

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1510/2023.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
04 de julio del 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO SOCIAL PROGRESIVO

Ciudadano Fernando Beulo López Arias
Calle Fuente de Quijote número 38
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Municipio de Naucalpan de Juárez, México.
Correo electrónico: sandratapiad@gmail.com
Teléfono: 55-7976-0736

En atención a su escrito de fecha treinta de junio del dos mil veintitrés, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/0311/2023, que le fue notificado el veintinueve de junio del presente año, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/063/2023**, para obtener la autorización de un Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Social Progresivo, denominado "**Tenantongo 14**", para cuatro (4) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Presa Tenantongo número 14, lotes 4A, 5 y 5A, manzana 3, Pueblo San Juan Totoltepec, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 514.00 m².

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 1º de septiembre del 2020; artículos 1, 2, 4 fracción IV y último párrafo, 10 y 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 21 de diciembre de 2022; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 6 de junio de 2016, numeral VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa" clave 224022000 "Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente.

CONSIDERANDO

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional de tipo social progresivo, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado.
- II. Que el propietario acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo mediante escritura número treinta y cinco mil cuatrocientos cuarenta (35,440), volumen ochocientos cincuenta (850), folio treinta y tres (33), del diecisiete de abril del dos mil seis, ante la fe del Licenciado Nathaniel Ruíz Zapata, Notario Público número ciento cuatro, en Naucalpan de Juárez, Estado de México; inscrita en el Registro Público de la Propiedad mediante partida número 99, volumen 1,764, Libro Primero, Sección Primera del 23 de mayo del 2006.
- III. Que el propietario Fernando Beulo López Arias, se identifica con credencial para votar con fotografía, emitido por el Instituto Nacional Electoral IDMEX2152263641, con vigencia al 2031.

- IV. Que presenta facturas de pago por el servicio de consumo base agua, mejoras por servicios ambientales, drenaje y alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, emitidos por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan de Juárez; como sigue:

Domicilio	Factura	Fecha	Medidor
Presa Tenantongo 12 y 14	MB 295201	17-03-2023	15025474
Presa Tenantongo 12 y 14	MB 293652	06-03-2023	15025471
Presa Tenantongo 12 y 14	MB 295263	18-03-2023	15025342
Presa Tenantongo 12 y 14	MB 287118	22-12-2022	15025343

- V. Que presenta comprobantes de pago de la Comisión Federal de Electricidad, como sigue:

Casa	Número de servicio	Fecha de corte
Casa 1	570061103423	05-mayo-2023
Casa 2	570061003780	05-mayo-2023
14-3	570061003798	04-mayo-2023
Casa 4	570061003771	05-mayo-2023

- VI. Que presenta autorización de cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo, del coeficiente de utilización del suelo o del cambio de altura de edificaciones CUS/017/2023, del 09 de marzo del 2023, emitido por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México; con la siguiente normatividad:

DATOS DE LA AUTORIZACIÓN	
Clave:	H.250.B
Denominación:	Habitacional de media densidad con consultorio o despacho integrado a la vivienda hasta 30 m2
Datos generales del proyecto:	Consta de un proyecto habitacional plurifamiliar con incremento de densidad a cuatro viviendas, altura de 3 niveles o 8.84 metros a partir del desplante e intensidad de construcción de 1.48 veces la superficie del terreno.
Superficie total de construcción:	761.37 m2 (4 viviendas) igual a 1.48 veces la superficie del lote.
Superficie de desplante:	260.34 m2 = 50.65% de la superficie del lote.
Altura en niveles y metros:	3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante.
Estacionamiento:	10 cajones, 2 por vivienda y 2 para visitas
Otro (área libre):	253.66 m2 = 49.35% de la superficie del lote.

- VII. Que presenta Constancia de alineamiento y número oficial DGDU/CANO/0910/2023, del 19 de abril del 2023, emitido por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México; en la que señala una restricción de construcción de conformidad con el plano de subdivisión de predios en el ex ejido de San Juan Totoltepec, autorizado por el Delegado de Comunicaciones y Obras Públicas de fecha 10 de enero de 1974.
- VIII. 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 00000473, trámite 569211, del 12 de mayo del 2023, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes.

