

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA****Al margen Escudo del Estado de México.**

22400105060000T/DRVMZNO/2238/2022

Tlalnepantla de Baz Estado de México a; 02 de diciembre del 2022

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO MEDIO**

Ciudadana

María Luisa Gutiérrez Labastida

Calle Barranca No. 46-A, Manzana 8, Lote 15,

Colonia Los Acuales, Coacalco de Berriozábal,

Estado de México

Tel: 55 31918645

Correo electrónico: ángel\_quezadaarmenta@hotmail.com

**P r e s e n t e**

En atención a la solicitud ingresada el primero de diciembre de dos mil veintidós, en la Residencia Local Tultitlán, integrada bajo el número de expediente DRVMZNO/RLT/057/2022, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Medio, para cinco departamentos en el predio localizado en Manzana 8, Lote 15, Calle Barranca No. 46, Colonia Los Acuales, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, con una superficie del lote de 231.26 m<sup>2</sup>

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 Vertical de Tipo Medio, para desarrollar 5 departamentos, denominado "**CONDOMINIO LLUVIA**", 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 seis mil doce (6,012), volumen número ciento sesenta y seis (166), folio setenta y seis (76) de fecha dos de octubre del año dos mil uno, ante la fe del Licenciado Jesús Córdova Gálvez, titular de la Notaría Pública Número Cinco, del Distrito Judicial de Chalco, Estado de México, donde hace constar la protocolización de oficio y plano de subdivisión del lote quince, obteniendo como resultado el lote dos, objeto de esta autorización, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo la partida número 427- 428, del volumen 1572, Libro Primero, Sección Primera, con fecha 18 de diciembre del 2001.
- III. Que la propietaria C. María Luisa Gutiérrez Labastida, quien se Identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número 0535104577252, vigente hasta el año 2023.

- IV. Que acredita la Constancia de los servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario, con oficio número SAPASAC/GC/156/2022, de fecha veinticinco de agosto de dos mil veintidós, en donde refiere que el Organismo está en posibilidades de dar el servicio a los cinco departamentos resultantes, emitida por el Lic. Julio César Madero Soto, Gerente Comercial de (SAPASAC), organismo del Municipio de Coacalco de Berriozábal.
- V. Que presenta oficio DVMN-PASZTLA-2022, de fecha 7 de diciembre de 2022, emitido por el Ing. Rafael Dallin Velázquez González, Jefa de solicitudes y Aportaciones, División Valle de México, Comisión Federal de Electricidad (CFE), donde indica que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el predio objeto de esta autorización.
- VI. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, expidió la Licencia de Uso de Suelo Municipal para el predio ubicado, Calle Barranca No. 46-A, en Manzana 8, Lote 15 (2), Colonia Los Acuales, del Municipio de Coacalco de Berriozábal, con número DDU/LUS/2022/0209 de fecha cuatro de mayo del año dos mil veintidós, 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;

| <b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>     |  |
|--|--|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:  | <b>Coacalco de Berriozábal</b>                                   |
| Categoría de la Zona:                    | <b>Habitacional Densidad 200</b>                                 |
| Clave de uso del suelo:                  | <b>H-200-C</b>   |
| Uso del suelo que se autoriza:           | <b>Habitacional Plurifamiliar</b>                                |
| Número máximo de viviendas               | <b>5 departamentos</b>   |
| Coeficiente de ocupación del suelo:      | <b>70 % de la superficie del predio</b>                          |
| Coeficiente máximo de construcción       | <b>2.1 No de veces Área del predio.</b>                          |
| Superficie mínima libre de construcción: | <b>30 % de la superficie del predio</b>                          |
| Número de niveles y altura máxima:       | <b>6 niveles o 15.33 metros a partir del nivel de desplante.</b> |
| Lote mínimo:                             | <b>200.00 metros cuadrados.</b>                                  |
| Frente mínimo:                           | <b>7.00 metros cuadrados.</b>                                    |
| Cajones de Estacionamiento:              | <b>Un cajón por departamento.</b>                                |

- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Coacalco de Berriozábal, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número A/LUS-AL-NO/2022/0095 de fecha cuatro de mayo del dos mil veintidós, en la cual no se contemplan restricciones o afectaciones dentro del predio.
- VIII. 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 Manzana 8, Lote 15, Calle Barranca No. 46, Colonia Acuales, Municipio de Coacalco de Berriozábal, con el folio real electrónico 00091668, trámite número 475740, de fecha 22/06/2022 en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- IX. Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM
- X. del predio que nos ocupa.
- XI. 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 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 la Ciudadana María Luisa Gutiérrez Labastida., el Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio, denominado “**CONDOMINIO LLUVIA**”, para que en el predio con superficie de 231.26 m2 (doscientos treinta y un metros veintiséis centímetros cuadrados), ubicado en , Calle Barranca No. 46-A, Manzana 8, Lote 15 (2), Colonia Los Acuales, Municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con **5 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 Construida | Superficie Abierta | Nivel       | N° |
| Área Privativa 1           | 55.47 m2              | 1.87 m2            | Planta Baja | 1  |
| Área Privativa 2           | 82.54 m2              | -----              | 1er Nivel   | 1  |
| Área Privativa 3           | 82.54 m2              | -----              | 3           | 1  |
| Área Privativa 4           | 82.54 m2              | -----              | 3           | 1  |
| Área Privativa 5           | 82.54 m2              | -----              | 3           | 1  |
| Subtotal                   | 385.63 m2             | 1.87 m2            |             | 5  |
| Cajones de estacionamiento | -----                 | 46.20 m2           |             | 5  |
| Total de áreas privativas  | 385.63 m2             | 48.07 m2           |             | 5  |

| CUADRO DE ÁREAS COMUNES |   |                       |                    |
|-------------------------|---|-----------------------|--------------------|
|                         | Concepto  | Superficie construida | Superficie abierta |
| (A)                     | Áreas Verdes y Recreativas de Uso Común (AVRUC) | -----                 | 64.41 m2           |
|                         | Áreas Recreativas de Uso Común (AVRUC)          | 82.54 m2              | -----              |
| (B)                     | Circulación Peatonal (desplante)                | 54.07 m2              | -----              |
|                         | Circulación Peatonal (desplante)                | 30.60 m2              | -----              |
| (C)                     | Cajón de estacionamiento visita                 | -----                 | 9.24 m2            |
|                         | Subtotal  | 167.21 m2             | 73.65 m2           |
| Total en Desplante      |   | 127.72 m2             |                    |
| Total de Áreas Comunes  |   | 240.86 m2             |                    |

| CUADRO DE ÁREAS GENERALES                         |           |
|---|-----------|
| Superficie del Lote                               | 231.26 m2 |
| Superficie Total de Áreas Comunes en Desplante    | 127.72 m2 |
| Superficie Total de Áreas Privativas en Desplante | 103.54 m2 |
| Superficie Total del Condominio en Desplante      | 231.26 m2 |
| Superficie Total de Áreas Comunes                 | 280.46 m2 |
| Superficie Total de Áreas Privativas              | 433.70 m2 |
| Superficie Total de Construcción                  | 468.08 m2 |
| Número Total de Viviendas                         | 5         |
| Total de Cajones de Estacionamiento               | 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 \$ 7,216.5 (siete mil doscientos dieciséis pesos 5/100 m.n.), por el concepto de autorización de 5 departamentos (áreas privativas), 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.** Con fundamento en los artículos 114 fracción VI, Inciso D) numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la ciudadana María Luisa Gutiérrez Labastida, que deberán obtener de la Dirección General de Operación Urbana y Obra, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de estos de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad.

La ocupación de las áreas privativas 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 a lo establecido en 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.** Con fundamento en los artículos 114 fracción VI, inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la ciudadana María Luisa Gutiérrez Labastida, 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.

**SÉPTIMO.** El presente acuerdo de autorización no habilita a sus titulares a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México el Libro Quinto y sus Reglamentos de dicho ordenamiento exijan una autorización específica.

**OCTAVO.** Previo al aprovechamiento del lote 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 Habitacional Vertical de Tipo Medio, denominado "CONDOMINIO LLUVIA", ubicado en Calle Barranca No. 46-A, Manzana 8, Lote 15, Colonia Los Acuales, Municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efecto 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 obtenidas 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 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 Tlalnepantla.- Rúbrica.**

**Elaboró**  
**Alejandra Villavicencio García.- 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/057/2022.Coacalco Folio 0000268 sicong  
PDR/LATM/avg