SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1973/2022.

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
01 de noviembre del 2022.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

Ciudadano Raúl Martínez Grey
Calle Fuente de Tirol número 44,
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Municipio de Huixquilucan,
Estado de México.
Correo Electrónico: ramagrey@hotmail.com
Teléfono: 5553738064

P r e s e n t e

En atención a su escrito recibido el 31 de octubre del dos mil veintidós, con el que solventa el oficio preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/480/2022 del 19 de octubre del 2022, integrado al expediente DRVMZNO/RLN/OAH/021/2022, para obtener la autorización de un Condominio Dúplex de Tipo Residencial, para dos (2) áreas privativas, en el predio localizado en Calle Fuente de Tirol número 44, lote 2, manzana XXXI, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 277.95 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, XIII y XLIII 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 110, 111, 112, 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; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción VII y 18 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 04 de agosto de 2017 y 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 y;

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

I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Dúplex de Tipo Residencial, para dos (2) 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 el propietario acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante escritura número sesenta y dos mil novecientos noventa y tres (62,993), volumen mil seiscientos setenta y tres (1,673), del treinta y uno de agosto del dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Luis Gerardo Mendoza Powell,

titular de la Notaría número ciento seis de la Ciudad de Atizapán de Zaragoza, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, con el folio real electrónico 00082844, trámite 390345, de fecha 04/04/2019.

III. Que el propietario, se identificó mediante credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1876107954, con vigencia hasta el 2029.

IV. Que presenta licencia de uso del suelo número DGDUS/095/LUS/0129/2022, de fecha 01 de agosto del 2022, emitida por el Director General de Desarrollo Urbano Sustentable Mario Vázquez Ramos.

Datos de la autorización	
Uso específico del suelo:	Habitacional plurifamiliar
Densidad de construcción (número máximo de viviendas permitidas):	Dos viviendas
Coeficiente de ocupación del suelo. Superficie total construida en el desplante:	Máximo 80.92% de la superficie del predio 224.92 m2
Área libre. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante:	Mínimo 19.08% de la superficie del predio 53.03 m2
Coeficiente de utilización del suelo. Intensidad de construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	614.81 m2
Altura máxima:	4 niveles ó 11.00 metros
Contados a partir del nivel de:	Desplante
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Deberá contar con cuatro cajones de estacionamiento.
Otras disposiciones normativas	
1.- Respecto al requerimiento de estacionamiento se destinará conforme al acuerdo de cambio de densidad e intensidad no. 0016/01/20, de fecha 28 de febrero de 2020, el cual determina que deberá cumplir con un total de 4 (cuatro) cajones de estacionamiento. 2.- Se expide la presente Licencia de Uso del Suelo con base al acuerdo para cambio de densidad e intensidad no. 0016/01/20, de fecha 28 de febrero de 2020; antecedente de Licencia de uso del suelo no DGDUS/095/LUS/0102/2021 de fecha 07 de junio de 2021; así como de conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan, Estado de México, publicado en Gaceta de Gobierno no. 54, de fecha 14 de septiembre de 2017.	

V. Que Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Municipio de Huixquilucan, Estado de México, expidió la constancia de Alineamiento y número oficial para el predio objeto del trámite, con número DGDUS/095/CAYNO/0216/2022, del 03 de agosto del 2022, donde no marcan restricciones.

VI. Que presenta comprobantes de pago del servicio de agua, drenaje y alcantarillado emitidos por el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Huixquilucan, de fecha 29-07-2022 de la calle Fuente de Tirol 44, folio 88900, de la casa 1 y de fecha 04-10-2022 de la calle fuente de Tirol 44 casa 2, folio 0129692.

VII. Que presenta comprobantes de pago del servicio de energía eléctrica emitido por la Comisión Federal de Electricidad, con domicilio en calle Fuente de Tirol 44, Lomas de Tecamachalco, Huixquilucan, Estado de México, números de servicio 300220800931 y 3000030100399 ambos del 05 de octubre del 2022.

VIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, folio real electrónico 0082844, trámite 537861, del 15/09/2022, donde señala que reporta el acto régimen en condominio.

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.

X. Que adicionalmente presenta Licencia Municipal de Construcción de Obra Nueva número DGDUS/SGU/JDL//095/01/214/2020, de fecha 05 de octubre del 2020, emitida por Mario Vázquez Ramos Director General de Desarrollo Urbano Sustentable.

XI. Constancia de Terminación de Obra número DGDUS/SGU/JDL/095/B/188/2021 del 29 de junio del 2021, emitida por Mario Vázquez Ramos Director General de Desarrollo Urbano Sustentable.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, 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:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la ciudadano Raúl Martínez Grey, el Condominio Habitacional Dúplex de Tipo Residencial, para que en el predio con superficie de 277.95 m2 (doscientos setenta y siete punto noventa y cinco metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de Tirol número 44, lote 2, manzana XXXI, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio dúplex para dos (2) 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		
ÁREA PRIVATIVA	**CONSTRUCCIÓN M2**	**LIBRE M2**
CASA 1	246.59	51.14
CASA 2	311.13	49.96
ESTACIONAMIENTO	56.75	8.95
SUB TOTAL	614.47	110.05
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	**724.52 M2**	

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	**SUPERFICIE CONSTRUIDA M2**	**SUPERFICIE ABIERTA M2**
AVRUC	---	14.45
ÁREA DE CIRCULACIÓN PEATONAL	8.95	---
ARUC	---	43.36
SUB TOTAL	8.95	57.81
TOTAL DE ÁREAS COMUNES	**66.76 M2**	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
Superficie del lote	**277.95 m2**
Superficie total de áreas privativas construidas	**614.47 m2**
Superficie total de áreas privativas abiertas	**110.05 m2**
Superficie total de áreas comunes construidas	**8.95 m2**
Superficie total de áreas comunes abiertas	**57.81 m2**
Superficie total del condominio	**791.28 m2**
Número de cajones de estacionamiento	**4**
Número de viviendas	**2**

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 $9,622.00 (nueve mil seiscientos veintidós 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, deberán 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. 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 ciudadana Claudia Eugenia González de Castillo, 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.

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, el ciudadano Raúl Martínez Grey, 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. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la titular de la presente autorización deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la Autoridad correspondiente establecidas en la autorización.

OCTAVO. 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.

NOVENO. Previo al aprovechamiento de los lotes se deberá 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. El presente acuerdo de autorización del condominio dúplex de tipo residencial, ubicado en la Calle Fuente de Tirol número 44, lote 2, manzana XXXI, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Huixquilucan, 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.

DÉCIMO PRIMERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 202246682280836463250 de fecha 28 de noviembre del 2022 cuyo importe es de **$9,622.00 (nueve mil seiscientos veintidós pesos 00/100 M. N.)**, expedido por la Tesorería Municipal de Huixquilucan, 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, con relación a los artículos 160 al 163 del reglamento en comento.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvos 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

Jacobo Hernández Gallardo
Dictaminador.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/OAH/021/2022
NC 685/2022