

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1820/2022
Tlalnepantla de Baz, México a
10 de octubre de 2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

CC. Benito Villalba Cruz y Rafael Matías Carmona
Avenida del Deporte, número 27, colonia El Mirador
Tlalnepantla de Baz, Estado de México
Tel: 5532667617
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día primero de septiembre de dos mil veintidós, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/016/2022**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Medio, denominado "EL MIRADOR", para seis áreas privativas, ubicado en avenida del Deporte, número 27, colonia El Mirador, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 212.00 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 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, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109 fracción I y III, 110, 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 X y 18 fracción IV 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;

CONSIDERANDO

Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio para seis 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.

Que los CC. Benito Villalba Cruz y Rafael Matías Carmona, acreditan la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante el instrumento número ciento cincuenta y seis mil cincuenta y nueve (156,059), del catorce de diciembre del dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Ariel Ortiz Macias, notario público número ciento tres, de la Ciudad de México, donde hace constar "Contrato de Compra-venta", misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00305783, tramite 714054, del ocho de abril del año dos mil veintidós.

Que el C. Benito Villalba Cruz se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, número IDMEX1178882870, con vigencia al año 2024 y el C. Rafael Matías Carmona se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1925867538, con vigencia al año 2029.

Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Autorización de Cambio de Uso de Suelo, Incremento del Coeficiente de Utilización y Altura de Edificaciones, número DTU/CUS/28/2021, de fecha treinta de diciembre del año dos mil veintiuno, mediante el cual se autoriza 681.11

metros cuadrados de construcción de uso habitacional plurifamiliar, conforme al procedimiento previsto en el Código Administrativo del Estado de México en su Libro Quinto del trece de marzo del año dos mil dos, publicado en la Gaceta del Gobierno, así como de cualquier otra Licencia o Autorización relativa al uso y aprovechamiento del uso que se encuentre vigente y haya sido emitida por autoridad competente antes de la entrada en vigor el presente plan, situación que es corroborada en el apartado 8.1 normatividad de la Gaceta del Plan Vigente, con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional Unifamiliar
Clave:	H 200 B
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar (6 departamentos)
Coeficiente de ocupación del suelo:	77.53 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	3.21 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	22.47 % de la superficie del predio
Altura máxima:	4 niveles o 14.50 metros a partir del nivel de banquetta
Cajones de Estacionamiento:	De 80 Hasta 200 m² 2 cajón por vivienda; mas 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas.

Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2019-2021/212714, Folio 1932, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.

Que el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, emitió oficio número OPDM/GCYOH/3412/2021, de veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno, en el cual señala la factibilidad de la prestación de los servicios de agua potable y drenaje para los fines de tramitar la licencia de construcción para seis departamentos.

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 en cuestión con el folio real electrónico 00305783, trámite número 743607, de ocho de agosto del dos mil veintidós en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

Que presenta constancia de suministro de Energía Eléctrica, expedida por la comisión Federal de Electricidad, para el condominio vertical habitacional para desarrollar 6 departamentos, con expediente número 320/2022, de fecha cuatro de julio del año dos mil veintidós.

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, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 112, 113 y 115 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 los CC. Benito Villalba Cruz y Rafael Matías Carmona, el condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "EL MIRADOR", para que en el predio con superficie de 212.00 m², ubicado en avenida del Deporte, número 27, colonia El Mirador, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con seis 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.	BALCONES	NIVEL	NÚMERO DE VIVIENDAS
Área privativa 101	70.65	3.55 m2	1er Nivel	1 vivienda
Área privativa 102	73.00	3.55 m2	1er Nivel	1 vivienda
Área privativa 201	70.65	3.55 m2	1er Nivel	1 vivienda

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	BALCONES	NIVEL	NÚMERO DE VIVIENDAS
Área privativa 202	73.00	3.55 m2	1er Nivel	1 vivienda
Área privativa 301	70.65	3.55 m2	1er Nivel	1 vivienda
Área privativa 302	73.00	3.55 m2	1er Nivel	1 vivienda
estacionamientos privados (6)	36.00	-----	-----	-----
SUBTOTAL	430.95	21.30	-----	-----
TOTAL	452.25	-----	-----	6 viviendas

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2	SUPERFICIE ABIERTA m2
Área Verde y Recreativa de Uso Común	-----	36.81
Área Recreativa de Uso Común	-----	35.19
Área de circulación peatonal incluye pasillos, escaleras y elevador	92.67	-----
Cajones de estacionamiento de visitas (1)	12.00	-----
Cuarto de basura	7.95	-----
Bodega	7.95	-----
SubTotal	120.57	72.00
Total	192.57	

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	212.00 m2
Superficie de Áreas privativas	452.25 m2
Superficie de Áreas Comunes	192.57 m2
Superficie de estacionamiento privados	36.00 m2
Superficie Total del Condominio	680.82 m2

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 \$ 8,659.80 (ocho mil seiscientos cincuenta y nueve pesos 80/100 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, deberá 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 siguientes a la publicación 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.

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. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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 con lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII 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.

SEPTIMO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los CC. Benito Villalba Cruz y Rafael Matías Carmona, no podrán llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones, así como 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 cualquier otra disposición jurídica aplicable.

OCTAVO. El presente acuerdo de autorización no habilita a sus titulares o a su representada 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 del lote 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 y su reglamentación.

DÉCIMO. El presente acuerdo de autorización del Condominio Vertical Habitacional Tipo Medio, ubicado en avenida del Deporte, número 27, colonia El Mirador, Municipio de Tlalnepantla de Baz, 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, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

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

A t e n t a m e n t e

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

Validó
Andrés Prudencio Guerrero
Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.

Dictaminó y Elaboró
Jaime Bucio Garduño
Dictaminador.- Rúbrica.

C. c. p.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla
Expediente: DRVMZNO/RLT/016/2021
PDR/APG/jbg