

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1389/2022.
Tlalnepantla de Baz a; 10 de agosto de 2022.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO MEDIO

Ciudadana

Hilda Diana Flores Ramírez, única y universal heredera de los bienes de Juan Manuel Martínez Ruiz.

Calle Camelia número 15, Manzana 40, Lote 7, Colonia Jardines de Atizapán, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Tel. 55-1019-2918.

Correo: Jl.grupoinmobiliario@hotmail.com

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el nueve de agosto de dos mil veintidós, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo medio, para 3 áreas privativas en el predio localizado en Calle Camelia número 15, Manzana 40, Lote 7, Colonia Jardines de Atizapán, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con una superficie de 200.00 m²., integrada bajo el número expediente **DRVMZNO/RLT/OAATI/028/2022** le informo lo siguiente.

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir el siguiente acuerdo, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México 5.1, 5.3 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 fracción I, III y IV, 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 130, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 5, 7, 13 fracciones II, III y XXI, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; 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

- I. Que presenta formato de solicitud de Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, para desarrollar **3 viviendas (áreas privativas)**, denominado "**Camelia 15**", 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.
- II. Que se acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo a nombre del ciudadano Juan Manuel Martínez Ruiz, mediante la escritura número once mil quinientos cuarenta y tres (11,543), volumen número trescientos veintitrés ordinario (323), de fecha once de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Antonio Francoz Rigalt, notario público número diecisiete del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en el municipio Naucalpan de Juárez, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México (IFREM), bajo los siguientes datos registrales; partida número quinientos siete, volumen número setecientos veinte, Libro Primero, Sección Primera, del dieciséis de mayo de mil novecientos ochenta y seis.
- III. Que mediante escritura número dos mil seiscientos veinticinco (2,625), volumen número sesenta y cinco (65), de fecha dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y cinco, **acredita el testamento público**

abierto, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Reed Chavarría, notario público número cuarenta y tres del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en el municipio Naucalpan de Juárez.

- IV.** Que la ciudadana Hilda Diana Flores Ramírez, única y universal heredera de los bienes de Juan Manuel Martínez Ruíz, se acredita, mediante la escritura número cincuenta y seis mil ochocientos seis (56,806), volumen número dos mil cuarenta y seis (2,046), de fecha veintiséis de enero del dos mil veintiuno, que contine el reconocimiento de validez de testamento, la aceptación de la única y universal heredera, así como la aceptación del cargo de albacea, respecto de la sucesión testamentaria a bienes del señor Juan Manuel Martínez Ruiz, que otorgan las señoras Hilda Diana Flores Ramírez e Hilda Diana Martínez Flores, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Aguilar Godínez, notario público número setenta y cuatro del Estado de México, con residencia en el municipio de Naucalpan de Juárez, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00343159, número de trámite 731949, del seis de julio de dos mil veintidós, respecto del predio localizado en Calle Camelia número 15, Manzana 40, Lote 7, Colonia Jardines de Atizapán, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
- V.** Que la ciudadana Hilda Diana Flores Ramírez, única y universal heredera de los bienes de Juan Manuel Martínez Ruíz, se ostenta como titular del predio y se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX2261193268, vigente hasta el año 2032.
- VI.** Que acredita el suministro de energía eléctrica mediante recibos de pagos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad con número de servicio 565151000344, 565150703121 y 565150200862, de cada área privativa.
- VII.** Que acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje, mediante recibos de pago al Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza SAPASA, de la cuenta 128711-1311120, 128711-1311119 y 128711-128711, de cada área privativa, emitidos por dicho organismo.
- VIII.** Que la entonces Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el lote ubicado en Calle Camelia número 15, Manzana 40, Lote 7, Colonia Jardines de Atizapán, del Municipio de Atizapán de Zaragoza, con número LUS-3120-2021, del cinco de octubre de dos mil veintiuno, referido a la autorización de cambio de uso del suelo, emitido mediante oficio número DOPYDU/SPYUS/US/3278/2015, de fecha del nueve de diciembre de dos mil quince, con las siguientes normas para el aprovechamiento del predio;

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza
Zona:	Habitacional de densidad media.
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional 3 viviendas
Coeficiente de ocupación del suelo:	70 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	2.1 vsp, o 420.00 m² de construcción.
Superficie mínima libre de construcción:	30 % de la superficie del predio.
Altura máxima:	4 niveles o 10.00 metros a partir del nivel de desplante.
Cajones de Estacionamiento:	6 cajones.

