

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/2286/2022.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
09 de diciembre del 2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL MIXTO DE TIPO MEDIO

Heliodoro Serna Ramírez

Calle Valle de Jilotepec número 30-3,
Fraccionamiento El Mirador,
Municipio de Naucalpan de Juárez, México.
Correo electrónico: fcomL51@hotmail.com
Teléfono: 55-1007-8297

En atención a la solicitud de trámite de Condominio vertical comercial y de servicios y habitacional de tipo medio (Condominio Mixto), denominado "**Valle de Toluca 30**", ingresado en la ventanilla única de la Dirección General de Operación y Control Urbano, a través de la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, Residencia Local Naucalpan, el 08 de diciembre del 2022, expediente DRVMZNO/RLN/082/2022, para el predio ubicado en la Calle Valle de Toluca número 30, lote 17, manzana 9, Fraccionamiento El Mirador, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; con una superficie de 283.00 m2; sobre el particular comunico lo siguiente:

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 y 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, 120, 130, 131, 132, 133, 134, 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.

RESULTANDO

Que su solicitud con número de expediente **DRVMZNO/RLN/082/2022**, la acompaña de los siguientes documentos:

- I. Que acredita la propiedad mediante Instrumento de compraventa número treinta y cuatro mil quinientos noventa y dos (34,592), volumen seiscientos setenta y dos (672), del doce de junio de mil novecientos setenta y dos, pasada ante la fe de Fausto Rico Álvarez, Notario número seis, de México, Distrito Federal; inscrito en el Registro Público de la Propiedad partida número 14, del volumen 193, Libro Primero, Sección Primera del veinticinco de agosto de mil novecientos setenta y dos.
- II. Que el propietario se identifica con:
 - Heliodoro Serna Ramírez, credencial para votar con fotografía, emitido por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1849325495, con vigencia al 2029.
- III. Que presenta recibos emitidos por el Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan, números 00271044, 00292771, 00292772, 00292770 y 00271429, de fechas 30 de agosto, 1º de septiembre y 3 de septiembre todos del año 2022, para el predio ubicado en Avenida Valle de Toluca No. 030, todos a nombre del propietario Heliodoro Serna Ramírez.

- IV. Que presenta recibos de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), del 21 y 22 de agosto del 2022, para los números de servicios 571131003533, 571131007113, 571131003495, 571131003509 y 5700771000747.
- V. Que presenta licencia de uso del suelo número DGDU-LUS/0060/2022, de fecha 23 de marzo del 2022, emitido por 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:

Uso general del suelo:	Habitacional, comercio de productos y servicios básicos, comercio de productos y servicios especializados.
Uso específico del suelo:	Habitacional plurifamiliar, comercio de productos y servicios básicos, comercio de productos y servicios especializados.
Densidad de construcción (número máximo de viviendas permitidas):	Tres viviendas
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (Superficie máxima de construcción)	768.40 m2
Superficie de uso habitacional:	490.37 m2
Porcentaje de uso comercial:	105.25 m2
Porcentaje de área libre:	42.98 m2
Altura máxima de la edificación:	Tres niveles o nueve metros, contados a partir del nivel de banquetta.
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Diez cajones

- VI. Constancia de alineamiento y número oficial DGDU-LUS/0060/2022, de fecha 23 de marzo del 2022, emitido por 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 no indica restricción de construcción federal, estatal y municipal.
- VII. Certificado de libertad de gravámenes, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00164125 trámite 523801, del 17 de agosto de 2022, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes, emitido por Dulce María Zamora Tafolla, Registrador.
- VIII. Que presenta Licencias Municipales de Construcción DLC/1704/07, del 29 de noviembre del 2007; DLC/1544 A/08 y DLC/1544 B/08, ambas del 20 de octubre del 2008; DLC/1969/08 del 16 de febrero del 2009; y Constancia de Terminación de Obra DLC/0736/09, del 10 de julio del 2009, todas para tres viviendas y comercio de productos y servicios básicos y especializados.
- 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 Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I, II y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 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:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a **Heliodoro Serna Ramírez**, el Condominio Vertical Comercial y de Servicios y Habitacional de Tipo Medio (Condominio Mixto), denominado "Valle de Toluca 30", para que en el predio con superficie de 283.00 m2 (doscientos ochenta y tres metros cuadrados), ubicado en la Calle Valle de Toluca número 30, lote 17, manzana

9, Fraccionamiento El Mirador, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio para tres (3) unidades privativas habitacionales y una (1) Comercial y de servicios, 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	No. de viviendas
Área Privativa 1	103.70	0.00	Planta baja	Comercial y de servicios
Área Privativa 2	92.59	19.80	1er nivel	1
Área Privativa 3	121.08	12.25	1er nivel	1
Área Privativa 4	213.84	21.75	2do nivel	1
Subtotal	531.21	53.80	***	3
Cajones de estacionamiento	76.57	16.03	Planta baja	***
Total áreas privativas	607.78	69.83	***	***

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
Área recreativa de uso común (A.R.U.C.)	0.00	217.52
Circulación peatonal	18.71	0.00
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.)	0.00	24.25
Muros de uso común	41.40	5.22
Acceso peatonal	10.35	0.00
Escaleras	46.13	0.00
Pasillos	5.22	0.00
Estacionamiento de visitas	12.00	0.00
Subtotal	133.81	246.99
Total de áreas comunes	380.80 m2	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
Concepto	Superficie construida m2
Superficie del lote	283.00 m2
Superficie total de áreas privativas construidas	607.78 m2
Superficie total de áreas privativas abiertas	69.83 m2
Superficie total de áreas comunes construidas	133.81 m2
Superficie total de áreas comunes abiertas	246.99 m2
Superficie total del condominio	1,058.41 m2
Cajones de visitas	1

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$4,429.68 (cuatro mil cuatrocientos veintinueve pesos 68/100 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** hábiles siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- 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, punto veinte metros de altura.

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 señalado en sus respectivas factibilidades, licencias de construcción y demás autorizaciones que correspondan, así como de las garantías o vicios ocultos que pudiesen generarse en el condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

QUINTO. Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, inciso J) numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento al Ciudadano **Heliodoro Serna Ramírez**, 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 del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, 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 adquiriente, 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, el Ciudadano **Heliodoro Serna Ramírez**, 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 comercial y de servicios y habitacional de tipo medio (Condominio Mixto), para tres (3) área privativas habitacionales y una (1) comercial y de servicios, en el predio localizado en la Calle Valle de Toluca número 30, lote 17, manzana 9, Fraccionamiento El Mirador, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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 TERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número DL-941, de fecha 10 de enero de 2023, cuyo importe es de \$4,429.68 (cuatro mil cuatrocientos veintinueve pesos 68/100 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.

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.

A u t o r i z a

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

Validó

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

Dictaminó y elaboró

Yolanda Pérez Suárez
Dictaminadora.- 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/082/2022 y NC 782