

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0634/2023.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a 21 de marzo de 2023.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO COMERCIO Y SERVICIOS

Ciudadano Ponciano Hernández Legorreta
Apoderado Legal de Habss Negocios S.A de C.V.
Calle Teodoro González León No.1345, Mz. VIII,
Lote 131, Colonia Ex Hacienda San Mateo
Municipio de Cuautitlán, Estado de México.
Tel: 55 56241266
P r e s e n t e

En atención a la solicitud ingresada el diecisiete de marzo de dos mil veintitrés, integrada bajo el número de expediente DRVMZNO/RLT/16/2023, para obtener la autorización de un Condominio Vertical de Tipo Comercio y Servicios, para diecisiete áreas privativas en el predio localizado en Calle Teodoro González León No.134, Manzana VIII, Lote 131, Colonia Ex Hacienda San Mateo, municipio de Cuautitlán, Estado de México, con una superficie del predio de 567.72 m2.

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; 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, 5.5 fracción I, 5.7, 5.9, 5.40, 5.41, 5.42 fracción I, inciso A y 5.45 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 112, 113, 115, 116, 118 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, por lo que:

CONSIDERANDO

- I) Que presenta formato único de solicitud de Condominio Vertical de Tipo Comercio y Servicios para dieciséis áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en el artículo 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II) Que acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización, mediante escritura número sesenta y cuatro mil cuatrocientos dieciséis, libro mil seiscientos trece, de fecha catorce de junio del año dos mil diez, pasada ante la fe del Lic. Felipe Zacarias Ponce, notario público número cuatro del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo los siguientes asientos registrales, libro 1°, sección Primera, Partida número 1239, del volumen 682, realizada en Cuautitlán México de fecha 09 de Julio de 2010.
- III) Que presenta Acta Constitutiva de "Habss-Negocios" Sociedad Anonima de Capital Variable, mediante escritura número trescientos cinco, volumen cinco, folio número cero ochenta y dos, tirada por la Licenciada Teresa Peña Gaspar, Notario Público Número ciento treinta y ocho, del Estado de México, de fecha once de enero de dos mil seis, inscrita en el Registro Público de Comercio de Cuautitlán, Estado de México, en el folio mercantil electrónico

número 18346 de fecha seis de diciembre del año dos mil seis, de igual manera dentro del mismo instrumento se acredita el Poder General al señor Ponciano Hernández Legorreta.

- IV) Que el Ciudadano Ponciano Hernández Legorreta, apoderado legal de Habss Negocios S.A de C. V, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX 1235755046, vigente hasta el año 2024.
- V) Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Cuautitlán, otorga Licencia de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con número LUS-023-042, expediente 2023-0101, de fecha treinta de enero de dos mil veintitrés.

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO, DE ACUERDO CON LA LICENCIA DE USO DE SUELO NO. LUS-023-042, DE FECHA 30 DE ENERO DE 2023.	
Plan de Desarrollo Urbano de:	Cuautitlán
Zona:	Habitacional Densidad 100
Clave:	H-100-A
Uso de Suelo que se autoriza	Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B)
Coefficiente de ocupación del suelo:	75 %
Coefficiente máximo de construcción	2.25 veces el área del predio
Superficie mínima libre de construcción:	25%
Altura máxima:	3 niveles o 9 mts a partir de nivel de banquetta
Lote mínimo:	60.00 m2
Frente mínimo:	4.00 metros lineales
Cajones de estacionamiento	Total 9 Cajones

