

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1386/2022
Tlalnepantla de Baz Estado de México a; 10 de agosto de 2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO MEDIO

Ciudadano Celestino Pérez Blanco Calle Cuarta Privada San Mateo número 3, manzana 56, lote 02, Colonia San Juan Bosco, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Tel. 55-2495-9629.

Correo: arq.rsaldivar@gruposalva.com

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el ocho de agosto de dos mil veintidós, y a su escrito recibido en la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo medio, para ocho áreas privativas en el predio localizado en Calle Cuarta Privada San Mateo número 3, manzana 56, lote 02, Colonia San Juan Bosco, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/027/2022 y con una superficie total de 380.267 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.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, para desarrollar 8 viviendas (áreas privativas), denominado "**Capri**", 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 el ciudadano Celestino Pérez Blanco, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis (54,446), de fecha nueve de octubre de dos mil dieciocho, la cual contiene la compraventa materia del presente acuerdo, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel Aspron Pelayo, notario público número ciento ochenta y seis de la Ciudad de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00166241, número de trámite 542382, de ocho de febrero de dos mil diecinueve.
- III. Que mediante Procedimiento Judicial No Contencioso se promueve la Diligencia de Apeo y Deslinde, emitido por el Juez Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Tlalnepantla, con Residencia en Atizapán de Zaragoza, Estado de México, expediente número 461/2020, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00166241, número de trámite 667663, de veintiséis de agosto de dos mil veintiuno.

- IV. Que se acredita la personalidad del titular ciudadano Celestino Pérez Blanco con identificación oficial de Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos número N01006029, vigente al año dos mil veintiocho.
- V. Que presenta factibilidad del suministro de energía eléctrica al proyecto de condominio pretendido, mediante el oficio número ATI-PLN-SYA-303/2021, de fecha treinta de septiembre del año dos mil veintiuno, a través de la oficina de la División de Distribución Valle de México Norte, Zona de Distribución Atizapán, Departamento de Planeación para 8 servicios domésticos.
- VI. Actualización del Dictamen Favorable de Factibilidad oficio N° CF/DF/001/2020 de fecha diez de enero de dos mil veinte, según se acredita con oficio número CF/DF/001/2022 de fecha treinta de abril del año dos mil veintidós, en el cual se señala Actualización de Dictamen Favorable de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para la construcción de un condominio vertical de 8 departamentos, emitido por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Atizapán de Zaragoza (S.A.P.A.S.A.).
- VII. Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso del Suelo número LUS-2839-2022, de fecha del siete de julio del año dos mil veintidós, con base en el incremento del coeficiente de utilización del suelo, incremento de intensidad y altura con número de expediente TM/URUM/043/2021 de fecha once de marzo del año dos mil veintiuno, para el predio ubicado en Calle Cuarta Privada de San Mateo número 3, Manzana 56, Lote 02, Colonia San Juan Bosco, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México con las siguientes normas de aprovechamiento:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza
Zona:	Habitacional
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional 8 viviendas.
Superficie máxima de ocupación del suelo:	67.55 % de la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	32.45 % de la superficie del predio.
Coeficiente máximo de construcción	3.46 veces la superficie del predio.
Altura máxima:	6.00 niveles o 15.80 metros a partir del nivel de desplante.
Lote mínimo:	-----
Frente mínimo:	-----
Cajones de Estacionamiento:	18 cajones.

- VIII. Que la entonces Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número 03016/03/2021, de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, en donde no contemplan restricciones de construcción, para el predio ubicado en Calle Cuarta Privada de San Mateo número 3, Manzana 56, Lote 02, Colonia San Juan Bosco, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
- IX. 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 Cuarta Privada San Mateo número 3, Manzana 56, Lote 02, Colonia San Juan Bosco, con el folio real electrónico 00166241, trámite número 731052, de fecha trece de mayo de dos mil veintidós.
- X. 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 al ciudadano Celestino Pérez Blanco, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, denominado “**Capri**”, para que en el predio con superficie de 380.267 m² (Trescientos ochenta metros, doscientos sesenta y siete centímetros cuadrados), ubicado en Calle Cuarta Privada San Mateo número 3, Manzana 56, Lote 02, Colonia San Juan Bosco, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio constante de **8 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
ÁREA PRIVATIVA 1.	100.48 M2.	-----	1er. Nivel.	101
ÁREA PRIVATIVA 2.	100.48 M2.	-----	1er. Nivel.	102
ÁREA PRIVATIVA 3.	100.48 M2.	-----	2do. Nivel.	201
ÁREA PRIVATIVA 4.	100.48 M2.	-----	2do. Nivel.	202
ÁREA PRIVATIVA 5.	100.48 M2.	-----	3er. Nivel.	301
ÁREA PRIVATIVA 6.	100.48 M2.	-----	3er. Nivel.	302
ÁREA PRIVATIVA 7. PENTHOUSE 1.	P.B. 100.48 M2.	57.66 M2.	4to. Nivel.	PH01.
	P.A. 43.18 M2.		5to. Nivel.	
ÁREA PRIVATIVA 8. PENTHOUSE 2.	P.B. 100.48 M2.	57.66 M2.	4to. Nivel.	PH02.
	P.A. 43.18 M2.		5to. Nivel.	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	173.92 M2.	-----	Planta Baja.	16
SUBTOTAL	1,064.12 M2.	115.32 M2.	-----	-----
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,179.44 M2.			

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
A.	Superficie de Áreas Verdes Recreativas de Uso Común (A.V.R.U.C.).	31.39 M2.	113.74 M2.
B.	Superficie de circulaciones peatonales.	196.28 M2.	-----
D.	Superficie de cajón de estacionamiento de visitas (2).	12.96 M2.	12.04 M2.
SUBTOTAL		240.63 M2.	125.78 M2.
TOTAL DE ÁREAS COMUNES		366.41 M2.	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M²
Superficie Total del Predio	380.267 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	1,064.12 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Abiertas	115.32 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	240.63 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Abiertas	125.78 M2.
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	1,545.85 M2.
Número de Viviendas	8
Número de Cajones Privativos	16
Número de Cajones de Visitas	2

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 \$ 11,546.40 (Once mil quinientos cuarenta y seis pesos 40/100 m.n.), por el concepto de autorización de 8 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.
- II. 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.
- III. 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, quién deberá asentar en la escritura correspondiente los datos de la presente autorización del condominio.

- IV. 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.
- V. 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 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 al Ciudadano **Celestino Pérez Blanco**, 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, el ciudadano **Celestino Pérez Blanco** 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 8 viviendas (áreas privativas) en el predio localizado en Calle Cuarta Privada San Mateo número 3, Manzana 56, lote 2, Colonia San Juan Bosco, 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 del 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.- Rúbrica.
Dictaminador

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.
O.T. ATIZ./118/2022.
PDR/APG/JCCM/cnn/hlr