

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA**

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400105060000T/DRVMZNO/1147/2022.  
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;  
05 de julio del 2022.

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL**

**Ciudadana Claudia Eugenia González de Castillo**  
**Circuito Oradores número 29 B,**  
**Fraccionamiento Ciudad Satélite,**  
**Municipio de Naucalpan de Juárez,**  
**Estado de México.**  
**Correo Electrónico: jorgeroberto.estrada@yahoo.com.mx**  
**Teléfono: 7221293787**  
**P r e s e n t e**

En atención a su escrito recibido el 05 de julio del dos mil veintidós, con el que solventa el oficio preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/317/2022 del 23 de junio del 2022, integrado al expediente DRVMZNO/RLN/038/2022, para obtener la autorización de un Condominio Dúplex de Tipo Residencial, para dos (2) áreas privativas, en el predio localizado en Calle Circuito Oradores número 29-B, lote 1-C, manzana 100, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 171.99 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, XIII y XLIII 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 110, 111, 112, 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 VII y 18 fracción I 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;

**C O N S I D E R A N D O**

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Dúplex de Tipo Residencial, para dos (2) 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.
- II. Que la propietaria acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante escritura número veintiséis mil cuatrocientos sesenta (26,460), volumen cuatrocientos noventa (490), del cuatro de junio de mil novecientos setenta y cinco, pasada ante la fe de la Licenciado Francisco Solorzano Bejar Junior, titular de la Notaría número ciento veintiséis de la Ciudad de México, inscrito en el Registro

Público de la Propiedad bajo la partida número 729 del volumen 285, Libro Primero, sección Primera del 22 de enero de 1976.

- III. Que la propietaria, se identificó mediante credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral número 2798010132713, con vigencia hasta el 2022; anexa acta de matrimonio donde utiliza su nombre de soltera, con la sentencia definitiva del juicio ordinario civil de rectificación de acta con el nombre de Claudia Eugenia González Beltrán.
- IV. Que con acta cincuenta y nueve mil setecientos ochenta y siete, volumen dos mil ciento siete del veintinueve de junio del dos mil veintidós ante la fe del Licenciado Enrique Aguilar Godínez notario setenta y cuatro de Naucalpan de Juárez, hace constar que Claudia Eugenia González de Castillo y Claudia Eugenia González Beltrán son la misma persona.
- V. Que presenta licencia de uso del suelo número DGDUS/LUS/0291/2022, de fecha 09 de junio del 2022, emitida por el Director General de Desarrollo Urbano M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez.

<b>Datos de la autorización</b>	
Uso específico del suelo:	Casa habitación Dúplex en condominio
Densidad de construcción (número máximo de viviendas permitidas):	Dos viviendas
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (superficie máxima de construcción):	245.00 m2
Porcentaje de área libre (25%)	43.00 m2
Altura máxima de la edificación:	Tres niveles ó nueve metros
Contados a partir del nivel de:	Desplante
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Deberá contar con cuatro cajones de estacionamiento.
<b>Otras disposiciones normativas</b>	
1.- Se asignan normas de uso de suelo de conformidad a la licencia estatal de uso del suelo número <b>098/1880/90</b> de fecha 21 de diciembre de 1990 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de México.	
2.- se tiene como antecedente licencia de Construcción número <b>082/96</b> de fecha 6 de febrero de 1996, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, con destino de obra para casa habitación dúplex en condominio en una superficie máxima de construcción hasta 245.00 m2.	
3.- Se tiene como antecedente licencia de construcción número <b>1797/90</b> de fecha 11 de diciembre de 1990, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, con destino de obra para casa habitación dúplex en condominio en una superficie máxima de construcción hasta 245.00 m2.	

- VI. Que el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano, del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió la constancia de Alineamiento y número oficial para el predio objeto del trámite, con número DGDUS/LUS/0291/2022, del 09 de junio del 2022, donde le marcan una restricción de construcción de 2.00 metros al frente por fraccionamiento.
- VII. Que presenta comprobantes de pago del servicio de agua, drenaje y alcantarillado emitidos por el Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan, número de cuenta 00119541-00 del 01 de diciembre del 2021, del interior A y cuenta 00119542-00 del 01 de diciembre del 2021, del interior B, con lo que acredita que cuenta con el servicio para las dos casas.
- VIII. Que presenta comprobantes de pago del servicio de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad, número de servicio 571050801214 del 28 de febrero del 2022 y servicio 571050801206 del 28 de febrero del 2022, ambos ubicados en la calle circuito oradores 29, con lo que acredita que cuenta con el servicio para las dos casas.

