

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1357/2022
Tlalnepantla de Baz Estado de México a; 04 de agosto de 2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO POPULAR

C. Norma Santamaría Galván
Calle Bosques de Encino s/n, manzana 164, lote 05,
Colonia Lomas del Bosque, Municipio de Cuautitlán Izcalli,
Estado de México.
Tel. 55-26561780
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el 01 de agosto de 2022, y a su escrito recibido en la Residencia Local Cuautitlán Izcalli, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo popular, para **tres áreas privativas** en el predio localizado en Calle Bosques de Encino s/n, manzana 164, lote 05, Colonia Lomas del Bosque, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con número de expediente asignado DRVMZNO/RLCI/023/2022 y con una superficie total de 300.00 metros cuadrados.

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.

C o n s i d e r a n d o

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Vertical Habitacional de Tipo Popular, para desarrollar 3 áreas privativas para 3 viviendas, 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 la ciudadana **Norma Santamaría Galván**, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número cuarenta y dos mil ochocientos noventa y nueve (42,899), de fecha 03 de agosto de 2002, la cual contiene la compraventa materia del presente acuerdo, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Salas Cardoso, notario público número 62 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con los siguientes datos registrales Libro Primero, Sección Primera, Partida 1254, Volumen 502 de fecha 04 de diciembre de 2002.
- III. Que se acredita la personalidad de la titular ciudadana **Norma Santamaría Galván** con Credencial Para Votar número IDMEX 2105318020, emitido por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2031.
- IV. Que presenta factibilidad del suministro de energía eléctrica al proyecto de condominio pretendido, mediante el oficio número ATI-PLN-SYA-065/2022, de fecha 07 de abril del 2022, a través de la oficina de la División de Distribución Valle de México Norte, Zona de Distribución Atizapán, Departamento de Planeación para 3 servicios domésticos.

- V. Dictamen Favorable de Factibilidad con oficio N° OIOPDM/DG/1478/2021 de fecha 05 de agosto del 2021, en el cual se señala, Dictamen Favorable de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para la construcción de un condominio vertical de 3 viviendas, emitido por el Director General de Operagua Izcalli O.P.D.M.
- VI. Que la Dirección General de Desarrollo Metropolitano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Cuautitlán Izcalli, autorizó el Cambio de Densidad con número de expediente CUS-030-2021 de fecha 16 de diciembre del 2021, para el predio ubicado en Calle Bosques de Encino s/n, Manzana 164, Lote 05, Colonia Lomas del Bosque, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México con las siguientes normas de aprovechamiento:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Cuautitlán Izcalli
Zona:	Habitacional
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar 3 viviendas.
Superficie máxima de ocupación del suelo:	70.00 % de la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	30.00 % de la superficie del predio.
Coeficiente máximo de construcción	2.1 veces la superficie del predio.
Altura máxima:	3.00 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de banquetta.
Lote mínimo:	120.00 m²
Frente mínimo:	8.00 metros
Cajones de Estacionamiento:	3 cajones.

- VII. Que la Dirección General de Desarrollo Metropolitano del H. Ayuntamiento Constitucional de Cuautitlán Izcalli, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número AC-1166/2021, de fecha 04 de mayo del 2021, en donde no contemplan restricciones de construcción, para el predio ubicado en Calle Bosques de Encino s/n, Manzana 164, Lote 05, Colonia Lomas del Bosque, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
- VIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Cuautitlán Izcalli, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el lote ubicado en Calle Bosques de Encino s/n, Manzana 164, Lote 05, Colonia Lomas del Bosque, Municipio de Cuautitlán Izcalli, con el folio real electrónico 00172644, de fecha 25 de marzo de 2022.
- IX. 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 fracciones 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 **Norma Santamaría Galván**, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Popular, para que en el predio con superficie de 300.00 m² (Trescientos metros cuadrados), ubicado en Calle Bosques de Encino s/n, Manzana 164, Lote 05, Colonia Lomas del Bosque, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio constante de **3 áreas privativas para 3 viviendas**, 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 M ² .	SUPERFICIE ABIERTA M ² .	NIVEL	NÚMERO
ÁREA PRIVATIVA 1.	107.40	0.00	1° y 2°.	101
ÁREA PRIVATIVA 2.	116.93	29.73	1er.	102
ÁREA PRIVATIVA 3.	119.37	0.00	2do.	201
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	12.00	24.00	Planta Baja.	
SUBTOTAL	355.70	53.73	-----	-----
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	409.43 M².			

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA M ² .	SUPERFICIE ABIERTA M ² .
A.	Superficie de Áreas Verdes Recreativas de Uso Común (A.V.R.U.C.).	-----	38.08
B.	Superficie de circulaciones peatonales.	0.00	30.95
C.	Cuarto de basura	0.00	0.72
D.	Medidores	0.00	0.00
TOTAL		0.00	69.75
TOTAL DE ÁREAS COMUNES		69.75 M².	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²
Superficie Total del Predio	300.00
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	355.70
Superficie Total de Áreas Privativas Abiertas	53.73
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	0.00
Superficie Total de Áreas Comunes Abiertas	55.24
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	479.18 M².
Número de Viviendas	3
Número de Cajones Privativos	3
Número de Cajones de Visitas	0

Segundo. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio Vertical Habitacional Tipo Popular por la cantidad de \$ 3,319.59 (Tres mil trescientos diecinueve pesos 59/100 m.n.), por el concepto de autorización de 3 áreas privativas para 3 viviendas, 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) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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, quién 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, 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 exime 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) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la Ciudadana **Norma Santamaría Galván**, 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 de dominio o promesa de los mismos, 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 **Norma Santamaría Galván** 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 popular, para 3 **áreas privativas para 3 viviendas** en el predio localizado en Calle Bosques de Encino s/n, Manzana 164, Lote 05, Colonia Lomas del Bosque, Municipio de Cuautitlán Izcalli, 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.

Autoriza
Arquitecto Pedro Dávila Realzola
Director Regional Valle de México Zona Nororiental.- Rúbrica.

Validó
Alberto Antonio Barreto de la Cruz
Dictaminador.- Rúbrica.

Elaboró
María Elena Vargas Hernández.- Rúbrica.

C. c. p. Lic. Anabel Dávila Salas, Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra.
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. David Cavazos Castro, Jefe de la Unidad del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano
Residencia Local Cuautitlán Izcalli.
Expediente No. DRVMZNO/RLCI/023/2022
Archivo-minutario.
PDR/AABC/mevh