

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

2240010506000T/DRVMZNO/1946/2022  
Tlalnepantla de Baz, México, a 27 de octubre de 2022

### AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C. Héctor Márquez Estrella  
Calle Isla Magdalena, número 45, lote 25  
manzana 222, fraccionamiento Prado Vallejo  
Municipio de Tlalnepantla de Baz  
Estado de México  
Correo: shan.2417@hotmail.com  
Teléfono: 5538776460  
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día veintiuno de octubre de dos mil veintidós y a su escrito recibido en la Residencia Local Tlalnepantla, así como al Acuerdo Preventivo número 22400105060003T/DRVMZNO/RLT/0220/2022, de fecha veintiocho de octubre del año dos mil veintidós y notificado el cuatro de noviembre del año en curso, expediente **DRVMZNO/RLT/021/2022**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Medio, denominado "Magdalena 45", para cinco áreas privativas, ubicado en calle Isla Magdalena, número 45, lote 25, manzana 222, Fraccionamiento Prado Vallejo, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 160.00 m<sup>2</sup>.

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, 109, 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 denominado "Magdalena 45", para cinco 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 el C. Héctor Márquez Estrella, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Sentencia Definitiva de Juicio Ordinario Civil sobre Usucapión, expediente número 685/2012 de fecha veintisiete de agosto del año dos mil trece, promovido por Héctor Márquez Estrella, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00018774, tramite 557400, de fecha tres de mayo del año dos mil diecinueve.

Que el C. Héctor Márquez Estrella, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1319710644, con vigencia hasta el año dos mil veinticinco.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia de Uso de Suelo para cinco viviendas, para el predio objeto del trámite, con número LC/2022-2024/221645 folio 0378, de fecha

veintiuno de julio de dos mil veintidós, con base a la autorización de cambio de uso de suelo expediente número 192262, de fecha diecinueve de marzo del año dos mil veintiuno, con las siguientes normas para condominio:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional Densidad Media
Clave:	H250A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional cinco viviendas
Coeficiente máximo de Ocupación	80.77 % de la superficie de terreno.
Coeficiente de Utilización	2.56 veces la superficie del predio
Altura máxima:	5 niveles o 14 metros a partir del nivel de banqueta
Cajones de Estacionamiento:	6 cajones de estacionamiento

Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2022-2024/221645, Folio 0363, de fecha veintiuno de julio de dos mil veintidós, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.

Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios, del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con número OPDM/GCYOH/0317/2021, de fecha veinte de diciembre del año dos mil veintiuno, para el Cambio de Uso de Suelo para cinco 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 00018774, trámite número 758144, de fecha cinco de octubre de dos mil veintidós en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

Que presenta factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad expediente número 320/2022, de fecha cuatro de julio del año dos mil veintidós, del lote ubicado en calle Isla Magdalena, número 45, lote 25, manzana 222, Fraccionamiento Prado Vallejo, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Que presentó el Plano 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, 109, 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 al C. Héctor Márquez Estrella, el condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Magdalena 45", para que en el predio con superficie de 160.00 metros cuadrados, ubicado en calle Isla Magdalena, número 45, lote 25, manzana 222, Fraccionamiento Prado Vallejo, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con cinco 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:

### CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2	NIVEL	NÚMERO DE VIVIENDAS
Departamento 101	55.00	-----	1er nivel	1
Departamento 102	55.00	-----	1er nivel	1
Balcón	-----	4.20	1er nivel	-----
Departamento 201	55.00	-----	2do nivel	1
Departamento 202	55.00	-----	2do nivel	1

Balcón	-----	4.20	2do nivel	-----
Departamento 301	112.00	-----	3er nivel	1
Balcón	-----	4.20	3er nivel	-----
Subtotal	332.00	12.60	-----	-----
Total	344.60	-----	-----	5

#### CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
Área verde recreativa de uso común	28.00	20.75
Circulación peatonal incluye pasillos, escalera y baño	42.80	-----
Área recreativa de uso común	-----	53.75
Circulación vehicular	21.66	-----
Subtotal	92.46	74.50
Total	166.96	-----

#### DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie del lote	160.00 m2
Superficie de áreas privativas	344.60 m2
Superficie de Áreas Comunes	166.96 m2
Superficie de cajones de estacionamientos privativos	60.96 m2
Superficie Total del Condominio	572.52 m2
Total de áreas privativas	5
Total de cajones de estacionamientos privativos	6

**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 \$ 7,216.50 (siete mil doscientos dieciséis pesos 50/100 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".

**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 al C. Héctor Márquez Estrella, que deberá obtener de la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente 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, el C. Héctor Márquez Estrella, 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.

**SEPTIMO.** 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 vertical habitacional tipo medio, denominado "Magdalena 45", ubicado en calle Isla Magdalena, número 45, lote 25, manzana 222, Fraccionamiento Prado Vallejo, 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.

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 salvos 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/021/2022  
PDR/APG/jbg