SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0273/2023.
Tlalnepantla de Baz Estado de México a; 10 de febrero de 2023.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL TIPO RESIDENCIAL ALTO

Ciudadano
Geudiel Armando Alatriste Pliego
Calle Circuito Belfast número 32,
Manzana CXIV, Lote 54, 4ta. Sección,
Fraccionamiento Condado de Sayavedra,
Municipio de Atizapán de Zaragoza,
Estado de México.
Tel. 55-1451-1323
Correo electrónico: pilar@quattrolyp.com.
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el nueve de febrero de dos mil veintitrés, y a su escrito recibido en la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza, para obtener la autorización para un condominio horizontal habitacional tipo residencial alto, en el cual se pretenden realizar **dos áreas privativas,** dentro del predio localizado en Calle Circuito Belfast número 32, Lote 54 Manzana CXIV, 4ta. Sección, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/002/2023 y con una superficie total de 967.97 metros cuadrados.

Que esta autoridad administrativa es competente para atender y resolver su petición, 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; artículos 5.1, 5.3, fracción XLV, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8 fracción X inciso A) y B), 9, 10, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119 y 120 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 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.

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

I. Que presenta petición y formato único de solicitud para un Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Residencial Alto, para desarrollar **dos viviendas,** denominado **“Belfast 32”**, 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 ciudadano Geudiel Armando Alatriste Pliego, acredita la propiedad del lote, que contiene la formalización del contrato de compraventa, objeto de la presente autorización con número ocho mil ciento diecisiete (8,117), volumen número trescientos cuarenta y siete (347), de fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Dolores Martina Lafuente Casillas, Notaria Pública Interina número ciento sesenta y ocho, de la que es titular el Licenciado Juan Carlos Ortega Reyes del Estado de México, con residencia en el Municipio de Huixquilucan, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00321645, número de trámite 520761, de fecha catorce de agosto del año dos mil dieciocho.

III. Que presenta escritura pública número cuarenta y cinco mil quinientos veintiocho (45,528), de fecha dieciocho de marzo del año dos mil veintidós, en la cual se hace constar la cancelación de Hipoteca que otorga “Banca Afirme”, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, a favor del ciudadano Geudiel Armando Alatriste Pliego, pasada ante la fe del Licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, Notario Público número doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México.

IV. Que presenta escritura pública número cuarenta y seis mil ciento noventa (46,190), de fecha diecisiete de junio del año dos mil veintidós, en la cual se hace constar la cancelación de Hipoteca que otorga “Banca Afirme”, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, a favor del ciudadano Geudiel Armando Alatriste Pliego, pasada ante la fe del Licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, Notario Público número doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México.

V. Que el propietario del predio Geudiel Armando Alatriste Pliego, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1884748570 vigente al 2029.

VI. Que acredita el suministro de energía eléctrica mediante recibos de pagos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad con número de servicio 562221001808 y 562221001859.

VII. Que acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje, mediante recibos de pago al Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza SAPASA, de las cuentas 130627-130627 y 130627-1320890, emitidos por dicho organismo.

VIII. Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el Lote 54, Manzana CXIV, 4ta. Sección, del Fraccionamiento Condado de Sayavedra, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número LUS-5722-2022, de fecha del diecinueve de diciembre de dos mil veintidós, con las siguientes normas de aprovechamiento:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	**Atizapán de Zaragoza**
Uso del suelo que se autoriza:	**Habitacional**
Coeficiente de ocupación del suelo:	**50 % de la superficie del predio**
Porcentaje de área libre de construcción:	**20 % de la superficie del predio.**
Porcentaje de área verde:	**30 % de la superficie del predio.**
Coeficiente de utilización del suelo:	**1 vez la superficie del predio. 967.97 metros cuadrados.**
Altura máxima:	**2.00 niveles o 6.00 metros a partir del nivel de desplante. Nota: Se permite la construcción de sótanos, los cuales no serán habitables y no se contabilizarán para el número de niveles permitidos.**
Cajones de Estacionamiento:	**3 cajones por vivienda**

IX. Que la Dirección General de Desarrollo Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número CANO/3043/2022, de fecha nueve de septiembre de dos mil veintidós, en donde se contemplan las siguientes restricciones de construcción según reglamento interno del fraccionamiento: restricción al frente: 6.00 metros, restricción lateral: 1.00 metro y restricción al fondo del predio de 10.00 metros.

