Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0114/2023
Tlalnepantla de Baz, México
a 18 de enero de 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C. Carlos Alberto Ortiz García
Representante legal de
Constructora Zapata Tepetlacalco, S.A. de C.V.
calle 18 de Marzo, número 43, lotes 1 y 2
Fraccionamiento Magisterial Vista Bella, Municipio de
Tlalnepantla de Baz, Estado de México
Teléfono: 55 1604 0588
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día nueve de enero de dos mil veintitrés, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/001/2023**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Medio, denominado "WËLLKOM ZAPATA" para veinte áreas privativas, ubicado en calle 18 de Marzo, número 43, lotes 1 y 2, fraccionamiento Magisterial Vista Bella, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México con una superficie de 529.00 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, 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; artículos 1, 2, 4 fracción IV y último párrafo, 10 y 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 21 de diciembre de 2022; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 6 de junio de 2016, numeral VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa" clave 224022000 "Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones dela 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;

C O N S I D E R A N D O

I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "WËLLKOM ZAPATA", para veinte 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.

II. Que Constructora Zapata Tepetlacalco, S.A. de C.V., acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante escritura número 6,739 (seis mil setecientos treinta y nueve), de fecha seis de febrero del año dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Guy del Paso Juin, notario público número ciento treinta y siete del Estado de México donde hace constar la Protocolización del oficio de autorización de Fusión de dos predios a favor de Constructora Zapata Tepetlacalco, S.A. de C.V., misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, folio real electrónico número 00331414, de fecha veinticinco de septiembre del año dos mil dieciocho.

III. Que el C. Carlos Alberto Ortiz García, Representante legal de Constructora Zapata Tepetlacalco, S.A. de C.V., se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1879083631, con vigencia hasta el año dos mil veintinueve.

IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Plurifamiliar veinte viviendas, para el predio objeto del trámite, con número LC/2022-2024/222572 de fecha siete de diciembre de dos mil veintidós 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
Clave:	H250A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar veinte viviendas
Coeficiente máximo de Ocupación	100 % de la superficie de terreno.
Coeficiente de Utilización	5.399 veces superficie del terreno o 2,856.11 m2 de construcción
Altura máxima:	6.5 niveles o 23.60 metros.
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 80.00 m² un cajón por vivienda más de 80.00 m2 y hasta 200.00m2 dos cajones por vivienda, más de 200.00 m2 hasta 500.00 m2 tres cajones por vivienda.

V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2022-2024/223271, de fecha veintiuno de diciembre del año dos mil veintidós, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.

VI. Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia Municipal de Construcción, con número LC/2019-2021/191615, de fecha veintiuno de agosto del año dos mil veintiuno, en donde se autoriza Obra Nueva, Habitacional Plurifamiliar 20 viviendas.

VII. Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Constancia Municipal de Terminación de Obra, de la Licencia de Construcción número LC/2019-2021/191615, de fecha veintidós de septiembre del año dos mil veintiuno.

VIII. 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/DG/786/2022, de fecha veintinueve de agosto del año dos mil veintidós, para Régimen en Condominio veinte departamentos.

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 en cuestión con el folio real electrónico 00331414, trámite número 759783, de fecha trece de octubre de dos mil veintidós en donde se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

X. Que presenta carta de anuencia del representante legal de Briq Fund S.A.P.I. de C.V., donde no tienen inconveniente en que se lleve a cabo el trámite de condominio, quien acredita su personalidad con copia de credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

XI. Que presenta oficio número 0324/2022, de fecha doce de abril del año dos mil veinte dos, a nombre de Constructora Zapata Tepetlacalco, S.A. de C.V., del Condominio Vertical Habitacional de tipo medio, para el predio ubicado en calle 18 de Marzo, número 43, lotes 1 y 2, fraccionamiento Magisterial Vista Bella, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, expedido por la Comisión Federal de Electricidad.

XII. 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.

XIII. Que una vez analizado el proyecto presentado y tomando en consideración que:

El Municipio de Tlalnepantla de Baz otorgó la Autorización de Cambio de Uso de Suelo con Incremento de Densidad de 20 viviendas, Intensidad superficie máxima de construcción permitida 5.399 veces la superficie del terreno o 2,856.11 metros cuadrados, superficie máxima de Ocupación del Suelo 100% del predio, altura máxima de las edificaciones 6.5 niveles o 23.60 metros a partir del nivel de banqueta, sin incluir tinacos ni cubos de escalera y/o elevadores.

