

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA CIUDADANA LAURA BEATRIZ MARTÍNEZ AGUILAR, EL CONDOMINIO HABITACIONAL VERTICAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "PRIVADA 26 DE MARZO", UBICADO EN LA CALLE 3-N.S.E., ACTUALMENTE VEINTISÉIS DE MARZO NÚMERO 10, MANZANA 22, LOTE 6, FRACCIONAMIENTO LOMAS MANUEL ÁVILA CAMACHO, EN EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de México, Zona Nororiente.

22400105060000T/DRVMZNO/2452/2023

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;

12 de octubre de 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO MEDIO

Ciudadana Laura Beatriz Martínez Aguilar

Calle Privada 26 de Marzo número 10,
Fraccionamiento General Manuel Ávila Camacho,
Municipio de Naucalpan de Juárez, México.
Correo electrónico: arq.ady.da@hotmail.com
Teléfono: 55-4441-0843

En atención a su escrito de fecha cinco de octubre del dos mil veintitrés, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/0493/2023, que le fue notificado el cuatro de octubre del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/108/2023**, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Medio, denominado "Privada 26 de Marzo", para cinco (5) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle 3-N.S.E., actualmente Veintiséis de Marzo número 10, manzana 22, lote 6, Fraccionamiento Lomas Manuel Ávila Camacho Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 120.00 m².

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 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; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 1º de septiembre del 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 Nororiente", 224022011 Residencia Local Naucalpan, vigente.

CONSIDERANDO

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

1. Formato de solicitud requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la Calle Veintiséis de Marzo número 10, manzana 22, lote 6, Fraccionamiento Lomas Manuel Ávila Camacho, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; con una superficie de 120.00 m²; para cinco áreas privativas
2. Escritura número sesenta y siete mil novecientos ochenta y tres (67,983), volumen mil setecientos treinta y tres ordinario (1,733 ordinario), folios treinta y dos al treinta y cuatro (32 al 34), del tres de mayo

3. del dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Juan Carlos Villicaña Soto, Notario Público número ochenta y cinco, en Huixquilucan, Estado de México; contrato de compraventa debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00148329, trámite 430418, del 13 de marzo del 2020.
4. Identificación de la propietaria:
 - Laura Beatriz Martínez Aguilar, que presenta credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1683801854, con vigencia al 2027.
5. Que presenta liberación número DCOH/SF/FUS/225/2021, del 7 de diciembre del 2022, del predio que nos compete para cinco viviendas, emitido por el Ing. Gregorio Ramos Ramírez, Director de Construcción y Operación Hidráulica, Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan.
6. Ficha técnica del Pozo de absorción.
7. Factibilidad de energía eléctrica 0902/2023, solicitud 3269469/2023, del 12 de junio del 2023, emitido por Ricardo M. Gascón Plascencia, Superintendente Zona Polanco, de la Comisión Federal de Electricidad.
8. Que presenta presupuesto de cargos por obra(s) específica(s) y de ampliación del 24 de marzo del 2022, para cuatro servicios bifásicos, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, a través de Ricardo M. Gascon Plascencia, Superintendente Zona Polanco.
9. Que presenta Licencia de uso de suelo LUS/2448/2021, del 30 de agosto del 2021, con fecha de vencimiento al 30 de agosto del 2022, emitida por el Arq. Jorge Alfredo Zavala Hernández, Secretario de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, México.
10. Autorización de cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo, del coeficiente de utilización del suelo o del cambio de altura de edificaciones, de fecha 19 de mayo del 2023, expedido por M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con la siguiente normatividad:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez
Superficie total de construcción:	613.75 m (5 viviendas) igual a 5.11 veces la superficie del lote
Superficie de desplante:	101.67 m de la superficie del lote.
Altura en niveles y metros:	6 niveles o 16.85 metros a partir del nivel de sótano
Estacionamiento:	6 cajones dentro de la propiedad
Otro (Área libre):	18.33 m, 15.27% de la superficie de construcción sobre el nivel medio de banquetta

11. Que presenta Constancia de Alineamiento y Número Oficial expediente DGDU/CANO/3170/2022, del 30 de noviembre del 2022, emitida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano, del H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, Estado de México, en la que no señala restricción de construcción
12. 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.
13. Certificado de libertad de gravámenes, emitido por Dulce María Zamora Tafoya, del Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, con folio real electrónico 00148329, trámite 583021, del 23 de agosto del 2023, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes,
14. Que presenta plano del condominio.

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 Obra, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a **Laura Beatriz Martínez Aguilar**, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Medio, denominado "**Privada 26 de Marzo**", para que en el predio con superficie de 120.00 m² (ciento veinte metros cuadrados), ubicado en la Calle 3-N.S.E., actualmente Veintiséis de marzo número 10, manzana 22, lote 6, Fraccionamiento Lomas Manuel Ávila Camacho, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del condominio con cinco (5) unidades 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 m ²	Superficie Abierta m ²	Nivel	Viviendas
Área privativa 101	90.57	2.05	1er nivel	1
Área privativa 201	90.57	2.05	2do nivel	1
Área privativa 301	90.57	2.05	3er nivel	1
Área privativa 401	90.57	2.05	4to nivel	1
Área privativa 501	90.57	2.05	5to nivel	1
Subtotal	452.85	10.25	----	5
Cajones de estacionamiento	54.79	3.29	----	----
Total de áreas privativas	507.64	13.54	----	5 viviendas

Concepto	Superficie construida m ²	Superficie abierta m ²
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.)	0.00	8.76
Área recreativa de uso común (A.R.U.C.)	18.30	90.57
Pozo de absorción	3.57	0.00
Vestíbulo de acceso	11.48	0.00
Cubo de escaleras y ductos	54.72	0.00
Cubo de elevador	3.50	0.00
Vestíbulo	3.36	0.00
Cajón de estacionamiento visitas (1)	10.08	0.00
Subtotal	105.01	99.33
Total de áreas comunes	204.34 m²	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES		
Superficie del lote	120.00 m ²	
CONCEPTO	Superficie Construida m ²	Superficie Abierta m ²
Superficie total de áreas privativas	507.64	13.54
Superficie total de áreas comunes	105.01	99.33
Subtotal	612.65	112.87
Total	725.52	

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 \$7,780.50 (diecisiete mil ciento ocho pesos 50/100 m. n.), por el concepto de autorización de 5 viviendas (áreas privativas), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. 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 notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

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 el artículo 115 Fracción VI, inciso J), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento que Laura Beatriz Martínez Aguilar, 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 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, que Laura Beatriz Martínez Aguilar, no podrán 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 Habitacional Vertical Tipo Medio, para 5 viviendas (áreas privativas) en el predio localizado en Calle 3-N.S.E., actualmente Veintiséis de marzo número 10, manzana 22, lote 6, Fraccionamiento Lomas Manuel Ávila Camacho, 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.

DÉCIMO TERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número CL-31476 de fecha 25 de octubre de 2023, cuyo importe es de \$7,780.50 (siete mil setecientos ochenta pesos 50/100 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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

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

A u t o r i z a

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

Validó

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

Dictaminó y elaboró

Yolanda Pérez Suárez
Dictaminadora.- 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/108/2023 y NC 833/2023.
PDR/GLR/yps