

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/2117/2022.
Tlalnepantla de Baz Estado de México a; 23 de noviembre de 2022.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO RESIDENCIAL

JASAR CI, S. de R. L. de C.V. Calle Cerrada de la Arboleda número 156, manzana 10, lote 20, Fraccionamiento Lomas de Bellavista, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Tel. 55-2919-4343.

Correo: monicabm26@icioud.com

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el veintidós de noviembre de dos mil veintidós, y a su escrito recibido en la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo residencial, para seis áreas privativas en el predio localizado en Cerrada de la Arboleda número 156, Manzana 10, Lote 20, Fraccionamiento Lomas de Bellavista, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/042/2022 y con una superficie total de 366.76 metros cuadrados.

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir el siguiente acuerdo, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México 5.1, 5.3 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 fracción I, III y IV, 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 130, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 5, 7, 13 fracciones II, III y XXI, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; 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.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, para desarrollar 6 viviendas (áreas privativas), denominado "**Arboleda Residencial**", 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 escritura pública número catorce mil cuarenta y ocho (14,048), de fecha veintisiete de julio del año dos mil quince, en la cual se hace constar la constitución de JASAR CI, S. de R. L. de C.V., ante la fe del Licenciado J. Carlos F. Díaz Ponce de León, notario público número doscientos nueve del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de Tlalnepantla de Baz, bajo el folio mercantil electrónico número 541864, de fecha catorce de agosto del año dos mil quince.
- III. Que a su vez la ciudadana Mónica Griselda Bustamante Martínez, se ostenta con Poder General para Pleitos y Cobranzas, lo cual acredita mediante escritura número dieciséis mil setenta y ocho (16,078), en la cual se hace constar la Protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de JASAR CI, S. de R. L. de C.V., a solicitud del ciudadano César Santos Robles en su carácter de Delegado Especial, pasada ante la fe del Licenciado Juan Castañeda Salinas, notario público número noventa del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, con residencia en el Municipio de Tultitlán, de fecha cinco de mayo de dos mil veintidós y se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1282997088, vigente hasta el año 2025.
- IV. Que JASAR CI, S. de R. L. de C.V., acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número sesenta y tres mil quinientos sesenta y uno (63,561), volumen mil novecientos cincuenta y uno

(1,951), de fecha cinco de agosto de dos mil diecinueve, la cual contiene la compraventa materia del presente acuerdo, pasada ante la fe del Licenciado Conrado Zuckermann Ponce, notario público número ciento cinco del Estado de México, con residencia en el Municipio de Naucalpan de Juárez, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00205657, número de trámite 584193, del primero de octubre de dos mil diecinueve.

- V. Que acredita el suministro de energía eléctrica mediante recibos de pagos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad con número de servicio 562220302782, 562220302791, 562220302804, 562221002251, 562221002243, 562221002227 y 562220300640.
- VI. Que acredita la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza, con oficio número CF/DF/042/2021 Dictamen de Factibilidad, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintiuno, en el cual se señala Dictamen Favorable de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para la construcción de 6 viviendas en condominio, así como su respectivo pago de derechos mediante recibo interno número 728277 de fecha veintidós de diciembre de dos mil veintiuno.
- VII. Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso del Suelo número LUS-4466-2022, de fecha del veinte de octubre del año dos mil veintidós, para el predio ubicado en Calle Cerrada de la Arboleda número 156, Manzana 10, Lote 20, Fraccionamiento Lomas de Bellavista, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México con las siguientes normas de aprovechamiento:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza
Zona:	Habitacional.
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional 6 viviendas.
Superficie máxima de ocupación del suelo:	85.00 % de la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	15.00 % de la superficie del predio.
Coefficiente máximo de construcción	1,361.46 metros cuadrados.
Altura máxima:	4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de desplante.
Lote mínimo:	250.00 metros cuadrados.
Frente mínimo:	10.00 metros.
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 65.00 M2. (2 cajones), de 66.00 a 200.00 M2. (2 cajones), de 201.00 a 400.00 M2. (3 cajones) y después de 401.00 M2. (4 cajones) y 1 cajón para visitas por cada 4 vivienda previstas.