- IX.** Que la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial número 03120/03/2021, de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, en donde no contemplan restricciones de construcción.
- X.** 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 ubicado en Calle Camelia número 15, Manzana 40, Lote 7, Colonia Jardines de Atizapán, con el folio real electrónico 00343159, trámite número 725744, de fecha nueve de mayo de dos mil veintidós, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- XI.** Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, georreferenciado con coordenadas UTM, en original y medio magnético el cual es parte integral de la presente autorización;

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracción 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 ciudadana Hilda Diana Flores Ramírez única y universal heredera de los bienes de Juan Manuel Martínez Ruiz, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, denominado “**Camelia 15**”, para que en el predio con superficie de 200.00 m² (Doscientos metros cuadrados), ubicado en Calle Camelia número 15, Manzana 40, Lote 7, Colonia Jardines de Atizapán, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con **3 viviendas (áreas privativas)**, conforme al plano anexo, 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	NÚMERO
DEPARTAMENTO 1.	94.77 M2.	-----	Planta Baja.	1
DEPARTAMENTO 2.	99.33 M2.	-----	1er. Nivel.	1
DEPARTAMENTO 3.	99.33 M2.	-----	2do. Nivel.	1
SUBTOTAL.	293.43 M2.	-----	-----	3
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	-----	63.72 M2.	-----	6
SUBTOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	293.43 M2.	63.72 M2.	-----	3
TOTAL, DE ÁREAS PRIVATIVAS	357.15 M2.			

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
A.	Superficie de Áreas Verdes Recreativas de Uso Común (A.V.R.U.C.).	-----	19.34 M2.
A.	Superficie de Área de Uso Común (A.R.U.C.).	-----	41.36 M2.
B.	Superficie de circulaciones uso común.	33.96 M2.	11.86 M2.
C.	Superficie de azotea.	-----	57.97 M2.
SUBTOTAL		33.96 M2.	130.53 M2.
TOTAL DE ÁREAS COMUNES		164.49 M2.	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M²
Superficie Total del Predio	200.00 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	293.43 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	33.96 M2.
Superficie Total Construida	327.39 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Abiertas	63.72 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Abiertas	130.53 M2.
Superficie Total Abierta	194.25 M2.
Superficie Total del Condominio	521.64 M2.
Número de Viviendas	3
Cajones de estacionamiento privativos	6

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 4,329.90 (Cuatro mil trescientos veintinueve pesos 90/100 m.n.), por el concepto de autorización de **3 viviendas (áreas privativas)**, 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.
2. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los **treinta días hábiles** siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
3. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso B) deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos dentro de los **noventa días hábiles siguientes a la publicación** de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura correspondiente los datos de la presente autorización del condominio.

4. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura.
5. Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría y se deberá presentar dentro de los **nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

TERCERO. De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los condominios que impliquen el desarrollo de menos de 30 viviendas no estarán afectos a la obligación de ejecutar obras ni de donar áreas para equipamiento urbano.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, referente a las obras de urbanización al interior del condominio y toda vez que se evaluaron las condiciones técnicas del proyecto presentado, se determinó que no se cuenta con elementos cuantificables que sean objeto de lo estipulado en el presente artículo.

Sin embargo, no se exige al desarrollador, de la realización de las obras de infraestructura al interior del condominio para su correcto funcionamiento, de conformidad a lo señalado en sus respectivas factibilidades, licencias de construcción y demás autorizaciones que correspondan, así como de las garantías o vicios ocultos que pudiesen generarse en el condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

QUINTO. Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, inciso J) numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la ciudadana **Hilda Diana Flores Ramírez única y universal heredera de los bienes de Juan Manuel Martínez Ruiz**, que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la ciudadana **Hilda Diana Flores Ramírez única y universal heredera de los bienes de Juan Manuel Martínez Ruiz** no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones; y 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.

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO PRIMERO. 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.

DÉCIMO SEGUNDO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional tipo medio, para **3 viviendas (áreas privativas)** en el predio localizado en Calle Camelia número 15, Manzana 40, lote 7, Colonia Jardines de Atizapán, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Municipio de Atizapán de Zaragoza, 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.

Atentamente

Arquitecto Pedro Dávila Realzola
Director Regional Valle De México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó

Andrés Prudencio Guerrero
Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.

Revisó

Mtro. Julio Cesar Corona Martínez
Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.- Rúbrica.

Dictaminó y Elaboró

Claudia Nava Nava
Dictaminador.- Rúbrica.

c.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano
Andrés Prudencio Guerrero. - Residente Local Tlalnepantla
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.
OT. ATIZ./121/2022.
Lib. Ref. 117/2022.
Expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/028/2022
PDR/APG/JCCM/cnn