

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/2259/2022.

Tlalnepantla de Baz Estado de México a 07 de diciembre de 2022.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL TIPO INTERÉS SOCIAL

Ciudadano
Luis Nurko Yomtow
Representante Legal de la Empresa
Residencias y Condominios Cedro S.A. de C.V.
Calle Cedros No.9, esquina Gabriel Suarez Fragoso, Fracción A,
Manzana Única, Condominio Residencial Cedros I
Coacalco de Berriozábal, Estado de México
Tel: 55 51092473
Correo electrónico: ventas@grupocpa.com
P r e s e n t e

En atención a la solicitud ingresada el uno de diciembre de dos mil veintidós, en la Residencia Local Tultitlán, integrada bajo el número de expediente DRVMZNO/ RLT/058/2022, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Interés Social, para once áreas privativas en el predio localizado en Calle Cedros No.9, esquina Gabriel Suárez Fragoso, Fracción "A", Manzana Única, Condominio Residencial Cedros I, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, con superficie del lote de 689.23 m2

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, II, 110, 111, 112, 113, 114, 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.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Interés Social, para desarrollar 11 viviendas, denominado "**CONDOMINIO CEDROS III**", 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 acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización, a nombre de Residencias y Condominios Cedro S.A de C.V. mediante Escritura No. 35,900, volumen 1450 de fecha 24 de febrero de 2006, tirada por el Lic. Jesús Zamudio Rodríguez, Notario Público No. 45 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en la oficina registral de Ecatepec, bajo la partida número 550-554, volumen 1871, Libro Primero de fecha 12 de abril de 2010.
- III. Que presenta Escritura Número 31,053, de fecha 13 de diciembre de 2002, tirada por el Lic. Jesús Zamudio Rodríguez, Notario Interino No. 45, ubicado en el municipio de Naucalpan, Estado de México, en la cual hace constar la Constitución de la Sociedad de la empresa "Residencias y Condominios Cedros S.A de C.V."

- IV.** Que presenta Escritura Número 31,553, de fecha 11 de agosto de 2003, tirada por el Lic. Jesús Zamudio Rodríguez, Notario Público Provisional de la Notaría No. 45, ubicada en Naucalpan, Estado de México, en donde se hace constar el Poder General para pleitos y cobranzas y actos de administración otorgado por el Arq. Abraham Bissu Cohen, en favor del Arq. Luis Nurko Yomtow.
- V.** Que el representante legal de la empresa Residencias y Condominios Cedros, S.A de C.V. acredita su personalidad con copia debidamente cotejada del pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre de Luis Nurko Yomtow número N01017400
- VI.** Que presenta Constancia de Existencia de Servicios de Agua Potable, y Drenaje Sanitario con número de oficio SAPASAC/GC/179/2022 de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintidós emitido por el Lic. Julio César Madero Soto, Gerente Comercial de SAPASAC del Municipio de Coacalco de Berriozábal, en donde refiere que el Organismo está en posibilidades de dar el servicio a las 11 viviendas resultantes del condominio de referencia.
- VII.** Que presenta aviso para contratación de obra, de fecha 07 de abril de 2022, emitido por el Ing. Paul Carrillo Montoya, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción Zona de Distribución Ecatepec de la Comisión Federal de Electricidad.
- VIII.** Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, expidió la Licencia de Uso de Suelo Municipal para el predio ubicado en Cedros esquina Gabriel Suárez Fragoso No. 9, Fracción "A", Manzana Única, Condominio Residencial "Cedros I", municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, con número JUS/AYON/130-2220/21 de fecha veinte de diciembre del año dos mil veintiuno, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Coacalco de Berriozábal, con las siguientes normas para para el aprovechamiento del predio;

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Coacalco de Berriozábal
Categoría de la Zona:	Corredor Urbano Densidad 75
Clave de uso del suelo:	CRU-75-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar
Número máximo de viviendas	15
Coefficiente de ocupación del suelo:	80 % de la superficie del predio
Coefficiente máximo de construcción	2.4 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	20 % de la superficie del predio
Número de niveles y altura máxima:	3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante.
Lote mínimo:	75.00 metros cuadrados.
Frente mínimo:	3.50 metros lineales.
Cajones de Estacionamiento:	Un cajón de estacionamiento por vivienda (ver normatividad)

- IX.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Coacalco de Berriozábal, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número JUS/AYON/130-2220/21 de fecha veinte de diciembre del año dos mil veintiuno, Folio 130-2220, en el cual no se contemplan afectaciones y/o restricciones al predio referido.
- X.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Ecatepec, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el predio ubicado en calle Cedros número 9, Fracción A, Manzana ÚNICA, SQUINA Gabriel Suarez Fragoso, Condominio Residencial Cedros, Municipio de Coacalco de Berriozábal, con el folio real electrónico 00134115, trámite número 499351, de fecha 30/11/2022 en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- XI.** Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa.