En tal sentido si se considera que la autoridad municipal otorgo el 100 % de ocupación del suelo, no es posible que se generen las áreas verdes y recreativas de uso común a suelo permeable, con base en lo antes señalado y considerando que el proyecto plantea un sistema de captación y utilización de aguas pluviales, se contribuye a un mejor cuidado del ambiente al reutilizar las mismas. Con lo cual se reduce significativamente la huella hídrica plasmada por el desarrollo habitacional motivo del presente.

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 a Constructora Zapata Tepetlacalco, S.A. de C.V., el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado “WËLLKOM ZAPATA”, para que en el predio con superficie de 529.00 metros cuadrados, ubicado en calle 18 de Marzo, número 43, lotes 1 y 2, fraccionamiento Magisterial Vista Bella, Municipio de Tlalnepantla de Baz Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con veinte 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**	**Nivel**	**No. De Viviendas**
Área privativa 1	101.56	2° Nivel	1
Área privativa 2	79.90	2° Nivel	1
Área privativa 3	79.90	2° Nivel	1
Área privativa 4	79.90	2° Nivel	1
Área privativa 5	101.56	3er Nivel	1
Área privativa 6	79.90	3er Nivel	1
Área privativa 7	79.90	3er Nivel	1
Área privativa 8	79.90	3er Nivel	1
Área privativa 9	101.56	4° Nivel	1
Área privativa 10	79.90	4° Nivel	1
Área privativa 11	79.90	4° Nivel	1
Área privativa 12	79.90	4° Nivel	1
Área privativa 13	101.56	5° Nivel	1
Área privativa 14	79.90	5° Nivel	1
Área privativa 15	79.90	5° Nivel	1
Área privativa 16	79.90	5° Nivel	1
Área privativa 17	101.56	6° Nivel	1
Área privativa 18	79.90	6° Nivel	1
Área privativa 19	79.90	6° Nivel	1
Área privativa 20	79.90	6° Nivel	1
Total	1,706.30	----------	20

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
Área Verde y Recreativa de Uso Común	----------	26.17
Área Recreativa de Uso Común	--------	336.36
Área de circulación peatonal	339.44	--------
Área de circulación vehicular	333.76	--------
Superficie de Cajones de visita	60.00	--------
Superficie cuarto de máquinas y bodega	8.61	--------
Subtotal	741.81	362.53
Total	1,104.34	

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	529.00 m2
Superficie de áreas privativas Construidas	2,114.30 m2
Superficie de Áreas Comunes Construidas	741.81 m2
Superficie de Áreas Comunes Abiertas	362.53 m2
Superficie Total del Condominio	3,218.64 m2
Superficie total Construida del Condominio	2,856.11 m2
Número de áreas privativas	20
Número de cajones de estacionamiento privativos	34

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. (veintiocho mil ochocientos sesenta y seis pesos 00/100 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”.

IV. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización que correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto, deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes:

A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;

B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;

C) Red de distribución de energía eléctrica;

D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;

E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;

F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;

G) Jardinería y forestación;

H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y

I) Señalamiento vial.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

I. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.

II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura y/o con la propia edificación.

TERCERO. Con base en lo establecido en el artículo 55 Fracción VII, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente ante esta autoridad la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización.

CUARTO. Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso P) y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto asciende a la cantidad de $ 545,752.562 (quinientos cuarenta y cinco mil setecientos cincuenta y dos pesos 562/100 M.N.).

QUINTO. De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de $ 10,915.051 (diez mil novecientos quince pesos 051/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo asciende a la cantidad de $ 545,752.562 (quinientos cuarenta y cinco mil setecientos cincuenta y dos pesos 562/100 M.N.).

SEXTO. 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.

SEPTIMO.- Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, incisos I y J, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a Constructora Zapata Tepetlacalco, S.A. de C.V., que deberá obtener de la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente los permisos respectivos para iniciar las obras de urbanización y 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, en un termino no mayor a nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el periódico oficial denominado “Gaceta del Gobierno”

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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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.

DECIMO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Constructora Zapata Tepetlacalco, 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 otras disposiciones jurídicas.

DECIMO PRIMERO. 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.

DECIMO SEGUNDO. 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.

DECIMO TERCERO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado “WELLKOM ZAPATA”, ubicado en calle 18 de Marzo, número 43, lotes 1 y 2, fraccionamiento Magisterial Vista Bella, 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/001/2023
PDR/APG/jbg