- VI) Que cuenta con Alineamiento y Número Oficial vigente, número ALOF 022 505, expediente número 2022-1660 de fecha 27 de octubre de 2022, asignándole el número oficial 134, dentro del cual no se le indican restricciones y/o afectaciones que afecten el predio referido.
- VII) Que presenta Factibilidad de Servicios expedidos por la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, a nombre de Habss Negocios S.A. de C.V., con folio número DAPAS/FAC035/22 de fecha veintinueve de noviembre del año dos mil veintidós, el cual señala que cuenta con los servicios de agua potable y drenaje sanitario para las dieciséis áreas privativas del condominio referido.
- VIII) Que presenta la factibilidad de suministro de energía eléctrica al proyecto del condominio pretendido, mediante oficio número 0732/2011 de fecha 12/07/2011, bajo el régimen de aportaciones No. 06740598, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, a través del Ing. José Juan Hernández Salas, División Valle de México Norte, Zona Cuautitlán
- IX) Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Cuautitlán, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para predio ubicado en Calle Teodoro González León No.134, Manzana VIII, Lote 131, Colonia Ex Hacienda San Mateo, municipio de Cuautitlán, Estado de México, con folio real electrónico 00223664, tramite número 665303 de fecha 20/12/2022, en donde no se reporta gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- X) Que presenta en original y medio magnético 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 Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 112, 113, 115, 116, 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 13 fracción II 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 Ponciano Hernández Legorreta, representante legal de Habss Negocios S.A de C.V.**, el Condominio Vertical de Tipo Comercial y de Servicios, con una superficie total de construcción de 654.69 m2, ubicado en Calle Teodoro González León No.134, Manzana. VIII, Lote 131, Colonia Ex Hacienda San Mateo, municipio de Cuautitlán, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con diecisiete áreas privativas conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREA PRIVATIVAS			
Área Privativa	Superficie de construcción (m2)	Superficie abierta (m2)	Nivel
A.P. Local 1	40.00	0.00	Primer nivel
A.P. Local 2	22.30	0.00	Primer nivel
A.P. Local 3	21.82	0.00	Primer nivel
A.P. Local 4	20.85	0.00	Primer nivel
A.P. Local 5	20.65	0.00	Primer nivel
A.P. Local 6	20.65	0.00	Primer nivel
A.P. Local 7	20.89	0.00	Primer nivel
A.P. Local 8	20.45	0.00	Primer nivel
A.P. Local 9	22.39	0.00	Primer nivel
A.P. Local 10	33.18	0.00	Primer nivel
A.P. Local 11	32.92	0.00	Primer nivel
A.P. Local 12	37.20	0.00	Primer nivel
A.P. Local 13	30.39	0.00	Segundo nivel
A.P. Local 14	15.30	0.00	Segundo nivel
A.P. Local 15	15.49	0.00	Segundo nivel
A.P. Local 16	60.21	0.00	Segundo nivel
A.P. Local 17	165.44	0.00	Segundo nivel
Subtotal	600.13	0.00	-----
Total de Áreas Privativas		600.13 m2	

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
	Concepto	Superficie construida	Superficie abierta
(A)	(AVRUC) Áreas Verdes y Recreativas de Uso Común	0.00 m2	98.50 m2
(B)	Circulación Peatonal	0.00 m2	41.80 m2
(C)	Cajones de Estacionamiento	0.00 m2	98.83 m2
(D)	Sanitarios	30.00 m2	0.00 m2
(E)	Escaleras	24.56 m2	0.00 m2
(F)	Servicios (Tableros)	0.00 m2	1.35 m2
Subtotal		54.56 m2	240.48 m2
Total de Áreas Comunes		295.04 m2	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
Superficie del Lote	567.72 m2
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	600.13 m2
Superficie Total de Áreas Privativas Abiertas	0.00 m2
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	54.56 m2
Superficie Total de Áreas Comunes Abiertas	240.48 m2
Superficie Total del Condominio (Superficie de Construcción)	654.69 m2
Número Total de Áreas Privativas	17
Número Total de Cajones de Estacionamiento	9

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización de Condominio por la cantidad de \$ 27,767.04 (veintisiete mil setecientos sesenta y siete pesos 04/100 M.N.), de conformidad en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que se 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.

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 en el condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

QUINTO. Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, incisos I y J, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento al Ciudadano Ponciano Hernández Legorreta, representante legal de Habss Negocios S.A de C.V., que deberá obtener de la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente los permisos respectivos de 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, en un término no mayor a nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el periódico oficial denominado "Gaceta del Gobierno"

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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Ciudadano Ponciano Hernández Legorreta, representante legal de Habss Negocios S.A de C.V., 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.

NOVENO. 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. 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

PRIMERO. El presente acuerdo de autorización del Condominio Vertical de Tipo Comercial y de Servicios, denominado "PASEO SAN MATEO", ubicado en Calle Teodoro González León No.134, Manzana. VIII, Lote 131, Colonia Ex Hacienda San Mateo, municipio de Cuautitlán, 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.-Rúbrica.
Director Regional Valle de México Zona Nororienté.

Validó

Arq. Luis Antonio Tapia Martínez.-Rúbrica.
Residente Local Tultitlán.

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
Expediente No. DRVMZNO/RLT/016/2023 Folio 0000059 sicong
Archivo/minutario
LATM/avg