- XII.** Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, incluyendo sembrado de prototipos, en original y medio magnético;

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 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 al Ciudadano Luis Nurko Yomtow, representante legal de la empresa a RESIDENCIAS Y CONDOMINIOS CEDRO, S.A DE C.V. el Condominio Horizontal de Tipo Interés Social, denominado "Residencial Cedros III", para que en el predio con superficie de 689.23 m² (seiscientos ochenta y nueve metros veintitrés centímetros cuadrados), ubicado en Calle Cedros esquina Gabriel Suárez Fragoso No. 9, Fracción "A", Manzana Única, Condominio Residencial "Cedros I", municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con **11 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 ÁREA PRIVATIVAS				
Concepto	Superficie	No. de Viviendas	Niveles	Cajón de Estacionamiento
Lote A-1	202.70 m2	4	2	4
Lote A-2	202.70 m2	4	2	4
Lote A-3	148.85 m2	3	2	3
Total Áreas Privativas	554.25 m2	11		
CUADRO DE ÁREAS COMUNES				
	Concepto	Superficie		
A	A.V.R.U.C. Áreas Verdes y Recreativas de Uso Común	120.85 M2		
B	C.E.V. Cojones de Estacionamiento para Visitas	9.68 m2		
B	Servicio Medidores Cto. Basura	4.45 m2		
Total de Áreas Comunes		124.98m2		

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
Superficie total del Lote	689.23 m2
Superficie total de Áreas Privativas	554.25 m2
Superficie total de Áreas Comunes	124.98 m2
Superficie total del Condominio	689.23 m2
Número total de áreas privativas	11
Total cajones de estacionamiento para visitas	1
Superficie total de construcción de condominio	481.60 m2

RESÚMEN GENERAL DE ÁREAS PRIVATIVAS			
Lote "A-1" Cuádruplex			
No. Área Privativa	Superficie de Área de Desplante	Superficie de Área de Construcción	No. de viviendas
A-1-1	28.20 m2	60.20 m2	1
A-1-2	28.20 m2	60.20 m2	1
A-1-3	28.20 m2	60.20 m2	1
A-1-4	28.20 m2	60.20 m2	1
Total	112.80 m2	240.80 m2	4

Lote "A-2" Cuádruplex			
No. Área Privativa	Superficie de Área de Desplante	Superficie de Área de Construcción	No. viviendas
A-2-1	28.20 m2	60.20 m2	1
A-2-2	28.20 m2	60.20 m2	1
A-2-3	28.20 m2	60.20 m2	1
A-2-4	28.20 m2	60.20 m2	1
Total	112.80 m2	240.80 m2	4

Lote "A-3" Tríplex			
No. Área Privativa	Superficie de Área de Desplante	Superficie de Área de Construcción	No. viviendas
A-3-1	28.20 m2	60.20 m2	1
A-3-2	28.20 m2	60.20 m2	1
A-3-3	28.20 m2	60.20 m2	1
Total	84.60 m2	180.60 m2	3

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 \$7,938.15 (siete mil novecientos treinta y ocho pesos 15/100 m.n.), por el concepto de autorización de 11 viviendas (áreas privadas), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. 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, el Titular deberá realizar la publicación de la 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 ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno". De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término.
- 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.

TERCERO. La ocupación de las áreas privadas 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 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.

SEXTO. La empresa RESIDENCIAS Y CONDOMINIOS CEDRO, S.A DE C.V. 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 cualquier otra disposición jurídica aplicable.

SÉPTIMO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular 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.

OCTAVO. Previo al aprovechamiento de los lotes o áreas privativas, 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.

NOVENO. El presente acuerdo de Autorización del Condominio Habitacional Horizontal Tipo Interés Social, denominado "Condominio Cedros III", ubicado en Calle Cedros No. 9, Fracción A, Manzana Única esquina Gabriel Suárez Fragoso, Condominio Residencial "Cedros I", municipio de Coacalco de Berriozábal,, 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 fracciones I, II y 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.

DÉCIMO. 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 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
Arq. Luis Antonio Tapia Martínez
Residente Local Tultitlán.- Rúbrica.

Elaboró
Néstor Martínez Flores.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
Arq. Luis Antonio Tapia Martínez, Residente Local Tultitlán.
Exp: DRVMZNO/RLT/058/2022, Coacalco de Berriozábal, Folio 0000269 sicong
PDR/LATM/nmf