

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1758/2022
Tlalnepantla de Baz, México,
a 27 de septiembre de 2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C. José Rene Navarro Díaz
Representante legal de Grupo Massna, S.A. de C.V.
calle Cerro de Guadalupe, número 126, lote 2, manzana V
Colonia Los Pirules, 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/017/2022**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Medio, denominado "Condominio Pirules" para seis áreas privativas, ubicado en calle Cerro de Guadalupe, número 126, lote 2, manzana V, colonia Los Pirules, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 180.00 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 Secretaría 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 Pirules" 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 Grupo Massna, S.A. de C.V., acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número 14,282 (catorce mil doscientos ochenta y dos), volumen CCXXVIII de fecha siete de julio del año dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Mario Pedro Velázquez Bárcena notario público número ocho del Distrito Judicial de Tula de Allende, Estado de Hidalgo, donde hace constar contrato de compraventa, a favor de Grupo Massna, S.A. de C.V., misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00080857, tramite 510151, de fecha veinte de junio del año dos mil dieciocho.

Que el representante legal C. José Rene Navarro Díaz, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, número 0368011710288, con vigencia hasta el año dos mil veintitrés.

Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Autorización de Cambio de Uso del Suelo del Coeficiente de Ocupación e Incremento del Coeficiente de Utilización de 4 a 6 viviendas, para el predio objeto del trámite, con número DTU/CUS/17/2021 de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno 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:	Corredor Urbano
Clave:	CRU

Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional seis viviendas
Coeficiente máximo de Ocupación	89.41 % de la superficie de terreno.
Coeficiente de Utilización	3.71 veces la superficie del predio
Altura máxima:	4 niveles o 10.00 metros a partir del nivel de banquetta
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/2019-2021/213500, Folio 2035, de dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, 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/3176/2021, de fecha diecinueve 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 00080857, trámite número 716954, de fecha ocho de marzo de dos mil veintidós en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

Que presenta Constancia de Suministro de Energía Eléctrica, con número PLN-SYA-ZNDN-1097/2022, de fecha cinco de septiembre del año dos mil veintidós, para el predio ubicado en calle Cerro de Guadalupe, número 126, lote 2, manzana V, colonia Los Pirules, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una descarga de 8500 kW para condominio, 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 Cerro de Guadalupe, número 126, lote 2, manzana V, colonia Los Pirules, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Que presenta Acuerdo de Extinción por Revocación de Autorización, del Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, con número 22400105060000T/DRVMZNO/000607/2022, de fecha veintisiete de abril del año dos mil veinte dos, expedido por la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, para el predio ubicado en calle Cerro de Guadalupe, número 126, lote 2, manzana V, colonia Los Pirules, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Que presenta publicación en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno, de la Extinción por Revocación de Autorización, del Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, con número 22400105060000T/DRVMZNO/000607/2022, de fecha veintisiete de abril del año dos mil veinte dos, de fecha trece de mayo del año dos mil veintidós.

Que presenta oficio de Cumplimiento de Obligaciones número 22400105060000T/DRVMZNO/000970/2022, de fecha ocho de junio del año dos mil veintidós, del Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, ubicado en calle Cerro de Guadalupe, número 126, lote 2, manzana V, colonia Los Pirules, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

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 Grupo Massna, S.A. de C.V., el condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Condominio Pirules", para que en el predio con superficie de 180.00 metros cuadrados, ubicado en calle Cerro de Guadalupe, número 126, lote 2, manzana V, colonia Los Pirules, 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	74.95 m2	-----	1er Nivel	1
Balcón	-----	5.05 m2	1er Nivel	-----
Departamento 102	73.78 m2	-----	1er Nivel	1
Departamento 201	74.95 m2	-----	2do Nivel	1
Balcón	-----	5.05 m2	2do Nivel	-----
Departamento 202	73.78 m2	-----	2do Nivel	1
Departamento 301	74.95 m2	-----	3er Nivel	1
Balcón	-----	5.05 m2	3er Nivel	-----
Departamento 302	73.78 m2	-----	3er Nivel	1
Subtotal	446.19 m2	15.15 m2	-----	-----
Total	461.34 m2	-----	-----	6

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida	Superficie abierta
Área Verde y Recreativa de Uso Común	36.00 m2	-----
Área Recreativa de Uso Común	-----	24.00 m2
Área de circulación peatonal incluye pasillos y escaleras	35.87 m2	-----
Cajones de estacionamiento de visitas (2 cajones)	24.00 m2	-----
Subtotal	95.87 m2	24.00 m2
Total	119.87 m2	-----

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	180.00 m2
Superficie de áreas privativas	461.34 m2
Superficie de Áreas Comunes	119.87 m2
Superficie Total del Condominio	581.21 m2
Superficie de cajones de estacionamiento privativos	66.48 m2
Número de cajones 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 al Grupo Massna, S.A. de C.V., que deberá obtener de la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental 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, Grupo Massna, S.A. de C.V., 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 Pirules", ubicado en calle Cerro de Guadalupe, número 126, lote 2, manzana V, colonia Los Pirules, 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 salvo 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/017/2022
PDR/APG/jbg