- VIII. Que la entonces Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, número 02977/03/2021, de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, para el predio ubicado en Calle Cerrada de la Arboleda número 156, Manzana 10, Lote 20, Fraccionamiento Lomas de Bellavista, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
- IX. 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 ubicado en Calle Cerrada de la Arboleda, Manzana 10, Lote 20, Fraccionamiento Lomas de Bellavista, con el folio real electrónico 00205657, trámite número 737712, de fecha cinco de julio de dos mil veintidós.
- X. Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, georreferenciado con coordenadas UTM, en original y medio magnético el cual es parte integral de la presente autorización;

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracción 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 JASAR CI., S. de R. L. de C.V., el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado “**Arboleda Residencial**”, para que en el predio con superficie de 366.76 m² (Trescientos sesenta y seis metros setenta y seis centímetros cuadrados), ubicado en Calle Cerrada de la Arboleda número 156, Manzana 10, Lote 20, Fraccionamiento Lomas de Bellavista, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio constante de **6 viviendas (áreas 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			
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	NIVEL	NÚMERO
Departamento 101	152.23 M2.	1er. Nivel.	1
Departamento 102	133.49 M2.	1er. Nivel.	1
Departamento 201	152.23 M2.	2do. Nivel.	1
Departamento 202	133.49 M2.	2do. Nivel.	1
Departamento 301	152.23 M2.	3er. Nivel.	1
Departamento 302	133.49 M2.	3er. Nivel.	1
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	144.00 M2.	Planta Baja.	12
BODEGAS	43.35 M2.	4to. Nivel.	6
SUBTOTAL	1,044.51 M2.	-----	-----
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,044.51 M2.		

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
A.	Superficie de Áreas Verdes Recreativas de Uso Común (A.V.R.U.C.).	-----	15.40 M2.
B.	Superficie de circulación peatonal.	83.07 M2.	-----
C.	Superficie de Áreas de Uso Común (A.R.U.C.).	156.70 M2.	153.51 M2.
D.	Superficie de cuarto de basura.	2.11 M2.	-----
E.	Superficie de baños de azotea.	6.30 M2.	-----
F.	Superficie de cuarto de servicio.	16.56 M2.	-----
G.	Superficie de asador.	8.48 M2.	-----
H.	Superficie de cajones de estacionamiento de visitas.	12.50 M2.	-----
I.	Superficie de elevador.	3.58 M2.	-----
J.	Superficie de azotea servicios.	-----	65.74 M2.
SUBTOTAL		289.30 M2.	234.65 M2.
TOTAL DE ÁREAS COMUNES		523.95 M2.	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M²
Superficie Total del Predio	366.76 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	1,044.51 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	289.30 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Abiertas	234.65 M2.
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	1,568.46 M2.
Número de Viviendas	6
Número de Cajones Privativos	12
Número de Cajones de Visitas	1

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 \$ 28,866.00 (Veintiocho mil ochocientos sesenta y seis pesos 00/100 m.n.), por el concepto de autorización de 6 viviendas (áreas privativas), 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 realizar la publicación de la presente 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.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso B) deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos dentro de los **noventa días hábiles siguientes a la publicación** de la autorización 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.
- 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 puntos veinte metros de altura.
- V. Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría y se deberá presentar dentro de los **nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

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. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, referente a las obras de urbanización al interior del condominio y toda vez que se evaluaron las condiciones técnicas del proyecto presentado, se determinó que no se cuenta con elementos cuantificables que sean objeto de lo estipulado en el presente artículo.

Sin embargo, no se exime al desarrollador, de la realización de las obras de infraestructura al interior del condominio para su correcto funcionamiento de conformidad a lo autorizado en sus respectivas factibilidades, licencias de construcción y demás autorizaciones que correspondan, así como de las garantías o vicios ocultos que pudiesen generarse dentro del condominio dentro del tiempo estipulado en la ley.

QUINTO. 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 JASAR CI, S. de R. L. de C.V., que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, así como su promoción y publicidad.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, JASAR CI, S. de R. L. de C.V. no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones; y 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.

DÉCIMO. 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 PRIMERO. 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 SEGUNDO. El presente acuerdo de Autorización del Condominio Vertical Habitacional Tipo Residencial, para **6 viviendas (áreas privativas)** en el predio localizado en Calle Cerrada de la Arboleda número 156, Manzana 10, Lote 20, Fraccionamiento Lomas de Bellavista, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Municipio de Atizapán de Zaragoza, 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.

Arquitecto Pedro Dávila Realzola

Director Regional Valle De México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó

Andrés Prudencio Guerrero

Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.

Revisó

Mtro. Julio Cesar Corona Martínez

Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.- Rúbrica.

Dictaminó y Elaboró

Claudia Nava Nava

Dictaminador.- Rúbrica.

C.c.p.

Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano

Andrés Prudencio Guerrero. - Residente Local Tlalnepantla

Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza

Referencias: ATIZ./167/2022.

Lib. Ref. 212/2022.

PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg