

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1786/2023.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
04 de agosto del 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Ciudadano Sergio Mancilla Zayas
Avenida Norteamérica número 91,
Fraccionamiento Las Américas,
Municipio de Naucalpan de Juárez, México.

En atención a su escrito de fecha tres de agosto del dos mil veintitrés, con el que solventa el preventivo número 22400105060000T/DRVMZNO/1479/2023, que le fue notificado el dos de agosto del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/088/2023, para obtener la autorización de un Condominio Vertical de Comercial y de Servicios, denominado "Condominio Norteamérica", para seis (6) áreas privativas, en el predio localizado en la Avenida Norteamérica número 91, lote 8, manzana D, Fraccionamiento Las Américas, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 165.30 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 Nororiental", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente.

CONSIDERANDO

Que presenta solicitud con número de expediente DRVMZNO/RLN/088/2023, la acompaña de los siguientes documentos:

1. Formato de solicitud requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la Avenida Norteamérica número 91, lote 8, manzana D, Fraccionamiento Las Américas, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 165.30 m2; para seis áreas privativas, solicitando el trámite de Condominio Vertical Comercial y de Servicios.
2. Escritura de contrato de compraventa número noventa y tres mil seiscientos noventa (93,690), volumen un mil seiscientos ochenta (1,680), folio ciento dos (102), del diez de junio del dos mil quince, ante la fe del Licenciado Leonardo Alfredo Beltrán Baldares, Notario Público noventa y seis en Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00048877, trámite 253534, del 25 de septiembre del 2015.
3. Identificación del propietario:
 - Sergio Mancilla Zayas, que presenta credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1755884086, con vigencia al 2028.
4. Oficio DG/SF/FUS/183/2023, del 09 de junio de 2023, autorizado por el Lic. Jaime Alejandro Vences Mejía, Director General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan; en la que señala que derivado de la inspección realizada por el personal técnico, el predio actualmente cuenta con servicio de agua potable y drenaje, del cual se desprende una toma general de agua potable y 6 derivaciones, todas registran un uso comercial.

5. Comprobantes de la Comisión Federal de Electricidad de las áreas privativas, como sigue:

Interior	No. de Servicio	Límite de pago
Norteamérica 91	571150502958	23-julio-2023
Norteamérica 91	571150402589	23-julio-2023
Norteamérica 91	571150502915	23-septiembre-2022
Norteamérica 91	571150502923	22-mayo-2023
Norteamérica 91 Bis	571220101492	23-septiembre-2022

6. Que presenta Cambio de uso de suelo CUS/019/2023, del 16 de marzo de 2023, emitida por el 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:

Clave:	H.250.A
Denominación:	Habitacional de media densidad
Datos generales del proyecto:	Consta de un proyecto habitacional de media densidad con incremento de altura de 3 niveles o 9 metros a 5 niveles o 12.10 metros a partir del desplante e incremento de intensidad máxima de construcción de 1.8 a 3.95 veces la superficie del terreno
Superficie total de construcción:	678.70 m2 (comercio de productos y servicios básicos, especializados y oficinas) = a 4.10 veces la superficie del lote.
Superficie de desplante:	165.30 m2 = 100% de la superficie del lote.
Altura en niveles y metros:	5 niveles o 14.32 metros a partir del nivel de desplante.

7. Constancia de Alineamiento y Número DGDU/CANO/1628/2023, del 05 de junio de 2023, emitida por el Ing. Arq. Israel Ángeles Navarro, Encargado del Despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México; en la que no señala restricción de construcción.
8. Que presenta certificados de libertad de gravámenes, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00048877, trámite 564622, del fecha 24 de abril del 2023, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes.
9. 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.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y V, 112, 113, 115 y 118 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:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza al ciudadano **Sergio Mancilla Zayas**, el Condominio Vertical Comercial y de Servicios, denominado "**Condominio Norteamérica**", para que en el predio con superficie de 165.30 m2 (ciento sesenta y cinco punto treinta metros cuadrados), ubicado en la Avenida Norteamérica número 91, lote 8, manzana D (y no el que aparece en el plano), Fraccionamiento Las Américas, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del condominio con seis (6) 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 m2	Superficie Abierta m2	Nivel	No.
Área privativa 1	122.93	0.00	Sótano	1
Área privativa 2	76.19	0.00	P. B.	2
Área privativa 3	126.38	0.00	1er nivel	3
Área privativa 4	126.38	0.00	2er nivel	4
Área privativa 5	49.47	0.00	3er nivel	5
Área privativa 6	54.85	0.00	3er nivel	6
Total	556.20	0.00	---	6

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie Construida m2	Superficie Abierta m2
Área recreativa de uso común (A.R.U.C.)	22.44	0.00
Caseta de vigilancia	3.24	0.00
Circulaciones horizontales (C.H.)	61.87	14.47
Circulaciones verticales (C.V.)	34.95	0.00
Estacionamiento	0.00	36.42
Subtotal	122.50	50.89
Total de áreas comunes	173.39 m2	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	165.30 m2 678.70
Superficie total de áreas privativas construidas	556.20 m2
Superficie total de áreas privativas abiertas	0.00 m2
Superficie total de áreas comunes construidas	122.50 m2
Superficie total de áreas comunes abiertas	50.89 m2
Superficie total construida del condominio	678.70 m2
Número de áreas privativas	6
Cajones de estacionamiento	2

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere la titular:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de **\$25,740.05 (veinticinco mil setecientos cuarenta pesos 05/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de seis (6) 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, el Titular deberá realizar la publicación de la 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, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán protocolizar ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes,

así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano, el haber realizado dicha inscripción dentro de los **noventa días hábiles** siguientes a la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno". De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término.

- IV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
- V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- VI. 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 al ciudadano Sergio Mancilla Zayas, que deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, señalamiento que las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
- VIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- IX. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización;

TERCERO. 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 exige 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.

CUARTO. 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 con lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México,