X. 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 54, Manzana CXIV, 4ta. Sección, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, con el folio real electrónico 00321645, trámite número 755403, de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintidós.

XI. Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, georreferenciado con coordenadas UTM, en original y medio magnético el cual es parte integral de la presente autorización.

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, 114, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 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., se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza al ciudadano Geudiel Armando Alatriste Pliego, el Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Residencial Alto, denominado **"Belfast 32"**, para que en el predio con superficie de 967.97 m^2 (Novecientos sesenta y siete metros noventa y siete centímetros cuadrados), ubicado en Calle Circuito Belfast número 32, Lote 54 Manzana CXIV, 4ta. Sección, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con 2 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 ÁREAS PRIVATIVAS				
ÁREA PRIVATIVA	**SUPERFICIE CONSTRUIDA M2.**	**SUPERFICIE ABIERTA M2. (Terrazas y Patio)**	**NIVEL**	**NÚMERO**
Casa 1	439.56 M2.	99.33 M2.	Sótanos, Planta Baja y Planta Alta.	1
Cajones de estacionamiento Casa 1.	_____	42.48 M2.	Planta Alta.	4
Casa 2	432.46 M2.	99.22 M2.	Sótanos, Planta Baja y Planta Alta.	1
Cajones de estacionamiento Casa 2.	_____	42.48 M2.	Planta Alta.	4
SUBTOTAL	872.02 M2.	283.51 M2.	---------	---------
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	**1,155.53 M2.**		**---------**	---------

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		**SUPERFICIE CONSTRUIDA M2.**	**SUPERFICIE ABIERTA M2.**
A.	ÁREAS VERDES DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.).	----------	564.74 M2.
B.	CIRCULACIÓN COMÚN.	38.91 m2.	39.41 M2.
SUBTOTAL		**38.91 m2.**	**604.15 M2.**
TOTAL DE ÁREAS COMUNES.		**643.06 M2.**	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	**SUPERFICIE M^2**
Superficie Total del Predio	967.97 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	872.02 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Abiertas	283.51 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	38.91 M2.

Superficie Total de Áreas Comunes Abiertas	604.15 M2.
Número de viviendas totales	**2**

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 $ 17,108.80 (Diecisiete mil ciento ocho pesos 80/100 m.n.), por el concepto de autorización de 2 viviendas (áreas privativas), 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 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá realizar la publicación de la presente 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 114 fracción VI inciso A) deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos dentro de los **noventa días hábiles siguientes a la publicación** de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quién deberá asentar en la escritura correspondiente los datos de la presente autorización del condominio.

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.

V. Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría y se deberá presentar dentro de los **nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

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.

Sin embargo, no se exime al desarrollador, de la realización de las obras de infraestructura al interior del condominio para su correcto funcionamiento, de conformidad a lo autorizado en sus respectivas factibilidades, licencias de construcción y demás autorizaciones que correspondan, así como de las garantías o vicios ocultos que pudiesen generarse el interior del condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

QUINTO. 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 al Ciudadano **Geudiel Armando Alatriste Pliego**, 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 de dominio o promesa de los mismos, así como su promoción y publicidad.

SEXTO. 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.

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 adquiriente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 116 fracción I, inciso E), 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 114 fracción VI inciso D) numeral 8, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el ciudadano **Geudiel Armando Alatriste Pliego** deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización.

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 Habitacional Horizontal Tipo Residencial Alto, para 2 viviendas (áreas privativas) en el predio localizado en Calle Circuito Belfast número 32, Lote 54 Manzana CXIV, 4ta. Sección, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Municipio de Atizapán de Zaragoza, 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.

Revisó
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez
Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.-Rúbrica.

Dictaminó y Elaboró
Claudia Nava Nava
Dictaminador.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano
Andrés Prudencio Guerrero. - Residente Local Tlalnepantla
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza
ATIZ./015/2023.
Lib. Ref. 034/2023.
PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg