

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105070000T/DRVMZO/0084/2023
27 de enero del año 2023
Nezahualcóyotl, Estado de México
DRVMZO/RLE/02/2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO MEDIO

Val Diseño y Construcción S.A. de C.V. representado por Víctor Alejandro Lorenzo Rodríguez.

Calle Monte Blanco, lote 28, manzana 80, número 55, segunda sección del fraccionamiento Parque Residencial Coacalco, Ecatepec de Morelos, Estado de México.

Teléfono: 5570823845

Correo: armandomoreno@valdca.com

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el veinticinco de enero de dos mil veintitrés, en la Residencia Local Ecatepec adscrita a la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente dependiente de la Dirección General de Operación y Control Urbano, integrada bajo el número expediente DRVMZO/RLE/02/2023, para obtener la autorización de un condominio vertical habitacional tipo medio para dos áreas privativas en el predio localizado en calle Monte Blanco, lote 28, manzana 80, número 55, segunda sección del fraccionamiento Parque Residencial Coacalco, Ecatepec de Morelos, Estado de México, con una superficie de 120.00 m².

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 19 fracción VIII y 31 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1 fracción I, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.40, 5.41, 5.42 fracción I, inciso a, y 5.45 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente; artículos 1, 2, fracción XVII y XX, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 113 y 115 fracción VII, VIII y demás relativos del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios; en relación con los artículos 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción IV, 5, 10, 12 y 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, en relación con el apartado VII, numeral 224002312 del Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, de conformidad con el artículo 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" en fecha veintinueve de septiembre de dos mil veinte y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio, para dos 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 empresa acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante escritura número cincuenta y tres mil trescientos setenta y siete (53,377), volumen número mil setecientos cuarenta y siete (1,747), folio veinticuatro (24), en Naucalpan, Estado de México, el veintidós de marzo del dos mil dieciséis, se hace constar el contrato de compra venta a favor de la sociedad mercantil Val Diseño y Construcción S.A. de C.V., pasada ante la fe de la Licenciada Paloma Villalba Ortiz, notaría pública número sesenta y cuatro del

Estado de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM) con el folio real electrónico 00335750, trámite 188070 de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis.

- III. Que mediante instrumento número ciento quince mil noventa (115,090), libro dos mil trescientos cuarenta y cuatro (2,344), del veinticinco de abril de dos mil catorce, se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada Val Diseño y Construcción, constituida bajo el régimen de sociedad anónima de capital variable y nombrando como administrador único al señor Víctor Alejandro Lorenzo Rodríguez, pasada ante la fe del Licenciado José Felipe Carrasco Zanini Rincón, notario público número tres de la Ciudad de México, Razón social autorizada por la Dirección General de Normatividad Mercantil, dependiente de la Secretaría de Economía, mediante Clave Única de Documento (CUD) A201404071700004371.
- IV. Que el C. Víctor Alejandro Lorenzo Rodríguez, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1298547486, vigente hasta el año 2025.
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Ecatepec de Morelos, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con número de licencia 0424-VI-22, folio 0375, expediente número 6393-21, de fecha veinte de abril de dos mil veintidós con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Ecatepec de Morelos
Zona:	Habitacional Densidad Alta
Clave:	H100A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Coefficiente de ocupación del suelo:	80 % de la superficie del predio
Viviendas autorizadas:	2 viviendas
Coefficiente máximo de construcción	3.2 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	20 % de la superficie del predio
Altura máxima:	4 niveles o 14.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	60.00 m2 de superficie
Frente mínimo:	4.50 metros
Cajones de Estacionamiento:	Cuatro cajones

- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Ecatepec de Morelos, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio número DDUyOP/SDU/DL/ECA/3041/2022, expediente 3591-21, de veintiséis de abril del dos mil veintidós, en donde no se contemplan restricciones, asignándole el número oficial 55.
- VII. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Coacalco, Estado de México, emitió los recibos de pagos de agua 2023, para el domicilio en Mz 80, Lt 28, Monte Blanco No. 55 Casa 1, Parque 2da Sección con número de contrato 510220001000096 y para el domicilio Mz 80, Lt 28, Monte Blanco No. 55 Casa 2, Parque 2da Sección con número de contrato 500021000153340; ambos de fecha trece de enero del 2023.
- VIII. Que la Comisión Federal de Electricidad emite recibos de pago con número de servicio 516220700921, para el domicilio ubicado en Monte Blanco 55, Parque Res. Coacalco 1ra Sección y número de servicio 516220700930, para el domicilio ubicado en Monte Blanco 55 A, Parque Res. Coacalco 1ra Sec.
- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Ecatepec, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con el folio real electrónico 00335750, trámite número 486972, de fecha once de enero de dos mil veintitrés en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

- 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.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, con fundamento en los artículos 109, 110, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 19 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 Val Diseño y Construcción S.A de C.V. representado por C. Victor Alejandro Lorenzo Rodríguez, el Condominio vertical habitacional de tipo medio, para el predio ubicado en Calle Monte Blanco, lote 28, manzana 80, número 55, segunda sección del fraccionamiento Parque Residencial Coacalco, Ecatepec de Morelos, Estado de México, con superficie de 120 m² (ciento veinte metros cuadrados), para que lleve a cabo el desarrollo del condominio con 2 áreas 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:

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
Casa 1	85.36	Habitacional (H100A)	1 Vivienda
Casa 2	79.50	Habitacional (H100A)	1 Vivienda
TOTAL	164.86	Habitacional (H100A)	2 Viviendas

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES	
Superficie de Circulaciones vertical y horizontal	30.13 m2
Total	30.13 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie de lote	120.00 m2
Superficie de Áreas Privativas	164.86 m2
Superficie total de cajones de estacionamiento privativos	25.01 m2
Superficie Total de Áreas de uso común	30.13 m2
Superficie Total de Área Verde (AVRUC)	37.23 m2
Superficie Total del Condominio	257.23 m2
Número de Áreas Privativas	2
Número de Cajones de Estacionamiento privativos	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 \$2,886.60 (Dos mil ochocientos ochenta y seis pesos 60/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del grupo A 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, "A) En el caso de condominios verticales habitacionales, así como aquellos de tipo comercial, industrial, tecnológico, agroindustrial y de servicios, el Titular deberá realizar la publicación de la 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;...(Sic).

- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, "B) Inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación Urbana el haber realizado dicha inscripción, dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial Publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" ...(Sic).
- 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. 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Val Diseño y Construcción S.A. de C.V. representado por Víctor Alejandro Lorenzo Rodríguez, 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. El presente acuerdo de autorización del Condominio vertical habitacional de tipo medio, ubicado en calle Monte Blanco, lote 28, manzana 80, número 55, segunda sección del fraccionamiento Parque Residencial Coacalco, Ecatepec de Morelos, 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.- Licenciado Jesús López García.- Director Regional Valle de México Zona Oriente.- Rúbrica.

C. c. p.- Lic. Anabel Dávila Salas. Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. Directora General de Operación y Control Urbano
Lic. Diana Salazar Nava. Subdirectora de Control y Seguimiento
Lic. Yadira Rodríguez Morales. Residente Local Ecatepec
Exp. DRVMZO/RLE/02/2023