Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0057/2023
Tlalnepantla de Baz, México, a 12 de enero de 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C. María del Socorro Concha Jiménez de Colin
Calle Querétaro, número 96, lote 18
manzana 18-E, fraccionamiento Valle Ceylán
Municipio de Tlalnepantla de Baz
Estado de México
Correo: ingarqcuellar@gmail.com
Teléfono: 55 5390 1371
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día siete de diciembre de dos mil veintidós y a su escrito recibido en la Residencia Local Tlalnepantla, así como al Acuerdo Preventivo número 22400105060003T/DRVMZNO/RLT/0258/2022, de fecha catorce de diciembre del año dos mil veintidós y notificado el veintiuno de diciembre del año dos mil veintidós, expediente **DRVMZNO/RLT/023/2022**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Interés Social, denominado "Querétaro 96", para tres áreas privativas ubicado en calle Querétaro, número 96, lote 18, manzana 18-E, Fraccionamiento Valle Ceylán, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 200.00 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

Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo interés social denominado "Querétaro 96", para tres 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 la C. María del Socorro Concha Jiménez de Colin, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Instrumento número 7,667 de fecha treinta de marzo del año mil novecientos noventa y dos, ante la fe del Licenciado Oscar Méndez, Notario Público número seis del Estado de México, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de México, con partida número 493, volumen 1112, de fecha siete de agosto del año mil novecientos noventa y dos.

Que la C. María del Socorro Concha Jiménez de Colin, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1763507386, con vigencia hasta el año dos mil veintiocho.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia de Uso de Suelo para tres viviendas, para el predio objeto del trámite, con número LC/2022-2024/220046 folio 0021, de fecha ocho de

abril de dos mil veintidós, con base a la autorización de incremento de densidad de una a tres viviendas, intensidad de 320.00 metros cuadrados a 512.20 metros cuadrados y altura de dos niveles o siete metros a cuatro niveles o diez metros con ochenta centímetros de fecha doce de septiembre del dos mil ocho, con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional
Clave:	H333A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional plurifamiliar tres viviendas
Coeficiente máximo de Ocupación	60.00 % de la superficie de terreno.
Coeficiente de Utilización	512.20 m2
Altura máxima:	4 niveles o 10.80 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/2022-2024/220046, Folio 0051, de fecha ocho de abril 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/DG/775/2022, de fecha veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós, para el régimen en condominio tres viviendas.

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 00229018, trámite número 766387, de fecha cinco de diciembre de dos mil veintidós en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

Que presenta recibos actualizados de la Comisión Federal de Electricidad de cada una de las viviendas, del lote ubicado en calle Querétaro, número 96, lote 18, manzana 18-E, Fraccionamiento Valle Ceylán, 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 a la C. María del Socorro Concha Jiménez de Colin, el condominio vertical habitacional de tipo interés social denominado “Querétaro 96”, para que en el predio con superficie de 200.00 metros cuadrados, ubicado en calle Querétaro, número 96, lote 18, manzana 18-E, Fraccionamiento Valle Ceylán, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con tres 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	SUP. TOTAL	NIVEL	NÚMERO DE VIVIENDAS
Área privativa 1	72.91	-------	106.42 m2	1er nivel	1
Cto. de lavado terraza	9.07 -------	------ 24.44			
Área privativa 2	72.91	-------			

Cto. de lavado Terraza Baño de servicio	8.69 ------- 4.50	------- 63.98 -------	150.08 m2	2do nivel	1
Área privativa 3 terraza	147.32 -------	------- 31.08	178.40 m2	3er nivel	1
Subtotal	315.40	119.50	-------	--------	-------
Cajones de estacionamiento	64.53	-------	-------	-------	3
total	379.93	---------	-------	-------	------

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
Área verde recreativa de uso común	22.85	18.42
Circulación peatonal incluye pasillos y escalera	50.01	11.43
Circulación vehicular	59.41	18.61
Subtotal	132.27	48.46
Total	180.73	---------

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	200.00 m2
Superficie de áreas privativas construidas	379.93 m2
Superficie de áreas privativas abiertas	119.50 m2
Superficie de Áreas Comunes construidas	132.27 m2
Superficie de Áreas Comunes abiertas	48.46 m2
Superficie Total del Condominio	680.16 m2
Total de áreas privativas	3
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 $ 2,164.95 (dos mil ciento sesenta y cuatro pesos 95/100 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 a la C. María del Socorro Concha Jiménez de Colin, 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 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.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la C. María del Socorro Concha Jiménez de Colin, 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 interés social, denominado “Querétaro 96”, ubicado en calle Querétaro, número 96, lote 18, manzana 18-E, Fraccionamiento Valle Ceylán, 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.

Atentamente

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/023/2022
PDR/APG/jbg