

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1554/2023.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
07 de julio del 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL

Ciudadana Leticia Méndez Cruz
Calle Valle de México número 18 B
Fraccionamiento El Mirador
Municipio de Naucalpan de Juárez, México.
Correo electrónico: manges.gestoria@outlook.com
Teléfono: 55-9299-8690 y 55-3730-6384

En atención a su escrito de fecha treinta de junio del dos mil veintitrés, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/0290/2023, que le fue notificado el veintinueve de junio del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/034/2023, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial con consultorio o despacho, denominado "**Damián Carmona número 27**", para cuatro (4) áreas privativas con consultorio o despacho de 24.96 m², en el predio localizado en la Avenida Damián Carmona número 27, lote 1, manzana XIV-B, Fraccionamiento General Manuel Ávila Camacho, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 220.00 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 Nororiental", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" 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 Avenida Damián Carmona número 27, lote 1, manzana XIV-B, Fraccionamiento General Manuel Ávila Camacho, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 220.00 m²; para cuatro áreas privativas con consultorio o despacho, solicitando el trámite de Condominio Vertical.
2. Documento de propiedad, mediante escritura veinticinco mil ciento treinta y dos (25,132), volumen quinientos cuarenta y dos (542), del dieciséis de marzo del dos mil doce, ante la fe del Licenciado Guillermo Eduardo Velázquez Quintana, Notario Público número veintiuno, en Naucalpan de Juárez, Estado de México; en la que se hizo constar el contrato de compraventa, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, mediante folio real electrónico 00078458, trámite 144318, inscrito el 22 de enero del 2013.
3. Identificación de la propietaria Leticia Méndez Cruz, mediante credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2045602016, con vigencia 2030.
4. Convenio DG/SF/FUS/160/2023, del veintitrés de mayo del 2023, factibilidad única de servicios de agua potable y drenaje, para la construcción de cuatro viviendas y un consultorio médico, emitido por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, por el Director General Lic. Jaime Alejandro Vences Mejía.

5. Comprobantes de la Comisión Federal de Electricidad para el inmueble ubicado en Damián Carmona 27-1, número de servicio 300200801419, con fecha límite de pago del 02-diciembre-2022; número 27-2, número de servicio 300200801320, con fecha límite de pago del 02-diciembre-2022; número 27-3, número de servicio 300200801354, con fecha límite de pago del 02-diciembre-2022; número 27-4, número de servicio 300200801362, con fecha límite de pago del 02-diciembre-2022; área común N, número de servicio 300200901987, del 4 de octubre del 2022.
6. Autorización de Cambio de Uso de Suelo número CUS/007/2022, del 5 de septiembre del 2022, expedida 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:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez
Clave:	H.250.B
Denominación:	Habitacional de Media Densidad con consultorio o despacho integrado a la vivienda hasta 30m2.
Superficie total de construcción:	1,308.97 m2 (4 viviendas, 30m2 de consultorio o despacho, área recreativa y jardín en azotea. Igual a 6.1 veces la superficie del lote.
Superficie de desplante:	212.27 m2 de la superficie del lote.
Altura en niveles y metros:	6 niveles o 18.70 metros a partir del nivel de desplante.
Estacionamientos:	10 cajones = 2 cajones/vivienda y 2 cajones para visitas.
Otro (área libre):	7.73 m2 = 3.51% de la superficie del lote.

7. Gaceta del Gobierno del 24 de octubre del 2022, referente al cambio de uso del suelo CUS/007/2022.
8. Constancia de Alineamiento y número oficial, número DDU/CANO/2134/2022, del 16 de agosto del 2022, expedida 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; en la que no se indica restricción de construcción.
9. Certificado de libertad o existencia de Gravámenes, del 22 de noviembre del 2022, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico número 00078458, trámite 547436, emitido por Dulce María Zamora Tafolla, Registrador, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes.
10. Plano topográfico georeferenciado con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
11. Plano del proyecto de Condominio Vertical.
12. Licencia de Construcción número DGDU/DLC/0423 A/2022, para 4 viviendas y un consultorio y Constancia de Terminación de Obra DGDU/DLC/0423 B/2022, ambos del 27 de septiembre del 2022, emitidos por M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, 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 la ciudadana **Leticia Méndez Cruz**, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado "Damián Carmona número 27", para que en el predio con superficie de 220.00 m2 (doscientos veinte

metros cuadrados), ubicado en la Calle Damián Carmona número 27, lote 1, manzana XIV-A, Fraccionamiento General Manuel Ávila Camacho, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del condominio con cuatro (4) unidades privativas y un despacho o consultorio privado, 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				
Área Privativa	Superficie construida m2	Superficie abierta m2	Nivel	Viviendas
Área Privativa 1				
Bodega	2.17	0.00	Nivel 1	1
Vivienda	214.72	0.00	Nivel 1	
Balcón	6.74	0.00	Nivel 1	
Total área privativa	223.63	0.00	----	
Área privativa 2				
Bodega	1.97	0.00	Nivel 2	1
Vivienda	214.72	0.00	Nivel 2	
Balcón	6.74	0.00	Nivel 2	
Total área privativa	223.43	0.00	----	
Área privativa 3				
Bodega	2.06	0.00	Nivel 3	1
Vivienda	214.72	0.00	Nivel 3	
Balcón	6.74	0.00	Nivel 3	
Total área privativa	223.52	0.00	----	
Área privativa 4				
Bodega	4.79	0.00	Nivel 4	1
Vivienda	214.72	0.00	Nivel 4	
Balcón	6.74	0.00	Nivel 4	
Despacho o consultorio privado	24.96	0.00	Nivel 1	
Área recreativa privada	0.00	100.30	Nivel 5	
Total área privativa	251.21	100.30	----	
Cajones de estacionamiento privativos	122.03	0.00	Planta Baja	8
Total de áreas privativas	1,043.82	100.30		1,144.12

Cuadro de Áreas Comunes		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
Área Verde Recreativa de Uso Común (A.V.R.U.C.)	0.00	6.11
Área Recreativa de Uso Común (A.R.U.C.)	118.88	0.00
Escaleras	75.90	0.00
Elevador	4.17	0.00
Cajones de estacionamiento de visitas	29.22	0.00
Lobby	16.42	0.00
Pozo de absorción	0.00	1.45
Subtotal	244.59	7.56
Total de áreas comunes	252.15 m2	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	220.00 m2
Superficie total de áreas privativas construidas	1,043.82 m2
Superficie total de áreas privativas abiertas	100.30 m2
Superficie total de áreas comunes construidas	244.59 m2
Superficie total de áreas comunes abiertas	7.56 m2
Superficie total de construcción del condominio	1,288.41 m2
Total de cajones privativos	7.73 m2
Número de viviendas	4
Cajones privados	8
Cajones de visitas	2

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 \$ 21,903.11 (veintiún mil novecientos tres pesos 11/100 m. n.), por el concepto de autorización de 4 **viviendas** (áreas privativas) con consultorio o despacho de 24.96 m², 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, 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 a la ciudadana Leticia Méndez Cruz, 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. 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 **Leticia Méndez Cruz**, 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 **Leticia Méndez Cruz**, 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 Residencial, para **4 viviendas (áreas privativas) con consultorio o despacho de 24.96 m²**, en el predio localizado en la Calle Damián Carmona número 27, lote 1, manzana XIV-A, Fraccionamiento General Manuel Ávila Camacho, Municipio de Naucalpan de Juárez 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.

Autoriza

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

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

Elaboró
Yolanda Pérez Suárez
Técnica.- 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/034/2023 y NC 533/2023
PDR/GLR/yps