

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105070000T/DRVMZO/0021/2023
Nezahualcóyotl, Estado de México

10 de enero de 2023
DRVMZO/RLE-OATEO/007/2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO MEDIO

C. Abelino Tomas Avendaño García.
Calle Santo Tomas, No. 10, Colonia Nueva San Pedro, En Barrio Purificación, Municipio de Teotihuacán Estado de México.
Teléfono: 5554706866
Correo. tom_aegafe@yahoo.com.mx
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el veintinueve de noviembre de dos mil veintidós, integrada bajo el número de expediente DRVMZO/RLE-OATEO/007/2022, para obtener la autorización de un condominio horizontal habitacional tipo medio para tres áreas privativas en el predio localizado en calle Santo Tomas No. 10, Colonia Nueva San Pedro, en Barrio Purificación, Municipio de Teotihuacan, Estado de México, con una superficie de 313.00 m² el cual fue atendido con oficio preventivo 22400105070000/DRVMZO/889/2022 de fecha 05 de diciembre del 2022.

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 y XIII 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 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 3, 4, 6, 8, 109, 110, 112, 113, 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 07 julio del 2021; 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 horizontal habitacional de tipo medio, para tres 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 mediante Sentencia Definitiva, en Ecatepec de Morelos, Estado de México, a treinta de agosto del año dos mil veintiuno, se resuelve los autos del expediente 883/2021, relativo al Juicio Sumario de Usucapión; signado por el Maestro en Derecho, Israel Parra Villa, Juez Especializado en materia de juicio sumario de usucapión del Distrito Judicial de Ecatepec de Morelos, Estado de México, Inscrito en el Instituto de la Función Registral de Texcoco folio real electrónico 00173399, trámite número 312815, de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno
- III. Que el C. Abelino Tomas Avendaño García, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX 1905252152, vigente hasta el año 2029.

- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Teotihuacán, expidió la autorización de Cambio de Coeficiente de Ocupación, signada por el C. Omar Adrián Reyes Mendoza, Director de Desarrollo Urbano; para el predio objeto del trámite, con número de Oficio TEO/DUM/CUS/002/2022, de fecha diecinueve de abril de dos mil veintidós con la siguiente norma:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Teotihuacan
Zona:	HABITACIONAL H500A
Clave:	H500A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Coeficiente de ocupación del suelo:	80 % de la superficie del predio
Viviendas autorizadas:	3
Coeficiente máximo de construcción	2.4 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	20 % de la superficie del predio
Altura máxima:	6.5 niveles o 2.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	60.00 m2 de superficie
Frente mínimo:	3.50 metros
Cajones de Estacionamiento:	2 DE 80 A 200 M2 DE CONSTRUCCIÓN POR VIVIENDA

- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Teotihuacán, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número DU/LUS/014/2022, de fecha tres de diciembre del dos mil veintidós, otorgando el número oficial 10, sin restricción.
- VI. Que el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Teotihuacán (ODEAPAST), Estado de México, de fecha veintinueve de junio de dos mil veintidós, expedida por C.P. Ramiro Andrés Cabrera Rosas, Director del mismo, expide oficio en el cual ratifica la factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado, el cual contiene las especificaciones que deberá cumplir el titular de la autorización para las tres viviendas.
- VII. Que la Comisión Federal de Electricidad con número de oficio DL600-PCM/SYA/082/2022, de veintisiete de junio del dos mil veintidós, emite favorable la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para 3 viviendas en el predio objeto de la presente; expedida por el C. Rene Roa Fierro, Jefe de oficina de atención a solicitudes y aportaciones Zona Ecatepec.
- VIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Texcoco, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para calle Santo Tomas No. 10 Colonia Nueva San Pedro, en Barrio Purificación, Municipio de folio real electrónico 00173399, trámite número 338344, de fecha diez de agosto de dos mil veintidós, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes.
- IX. 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 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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, emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza al C. Abelino Tomas Avendaño García, el Condominio horizontal habitacional triplex de tipo medio, ubicado en calle Santo Tomas número 10, Colonia Nueva San Pedro en Barrio Purificación, Municipio de

Teotihuacan, Estado de México, para que en el predio con una superficie de 313.00 m² (treientos trece metros cuadrados), lleve a cabo el condominio de 3 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:

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	67.50	Habitacional(H500A)	1
2	67.50	Habitacional(H500A)	1
3	67.50	Habitacional(H500A)	1
TOTAL	202.50		3

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES	
Área verde y recreativa de uso común (AVRUC)	40.29 m2
Circulación	33.45 m2
Total	73.74 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie Total del Predio	313.00 m2
Superficie de Áreas Privativas	202.50 m2
Superficie total de cajones de estacionamiento privativos	36.75 m2
Superficie Total de Áreas de uso común	73.74 m2.
Número de Áreas Privativas	3
Número de Cajones de Estacionamiento privativos	3

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 \$3,030.30 (Tres mil treinta pesos 30/100 M.N), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y el artículo 114 fracción VI, inciso B del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita. 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 114 fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, "A) Protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría...(Sic).
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso C) Publicar la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo de treinta días a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo, y...(Sic).

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

- IV. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D), numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos de venta para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.

TERCERO. Con base en lo establecido en el artículo 116, Fracción I, inciso C, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente ante esta autoridad la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización.

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, el C. Abelino Tomás Avendaño García, 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. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. El presente acuerdo de autorización del Condominio horizontal habitacional tríplex de tipo medio, ubicado en calle Santo Tomas No. 10 Colonia Nueva San Pedro, en Barrio Purificación, Municipio de Teotihuacan, 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. Subsecretaria 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-OATEO/007/2022
JLG/YRM/LQV