

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A INMOBILIARIA NOVELISTAS, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "BENITO JUÁREZ 93", UBICADO EN CALLE BENITO JUÁREZ, NÚMERO 5, COLONIA SAN LUCAS TEPETLACALCO, EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1889/2023
Tlalnepantla de Baz, México
a 11 de agosto de 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C. Julio Edgardo Martínez Lara
Apoderado de Inmobiliaria Novelistas, S.A. de C.V.
calle Benito Juárez, número 93, colonia San Lucas
Tepetlacaico, Municipio de Tlalnepantla de Baz
Estado de México.
Correo: julio.martinez.lara@hotmail.com
Teléfono: 55 5405 1746
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día uno de agosto de dos mil veintitrés, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/017/2023**, y al Acuerdo Preventivo con oficio número 22400105060003T/DRVMZNO/RLT/0141/2023, de fecha cuatro de agosto del año dos mil veintitrés y notificado el siete de agosto del mismo año, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Medio, denominado "Benito Juárez 93" para ocho áreas privativas, ubicado en calle Benito Juárez, número 93, colonia San Lucas Tepetlacaico, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 275.28 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 y XIII 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 III, 109, 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; 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 Nororiental", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente 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;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Benito Juárez 93", para OCHO 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.

Que Inmobiliaria Novelistas, S.A. de C.V., acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Instrumento número 328211, volumen 11840, de fecha cuatro de octubre del año dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Tomas Lozano Molina Notario Público número diez, de la Ciudad de México, donde

hace constar el Contrato de Compraventa a favor de inmobiliaria Novelistas, S.A. de C.V., misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, folio real electrónico número 00313207, tramite 540385, de fecha catorce de diciembre del año dos mil dieciocho.

- II. Que el C. Julio Edgardo Martínez Lara, Apoderado de Inmobiliaria Novelistas, S.A. de C.V., se identifica con copia de la credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2056664162, con vigencia hasta el año dos mil treinta.
- III. Que Presenta Escritura número 52049, volumen 1389, de fecha diez de junio del año dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Villicaña Soto, Notario Público número ochenta y cinco, del Estado de México, donde hace constar el Acta Constitutiva que contiene el contrato de la Sociedad denominada Inmobiliaria Novelistas, S.A. de C.V., de fecha diez de junio del año dos mil once, así como el poder que otorga Inmobiliaria Novelistas, S.A. de C.V., al C. Julio Edgardo Martínez Lara.
- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia de Uso de Suelo donde autoriza Habitacional Plurifamiliar (8 departamentos), para el predio objeto del trámite, con número LC/2022-2024/231789 de fecha uno de agosto de dos mil veintitrés, con base a la autorización de Cambio de Uso de Suelo número DTU/CUS/24/2021, de fecha catorce de diciembre del año dos mil veintiuno mediante la cual se autorizan 8 departamentos, con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional de Densidad Alta
Clave:	H-150-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar (8 departamentos)
Coefficiente máximo de Ocupación	70% la superficie de terreno.
Coefficiente de Utilización	2.62 veces superficie del terreno
Altura máxima:	17.80 metros o 5 niveles a partir del nivel de banquetta
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 80.00 m ² un cajón por vivienda más de 80.00 m ² y hasta 200.00m ² dos cajones por vivienda, más de 200.00 m ² hasta 500.00 m ² tres cajones por vivienda.

- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2022-2024/231789, de fecha uno de agosto del año dos mil veintitrés, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.
- VI. Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios, del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con número OPDM/GCYOH/3378/2021, de fecha diecisiete de diciembre del año dos mil veintiuno, para la construcción con ocho departamentos, Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Pago en Parcialidades número 121154, de fecha veintinueve de julio de dos mil veintidós.
- VII. 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 en cuestión con el folio real electrónico 00313207, trámite número 806935, de fecha siete de agosto de dos mil veintitrés en donde no reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- VIII. Que presenta oficio expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), del Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, para el servicio a nombre de Inmobiliaria Novelistas, S.A. de C.V., del predio ubicado en calle Benito Juárez, número 5, colonia San Lucas Tepetlcalco, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

