

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO JUAN PÉREZ COLÓN, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "COLUMBUS", UBICADO EN LA CALLE FRANCISCO DÍAZ COVARRUBIAS NÚMERO 3, LOTE 112, MANZANA 57, FRACCIONAMIENTO CIUDAD SATÉLITE, TERCERA SECCIÓN, 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.*

23000105060000T/DRVMZNO/0166/2023.  
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;  
15 de noviembre del 2023

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL**

Ciudadano Juan Pérez Colón

Calle Francisco Díaz Covarrubias número 3,  
Fraccionamiento Ciudad Satélite,  
Municipio de Naucalpan de Juárez, México.  
Teléfono: 55-2698-9555

En atención a su escrito de fecha **diez de noviembre del dos mil veintitrés**, con el que **solventa el preventivo número 23000105060002T/DRVMZNO/RLN/0002/2023**, que le fue notificado el **ocho de noviembre del año** en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/123/2023**, para obtener la autorización de un **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, denominado "Columbus"**, para dos **(2) áreas privativas**, en el predio localizado en la **Calle Francisco Díaz Covarrubias número 3, lote 112, manzana 57, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Tercera Sección, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**, con una superficie de **243.750 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, debidamente requisitado por el propietario.
2. Aviso de Privacidad Integral para Autorización de Trámites.
3. Escritura **ochenta y tres mil doscientos setenta y siete (83,277)**, volumen dos mil cuatrocientos setenta y siete (2,477), del **diecinueve de septiembre del dos mil dieciocho**, ante la fe del Licenciado **Nicolás Maluf Maloff, Notario Público número trece**, en Tlalnepantla de Baz, Estado de México; debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, **mediante folio real electrónico 00085331, trámite 393389, del tres de mayo de 2019.**

4. 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 número **CUS/004/2023**, del **21 de marzo del 2023**, expedido por el **M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez**, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, México, con la siguiente normatividad:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez
Datos generales del proyecto:	Proyecto habitacional plurifamiliar con incremento de altura de 3 niveles o 9 metros a 3 niveles o 9.30 metros a partir del desplante e incremento de intensidad máxima de construcción de 1.5 a 1.84 veces la superficie del terreno.
Superficie total de construcción:	477.68 m2 (2 viviendas), igual a 1.95 veces la superficie del lote
Superficie de desplante:	165.83 m2, igual a 68.03 % de la superficie del lote.
Altura en niveles y metros:	3 niveles o 9.30 metros a partir del nivel de desplante.
Estacionamiento:	6 cajones (4 para vivienda y 2 para visitas)
Otro (área libre)	77.92 m2, igual a 31.97 % de la superficie del lote.

5. Constancia de Alineamiento y número oficial **DGDU/CANO/0644/2023**, del **28 de abril del 2023**, expedido por el **M.A.P. Fernando Mones de Oca Sánchez**, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, México; en la que **no señala restricción de construcción**.

6. Comprobantes de pago emitidos por el Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan como sigue:

Domicilio	Fecha	Número
Calle Francisco Díaz Covarrubias número 3	04/sep/2023	00318862
Calle Francisco Díaz Covarrubias número 003	2023/4	MMR-16121333

7. Comprobantes de pago emitidos por la Comisión Federal de Electricidad.

Domicilio	Fecha	Número
Francisco Díaz Covarrubias 3	23-sep-2023	571040100587
Francisco Díaz Covarrubias 3	23-jul-2023	571030100708

8. Certificado de libertad de gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, **folio real electrónico 00085331**, **trámite 570187**, del **5 de junio del 2023**; en la que **no reporta gravámenes y/o limitantes**.

9. Identificación oficial con fotografía del propietario **Juan Pérez Colon**, credencial para votar, emitido por el Instituto Nacional Electoral número **IDMEX1271662119**, con fecha de vencimiento al **2024**.

10. Ortofoto a color, tamaño carta, donde se identifica el lote que nos compete.

11. Licencia de construcción número **DGDU/DLC/095A/2023**, del **31 de marzo de 2023**, para **dos viviendas**, expedido por el **M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez**, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, México.

12. Constancia de terminación de obra número **DGDU/DLC/095B/2023**, del **31 de marzo de 2023**, para dos viviendas, expedido por el **M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez**, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, México.

13. Que presenta plano georeferenciado, integrado en la solapa del plano de condominio.

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:

### A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a **Juan Pérez Colón**, el **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio**, denominado "**Columbus**", para que en el predio con superficie de **243.750 m<sup>2</sup>** (doscientos cuarenta y tres punto setecientos cincuenta metros cuadrados), **ubicado en la Calle Francisco Díaz Covarrubias número 3, lote 112, manzana 57, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Tercera Sección, Municipio de Naucalpan de Juárez**, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del **condominio con dos (2) 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					
Área Privativa	Superficie construida m <sup>2</sup>	Superficie Libre m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Nivel	Viviendas
1	183.23	10.75	193.98	Planta de acceso y nivel 1	1
2	167.28	6.91	174.19	Planta de acceso y nivel 2	1
<b>Subtotal</b>	<b>350.51</b>	<b>17.66</b>	<b>368.17</b>	---	<b>2</b>
Cajones de estacionamiento	50.00	---	50.00	---	---
<b>Áreas privativas totales</b>	<b>400.51</b>	<b>17.66</b>	<b>418.17</b>	---	<b>2</b>

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
Concepto	Construcción m <sup>2</sup>	Área Libre m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
A.V.R.U.C.	0.00	60.52	60.52
A.R.U.C.	15.68	0.00	15.68
Estacionamiento de visitas	10.85	14.15	25.00
Escaleras	27.85	0.00	27.85
Circulación peatonal	30.12	2.74	32.86
Total	<b>84.50</b>	<b>77.41</b>	<b>161.91</b>

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN m <sup>2</sup>
Superficie del lote	243.750
Superficie total de áreas privativas construidas	400.51
Superficie total de áreas privativas libres	17.66
Superficie total de áreas comunes construidas	84.50
Superficie total de áreas comunes libres	77.41
Superficie total construida del condominio	580.08
Total de cajones privativos	4
Total de cajones de visita	2
Total de viviendas	2

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 **\$3,112.20 (tres mil ciento doce pesos 20/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de **2 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 punto 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 a **Juan Pérez Colón**, 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, que **Juan Pérez Colón, 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 de Tipo Medio, para dos (2) viviendas (áreas privativas), en el predio localizado en la Calle Francisco Díaz Covarrubias número 3, lote 112, manzana 57, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Tercera Sección, 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.

DÉCIMO TERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número CL-32487 de fecha 30-NOVIEMBRE-2023, cuyo importe es de **\$3,112.20 (tres mil ciento doce pesos 20/100 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.

#### **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/123/2022 y NC 913/2023.  
PDR/GLR/yps