

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA*Al margen Escudo del Estado de México.*22400105060000T/DRVMZNO/0753/2023
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
12 de abril del 2023**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO**

Ciudadano Fidel Chayo Sitt
Calle Fuente de Cervantes número 22,
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco
Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
Correo electrónico: consultoriasjh@gmail.com
Teléfono: 55-2740-0671
P r e s e n t e

En atención a su escrito de fecha once de abril del dos mil veintitrés, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/0145/2023, del 23 de mayo de 2023, curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/044/2022**, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado “Fuente de Cervantes 22”, para cinco (5) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Fuente de Cervantes número 22, lote 40, manzana XVII, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez Estado de México, con una superficie de 390.00 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, III, 110, 111, 112, 113, 115, 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

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, para cinco (5) áreas privativas, denominado “Fuente de Cervantes 22”, 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 vigente.
- II. Que presenta carta del 04 de julio del 2022, en la que menciona bajo protesta de decir verdad, que referente a los datos y documentos que se presentan son los verdaderos.
- III. Que el propietario acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante instrumento número sesenta y siete mil novecientos sesenta y uno (67,961), libro dos mil trescientos sesenta y ocho (2,368), del uno de abril del dos mil catorce, pasada ante la fe de Marco Antonio Ruíz Aguirre, Titular de la Notaría número

doscientos veintinueve de la Ciudad de México, Distrito Federal; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, mediante folio real electrónico número 00090791, trámite 204434, del 13 de agosto de 2014.

- IV.** Que el propietario se identifica mediante credencial para votar con fotografía, emitido por el Instituto Nacional electoral número IDMEX2264473543, con vigencia hasta el 2032, de Fidel Chayo Sitt.
- V.** Que presenta oficio DCOH/SGF/1305/2021, del 12 de marzo del 2021, liberación de la factibilidad para el proyecto de cinco viviendas, en la Calle Fuente de Cervantes número 22, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; factibilidad única de servicios número DCOH/SF/FUS/145/2021, del 03 de marzo del 2021, para cinco viviendas, ambos emitidos por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan (OAPAS), por el Ing. Gregorio Ramos Ramírez, Director de Construcción y Operación Hidráulica; y comprobante 00189744 del mismo Organismo de la conexión toma de agua en bloque uso doméstico, establecimiento de las redes de alcantarillado y establecimiento del sistema de agua, del 5 de marzo de 2021.
- VI.** Estados de cuenta emitidos por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), números de servicio 300210105461 del 04-junio-2022, 300210300108 del 04-abril-2022, 300210300051 del 5-febrero-2022, 300210701412 del 4-junio-2022 y 300210600802 del 04-junio-2022 de cada una de las cinco áreas privativas.
- VII.** Que presenta licencia de uso del suelo número LUS/1306/2021, del 06 de julio del 2021, emitida por el Arq. Jorge Alfredo Zavala Hernández, Secretario de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, con la siguiente normatividad:

Cuadrante:	E2D
Clave de Uso:	990
Categoría de la zona:	Habitacional residencial alto de baja intensidad
Clave:	HRAB
Uso general de suelo:	Habitacional residencial alto
Uso específico:	Vivienda
Coeficiente de ocupación del suelo:	0.6 = 234.00 m2
CUS básico:	***
CUS máximo:	1,346.00 m2
Densidad mínima (viv/ha):	8
Densidad máxima (viv/ha):	40
Superficie mínima de vivienda:	150 m2
Superficie máxima de vivienda:	NA
Lote mínimo:	10.00 metros de frente
	250.00 m2 de superficie
Niveles máximos:	3
Altura máxima de construcción:	12.60
Cajones de estacionamiento requeridos:	1 cajón por vivienda mínimo
	3 cajones por vivienda máximo
	Porcentaje 30.00 %

- VIII.** Que presenta alineamiento número LUS/1306/2021, del 06 de julio del 2021, emitida por el Arq. Jorge Alfredo Zavala Hernández, Secretario de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez; en la que no señala restricción de construcción.
- 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.

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 y 119 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 **Fidel Chayo Sitt**, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado "Fuente de Cervantes 22". para que en el predio con superficie de 390.00 m² (trescientos noventa metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de Cervantes número 22, lote 40, manzana XVII, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del condominio para cinco (5) 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	SUPERFICIE M2	TERRAZAS DESCUBIERTAS M2	JARDÍN M2	TOTAL M2	NIVEL	VIVIENDAS
101	183.05	11.19	26.72	220.96	Planta sótano	1
201	183.05	0.00	0.00	183.05	Planta de acceso	1
301	236.32	8.34	0.00	244.66	Nivel 1	1
401	236.32	8.34	0.00	244.66	Nivel 2	1
501	163.77	80.00	0.00	243.77	Nivel 3	1
Total	1,002.51	107.87	26.72	1,137.10	***	5

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	LIBRE M2	TOTAL M2
Bodegas	18.36	0.00	18.36
Escaleras	30.75	0.00	30.75
Pasillos	23.68	0.00	23.68
Acceso peatonal	0.00	11.75	11.75
A.V.R.U.C.	0.00	42.58	42.58
A.R.U.C.	35.79	0.00	35.79
Estacionamiento de visitas	0.00	12.00	12.00
Vestíbulo	7.00	0.00	7.00
Total	115.58	66.33	181.91

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	390.00 m²
Superficie total de áreas privativas construidas	1,002.51 m²
Superficie total de áreas privativas libres	134.59 m²

Superficie total de cajones de estacionamiento privativo descubierto	54.48 m2
Superficie total de áreas comunes construidas	115.58 m2
Superficie total de áreas comunes libres	66.33 m2
Superficie total construida del condominio	1,118.09 m2
Total de cajones de visita	1
Total de cajones privativos	5
Total de áreas privadas	5

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 \$42,772.00 (cuarenta y dos mil setecientos setenta y dos 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. 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.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, referente a las obras de urbanización al interior del condominio y toda vez que se evaluaron las condiciones técnicas del proyecto presentado, se determinó que no se cuenta con elementos cuantificables que sean objeto de lo estipulado en el presente artículo.

QUINTO. Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, inciso J) numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento al Ciudadano **Fidel Chayo Sitt**, que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privadas, 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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 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.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; el ciudadano **Fidel Chayo Sitt**, no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones; y 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.

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO PRIMERO. 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.

DÉCIMO SEGUNDO. El presente acuerdo de autorización del condominio de tipo Residencial Alto, para cinco (5) área privativas, en el predio localizado en Calle Fuente de Cervantes número 22, lote 40, manzana XVII, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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 TERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **CL-26975** de fecha **28 de abril de 2023**, cuyo importe es de \$42,772.00 (cuarenta y dos mil setecientos setenta y dos pesos 00/100 m. n.), expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez, 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.

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

Autoriza

Arquitecto Pedro Dávila Realzola
Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó

Lic. Gloria Luján Rivera
Residente Local Naucalpan.- Rúbrica.

Capturó

Yolanda Pérez Suárez
Técnica.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/044/2022
PDR/GLR/yps