

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1760/2022
Tlalnepantla de Baz, México
a 27 de septiembre de 2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C. Yahaira Nepsily Hernández Morales
calle Suecia, número 4, lote 7, manzana 14
Colonia Cumbres del Valle, Municipio de
Tlalnepantla de Baz, Estado de México
Teléfono: 55 5431 2717
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día trece de septiembre de dos mil veintidós, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/018/2022**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Medio, denominado "Condominio Neuma" para seis áreas privativas, ubicado en calle Suecia, número 4, lote 7, manzana 14, colonia Cumbres del Valle, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 200.00 m2.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109 fracción I y III, 109, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 04 de agosto de 2017 y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la ley orgánica de la administración pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Condominio Neuma", para seis áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que la C. Yahaira Nepsily Hernández Morales, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número 27,055 (veintisiete mil cincuenta y cinco), volumen 1,075 (mil setenta y cinco) de fecha seis de noviembre del año dos mil quince, pasada ante la fe del C. Víctor Alfonso Varela Velasco, notario público número ciento tres del Estado de México, donde hace constar contrato de compraventa, a favor de Yahaira Nepsily Hernández Morales, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00039204, tramite 386141, de fecha nueve de marzo del año dos mil dieciséis.

Que la C. Yahaira Nepsily Hernández Morales, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1948825599, con vigencia hasta el año dos mil veintinueve.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Plurifamiliar seis viviendas, para el predio objeto del trámite, con número LC/2022-2024/221782 de fecha dos de agosto de dos mil veintidós con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional

Clave:	H200A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar seis viviendas
Coeficiente máximo de Ocupación	75.00 % de la superficie de terreno.
Coeficiente de Utilización	3.96 veces la superficie del predio
Altura máxima:	Sin restricción
Cajones de Estacionamiento:	De 80 Hasta 200 m ² 2 cajón por vivienda; mas 1 cajón para visitas por cada 6 viviendas.

Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2022-2024/221782, Folio 0376, de fecha veintinueve de julio del año dos mil veintidós, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.

Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios, del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con número OPDM/GCYOH/3203/2021, de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno, para la construcción de seis departamentos.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el Lote en cuestión con el folio real electrónico 00039204, trámite número 752522, de fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

Que presenta recibos de Suministro de Energía Eléctrica, de cada uno de los seis departamentos del Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, para el predio ubicado en calle Suecia, número 4, lote 7, manzana 14, colonia Los Pirules, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, expedido por la Comisión Federal de Electricidad.

Que presenta ficha técnica del Sistema de Captación de Aguas Pluviales, para el Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, para desarrollar seis departamentos, ubicado en calle Suecia, número 4, lote 7, manzana 14, colonia Los Pirules, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Que presenta Licencia de Construcción con número 180833, de fecha diecisiete de diciembre del año dos mil dieciocho, donde autoriza 774.40 metros cuadrados de construcción expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz y Constancia Municipal de Terminación de Obra con oficio número 213407 de fecha doce de noviembre del año dos mil veintiuno, donde tiene el destino de la obra Habitacional Plurifamiliar 6 viviendas, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz.

Que presentó el Plano georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.

Por lo anterior esta Dirección Regional, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 109, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la C. Yahaira Nepsily Hernández Morales, el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "Condominio Neuma", para que en el predio con superficie de 200.00 metros cuadrados, ubicado en calle Suecia, número 4, lote 7, manzana 14, colonia Cumbres del Valle, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con seis unidades privativas, conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS		PRIVATIVAS		
Concepto	Superficie Construida	Superficie Abierta	Nivel	No. De Viviendas
Departamento 101	80.00 m ²	-----	P. Sótano	1

Departamento 102	80.00 m2	-----	P. Sótano	1
Departamento 201	80.00 m2	-----	Nivel 1 y 2	1
Departamento 202	80.00 m2	-----	Nivel 1 y 2	1
Departamento 203	80.00 m2	-----	Nivel 1 y 2	1
Departamento 301	100.00 m2	-----	Nivel 3	1
Total	500.00 m2	-----	-----	6

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

Concepto	Superficie construida	Superficie abierta
Área Verde y Recreativa de Uso Común	31.75 m2	17.75 m2
Área Recreativa de Uso Común	57.89 m2	15.25 m2
Área de circulación peatonal incluye pasillos y escaleras	48.73 m2	-----
Cajones de estacionamiento de visitas (1 cajón)	12.00 m2	-----
Superficie de circulación vehicular	61.67 m2	-----
Subtotal	212.14 m2	33.00 m2
Total	245.14 m2	-----

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie del lote	200.00 m2
Superficie de áreas privativas	500.00 m2
Superficie de Áreas Comunes	245.14 m2
Superficie Total del Condominio	745.14 m2
Superficie de cajones de estacionamiento privativos	78.48 m2
Número de cajones de estacionamiento privativos	6.00
Número de áreas privativas	6.00

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 8,659.80 (ocho mil seiscientos cincuenta y nueve pesos 80/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la notificación de la presente autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberá protocolizar la presente autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo máximo de noventa días siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

TERCERO.- Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, inciso J, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la C. Yahaira Nepsily Hernández Morales, que deberá obtener de la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los

accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CUARTO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

QUINTO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la C. Yahaira Nepsily Hernández Morales, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

SEPTIMO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

OCTAVO. Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México.

NOVENO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "Condominio Neuma", ubicado en calle Cerro de Guadalupe, número 126, lote 2, manzana V, colonia Cumbres del Valle, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvos derechos a terceros.

A t e n t a m e n t e

Arquitecto Pedro Dávila Realzola

Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó

Andrés Prudencio Guerrero

Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.

Dictaminó y Elaboró

Jaime Bucio Garduño

Dictaminador.- Rúbrica.

C. c. p.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla
Expediente: DRVMZNO/RLT/018/2022
PDR/APG/jbg