- IX. Que presenta memoria descriptiva de descarga de aguas pluviales, de fecha diez de agosto del año dos mil veintitrés.
- X. Que presentó el Plano georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.
- XI. Que una vez analizado el proyecto presentado y tomando en consideración que:

El Municipio de Tlalnepantla de Baz otorgó la Licencia de Uso de Suelo número LC/2022-2024/231789, de fecha uno de agosto del año dos mil veintitrés, donde hace referencia al Cambio de Uso de Suelo, de fecha catorce de diciembre del año dos mil veintiuno, para ocho viviendas, superficie máxima de construcción permitida 2.62 veces la superficie del terreno, superficie máxima de Ocupación del Suelo 70.00% del predio, altura máxima de las edificaciones 17.80 metros o 5 niveles a partir del nivel de banqueteta, sin incluir tinacos ni cubos de escalera y/o elevadores.

En tal sentido si se considera que la autoridad municipal otorgo el 70.00 % de ocupación del suelo, no es posible que se generen las áreas verdes y recreativas de uso común a suelo permeable, con base en lo antes señalado y considerando que el proyecto plantea un sistema de captación y utilización de aguas pluviales, se contribuye a un mejor cuidado del ambiente al reutilizar las mismas. Con lo cual se reduce significativamente la huella hídrica plasmada por el desarrollo habitacional motivo del presente.

Por lo anterior esta Dirección Regional, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 109, 113 y 115 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 Obra, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a Inmobiliaria Novelistas, S.A. de C.V., el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "Benito Juárez 93", para que en el predio con superficie de 275.28 metros cuadrados, ubicado en calle Benito Juárez, número 5, colonia San Lucas Tepetlaco, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con ocho 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				
Concepto	Superficie Construida m2	Superficie abierta	Nivel	No. de Viviendas
Área privativa 1	90.11	5.04 m2	1er Nivel	1
Área privativa 2	90.08	5.04 m2	1er Nivel	1
Área privativa 3	90.11	5.04 m2	2do Nivel	1
Área privativa 4	90.08	5.04 m2	2do Nivel	1
Área privativa 5	90.11	5.04 m2	3er Nivel	1
Área privativa 6	90.08	5.04 m2	3er Nivel	1
Área privativa 7	90.11	5.04 m2	4to Nivel	1
Área privativa 8	90.08	5.04 m2	4to Nivel	1
Total de áreas privativas	720.76 m2	40.32 m2		8
Cajones de estacionamiento	187.82 m2	28.18 m2		

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
ÁVRUC / ARUC	91.25	23.96
Área de circulación peatonal	54.68	1.86
Superficie de Cajones de visita (2)	3.97	8.03
Superficie circulación vehicular	87.64	5.54
Subtotal	237.54	39.39
Total	276.93	

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	275.28 m2
Superficie total de áreas privativas construidas	720.76 m2
Superficie total de áreas privativas abiertas	40.32 m2
Superficie total de Áreas Comunes construidas	242.72 m2
Superficie total de Áreas Comunes abiertas	192.36 m2
Superficie Total del Condominio	1,196.16 m2
Número de áreas privativas	8
Superficie de cajones de estacionamiento privativos	216.00 m2
Número de cajones de estacionamiento privativos	16

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 \$ 12,448.80 (doce mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos 80/100 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, deberá 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 siguientes a la publicación 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.- 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 a Inmobiliaria Novelistas, 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SEPTIMO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Inmobiliaria Novelistas, 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.

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 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.

DECIMO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "Benito Juárez 93", ubicado en calle Benito Juárez, número 93, colonia San Lucas Tepetlacalco, Municipio de Tlalnepantla de Baz, 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 salvo 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.

Dictaminó y Elaboró

Jaime Bucio Garduño
Dictaminador.- Rúbrica.

C. c. p.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla
Folio TLAL/180/2023
PDR/APG/jbg