- IX.** Que presenta Licencia de Construcción número DGDU/DLC/80 A/2023, del 14 de marzo del 2023, para cuatro viviendas, emitido por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
- X.** Que presenta Constancia de Terminación de Obra número DGDU/DLC/080 B/2023, del 14 de marzo del 2023, para cuatro viviendas, emitido por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
- XI.** Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa está contenido dentro del plano del condominio presentado.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 12 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza al ciudadano **Fernando Beulo López Arias** el Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Social Progresivo, denominado "**Tenantongo 14**", para que en el predio con superficie de 514.00 m² (quinientos catorce metros cuadrados), ubicado en la Calle Presa Tenantongo número 14, lotes 4A, 5 y 5A, manzana 3, Pueblo San Juan Totoltepec, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con cuatro (4) unidades 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					
Área Privativa	Construcción m ²			Área libre m ²	Superficie Total
	Planta Baja m ²	Primer Nivel m ²	Segundo Nivel m ²	Planta Baja m ²	
Vivienda 1	63.92	63.22	60.40	0.00	187.54
Vivienda 2	63.92	63.22	60.40	0.00	187.54
Vivienda 3	64.23	63.52	60.70	2.89	191.34
Vivienda 4	62.64	63.22	64.71	4.88	195.45
Total	254.71	253.18	246.21		
	754.10 m²			7.77 m²	761.87

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
Concepto	Construcción m ²	Libre m ²	Total m ²
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.)	0.00	66.19	66.19
Acceso peatonal	7.27	0.00	7.27
Circulación peatonal	0.00	7.30	7.30
Circulación vehicular	0.00	145.55	145.55
Estacionamiento visitas	0.00	25.21	25.21
Total de áreas comunes	7.27	244.25	251.52

CUADRO DE ÁREAS GENERALES			
CONCEPTO	Superficie de construcción m2	Superficie descubierta m2	Total M2
Áreas privativas	754.10	7.77	761.87
Áreas comunes	7.27	244.25	251.52
Superficie total	761.37	252.02	1,013.39
Superficie total del condominio	1,013.39 m2		
Superficie del lote	514.00 m2		
Estacionamiento visitas	2		
Estacionamiento privativo	8		
Total de viviendas	4		

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de **\$1,452.36 (mil cuatrocientos cincuenta y dos pesos 36/100 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 114 fracción VI, inciso A, 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 en un **plazo de noventa días hábiles** contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso B, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; deberá cubrir los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización.
- IV. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI. Inciso C, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo de **treinta días hábiles** a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo.
- V. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI. Inciso D, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, en el caso de condominios cuyos Titulares estén obligados a otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización, deberán:
 - Llevar a cabo las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano.
 - Sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento, en su caso.
 - Para la ejecución de las obras, deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio.
 - Entregar las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano en el plazo fijado.
 - 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.
 - Llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.

- **Fernando Beulo López Arias**, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización, y
 - Las demás que apliquen al caso concreto, según el código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.
- VI. Con fundamento en el artículo 114, fracción VII, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, deberá cumplir con el plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a **noventa días** contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos.
- VII. Con fundamento en el artículo 114, fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, definición de los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de **dieciocho meses** a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.
- VIII. Con fundamento en el artículo 114, fracción IX, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado. Monto de la Fianza y/o garantía hipotecaria que garantice la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento urbano en el plazo establecido, así como de los defectos o vicios ocultos en su caso.
- IX. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio en su caso serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo según corresponda.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones y banquetas.
- F) Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Las obras de urbanización al interior de los condominios deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 114, fracciones V, inciso D), numeral 2 y VI, incisos D) numeral 2 y 5), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$4,507.16 (cuatro mil quinientos siete pesos 16/100 m. n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del desarrollo, a razón del 2% (dos por ciento), sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$225,358.077 (doscientos veinticinco mil trescientos cincuenta y ocho pesos 077/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta dependencia,

mismas que corresponden a estacionamiento de visitas 25.21 m2, circulación peatonal 7.30 m2 y 145.55 m2 de circulación vehicular, dando un total de 178.06 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,265.63 (mil doscientos sesenta y cinco pesos 63/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	178.06	1,265.63	\$225,358.077	\$4,507.16
TOTAL					\$4,507.16

- X. Con fundamento en el artículo 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de **nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- XI. 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 el artículo 117, fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de doce meses** contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine las obras de urbanización al interior del condominio.

CUARTO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización se otorgará a favor del municipio de Naucalpan de Juárez, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años; los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119, fracción II, del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo, misma que deberá ser presentada a la Dirección General de Control Urbano cuando se le requiera.

QUINTO.- 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. El 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.

NOVENO. 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. 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 PRIMERO. El presente acuerdo de autorización del condominio habitacional horizontal tipo social progresivo, denominado "**Tenantongo 14**", en el predio ubicado en la Calle Presa Tenantongo número 14, lotes 4A, 5 y 5A, manzana 3, Pueblo San Juan Totoltepec, 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 SEGUNDO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número B-93182, de fecha 21-julio-2023 cuyo importe es de **\$1,452.36 (mil cuatrocientos cincuenta y dos pesos 36/100 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.

DÉCIMO TERCERO. 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 salvo derechos a terceros.

A u t o r i z a

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

Validó

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

Capturó

Yolanda Pérez Suárez
Técnica.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/063/2023 y NC 531/2023 PDR/GLR/yps