- IX.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, folio real electrónico 00164922, trámite 519442, del 20/04/2022, donde señala que no reporta gravámenes y/o limitantes.
- X.** Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.
- XI.** Que adicionalmente presenta Licencia Municipal de Construcción número 1797/90, emitida por la Subdirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Naucalpan, Estado de México; aviso de terminación de obra del 22 de julio de 1994; Licencia Municipal de Construcción número 082/96, emitida por la Subdirección Operativa de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Naucalpan y Licencia Estatal de Uso del Suelo número 098/1880/90 del 21 de diciembre de 1990, emitida por la Residencia Local Naucalpan – Huixquilucan, documentos citados en la Licencia de Uso del Suelo presentada para este trámite.
- XII.** Se agrega Gaceta del Gobierno del 27 de mayo de 1961 que publica la Regularización del Fraccionamiento Ciudad Satélite, donde se acredita el carácter de origen residencial del lote que nos ocupa.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I, II y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 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 ciudadana Claudia Eugenia González de Castillo, el Condominio Habitacional Dúplex de Tipo Residencial, para que en el predio con superficie de 171.99 m<sup>2</sup> (ciento setenta y un punto noventa y nueve metros cuadrados), ubicado en la Calle Circuito Oradores número 29-B, lote 1-C, manzana 100, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio dúplex para dos (2) 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:

<b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>			
<b>ÁREA PRIVATIVA</b>	<b>CONSTRUCCIÓN M2</b>	<b>LIBRE M2</b>	<b>TOTAL M2</b>
A	130.03	24.74	154.77
B	113.07	52.45	165.52
TOTAL:	243.10	77.19	320.29

<b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA M2</b>	<b>SUPERFICIE LIBRE M2</b>	<b>TOTAL M2</b>
Área recreativa de uso común (A. R. U. C.)	---	113.98	113.98

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES</b>	
<b>Superficie del lote</b>	<b>171.99 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie total de áreas privativas construidas</b>	<b>243.10 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie total de áreas privativas abiertas</b>	<b>77.19 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie total de áreas comunes construidas</b>	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie total de áreas comunes abiertas</b>	<b>113.98 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie total del condominio</b>	<b>434.18 m<sup>2</sup></b>

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$9,622.00 (nueve mil seiscientos veintidós pesos 00/100 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, deberán 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 hábiles siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- 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, punto veinte metros de altura.

**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 ciudadana Claudia Eugenia González de Castillo, 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.

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 ciudadana Claudia Eugenia González de Castillo, 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.

**SÉPTIMO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la titular de la presente autorización deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la Autoridad correspondiente establecidas en la autorización.

**OCTAVO.** 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.

**NOVENO.** Previo al aprovechamiento de los lotes se deberá 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.** El presente acuerdo de autorización del condominio dúplex de tipo residencial, ubicado en la Calle Circuito Oradores número 29-B, lote 1-C, manzana 100, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número CL-18347 de fecha 02 AGOSTO DE 2022 cuyo importe es de **\$9,622.00 (nueve mil seiscientos veintidós pesos 00/100 M. N.)**, expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

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, con relación a los artículos 160 al 163 del reglamento en comento.

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

**A u t o r i z a**

Validó

\_\_\_\_\_  
Lic. Gloria Luján Rivera.-  
Rúbrica.  
Residente Local Naucalpan

Dictaminó y Elaboró

**Arquitecto. Pedro Dávila Realzola.-Rúbrica.**  
**Director Regional Valle de México Zona Nororienté.**

\_\_\_\_\_  
Jacobo Hernández Gallardo.-  
Rúbrica.  
Dictaminador

c.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación Urbana.  
Lic. Gloria Luján Rivera.- Residente Local Naucalpan.  
Expediente. DRVMZNO/RLN/038/2022.  
NC. 371/2022