SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0647/2023.
Tlalnepantla de Baz Estado de México a; 2 de marzo de 2023.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO MEDIO

Ciudadano
Edmundo Rivera Larios
Calle Fresnos número 8,
Manzana 3, Lote 8,
Colonia Atizapán Moderno,
Municipio de Atizapán de Zaragoza,
Estado de México.
Tel. 55-1645-2110.
Correo electrónico: mundorivera@prodigy.net.mx
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el veintidós de marzo de dos mil veintitrés, y a su escrito recibido en la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo medio, en el cual se pretenden realizar **tres áreas privativas,** dentro del predio localizado en Calle Fresnos número 8, Lote 8, Manzana 3, Fraccionamiento Atizapán Moderno, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/011/2023 y con una superficie total de 122.96 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, 9, 10, 111, 112, 113, 115, 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 que sea autorizado un Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, para desarrollar **tres viviendas,** denominado **“Fresnos 8”**, 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 Edmundo Rivera Larios, acredita la propiedad del lote, que contiene la formalización del contrato de compraventa, objeto de la presente autorización con número veintiséis mil trescientos treinta y cuatro (26,334), volumen número seiscientos veinticuatro (624), de fecha quince de mayo de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Ruiz Ortega, Notario Público número noventa y nueve del Estado de México, con residencia en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, inscrita en el Instituto de la Función Registral

del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00329355, número de trámite 547335, de fecha veintiséis de marzo del año dos mil diecinueve**.**

III. Que el propietario del predio Edmundo Rivera Larios, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2416071818 vigente al 2033.

IV. Que acredita el suministro de energía eléctrica mediante recibos de pagos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad con número de servicio 565700700744, 565221000339 y 565221000398.

V. Que acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje, mediante oficio SAPASA/SDC/AVS/0131/2023 de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, así como los 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 35378-35378, 35378-1321023 y 35378-1319505, emitidos por dicho organismo.

VI. 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 8, Manzana 3, Fraccionamiento Atizapán Moderno, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número LUS-3841-2022, de fecha del veintiséis de septiembre 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 de Densidad Media.**
Superficie máxima de ocupación del suelo:	**70 % de la superficie del predio**
Superficie mínima libre de construcción:	**30 % de la superficie del predio**
Superficie máxima de construcción permitida dentro del predio:	**267.78 metros cuadrados.**
Altura máxima:	**3.00 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante.**
Lote mínimo:	**120.00 m^2**
Frente mínimo:	**7.00 metros**
Cajones de Estacionamiento:	**1 cajón por vivienda.**

VII. Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número CANO/3841/2022, de fecha once de octubre de dos mil veintidós, en donde no contemplan restricciones de construcción.

VIII. 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 8, Manzana 3, Fraccionamiento Atizapán Moderno, con el folio real electrónico 00329355, trámite número 782645, de fecha trece de marzo de dos mil veintitrés.

IX. 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, 115, 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 a Edmundo Rivera Larios el **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio**, denominado **“Fresnos 8”**, para que en el predio con superficie de 122.96 m^2 (Ciento veintidós metros noventa y seis centímetros cuadrados), ubicado en Calle Fresnos número 8, Manzana 3, Lote 8, Fraccionamiento Atizapán Moderno, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio constante de **3 viviendas (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				
CONCEPTO	**SUPERFICIE CONSTRUIDA**	**SUPERFICIE ABIERTA**	**NIVEL**	**NÚMERO**
Departamento 1	55.00 M2.	10.20 M2.	Planta Baja	1
Departamento 2	79.80 M2.	----------	1er. Nivel.	1
Departamento 3	79.80 M2.	----------	2do. Nivel.	1
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	----------	33.24 M2.	Planta Baja.	3
SUBTOTAL	214.60 M2.	43.44 M2.	----------	3
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	**258.04 M2.**			

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		**SUPERFICIE CONSTRUIDA**	**SUPERFICIE ABIERTA**
A.	Superficie de Áreas Verdes Recreativas de Uso Común (A.V.R.U.C.).	12.00 M2.	79.80 M2.
B.	Superficie de circulación peatonal.	29.10 M2.	----------
	SUBTOTAL	41.10 M2.	79.80 M2.
TOTAL DE ÁREAS COMUNES		**120.90 M2.**	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	**SUPERFICIE M^2**
Superficie Total del Predio	122.96 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	214.60 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Abiertas	43.44 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	41.10 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Abiertas	79.80 M2.
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	378.94 M2.
Número de Viviendas	3
Número de Cajones Privativos	3

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 $4,668.30 (Cuatro mil seiscientos sesenta y ocho 30/100 m.n.), por el concepto de autorización de **3 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 115 fracción VI inciso A) 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 115 fracción VI inciso B) 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, 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 en el condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

QUINTO. 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 que el ciudadano Edmundo Rivera Larios, 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 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 Edmundo Rivera Larios 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 Vertical Habitacional Tipo Medio, para **3 viviendas (áreas privativas)** en el predio localizado en Calle Fresnos número 8, Manzana 3, Lote 8, Fraccionamiento Atizapán Moderno, 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.

Atentamente

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

Validó

Andrés Prudencio Guerrero
Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.

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
ATIZ./036/2023.
Lib. Ref. 740/2023.
PDR/APG/cnn/hlrg