

Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

23000203A/0367/2024
Tlalnepantla de Baz, México a
veintinueve de mayo de 2024

CONDOMINIO VERTICAL

C. Oliver Durán Fraire
Representante legal de María Guadalupe Hernández Guillen
Av. Paseo de las Aves, número 487, lote 2
manzana 101, fraccionamiento Valle Dorado
Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
Correo: arqodf@gmail.com
Teléfono: 55 3482 4394
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/012/2024**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, denominado "Paseo de las Aves 487" para diez áreas privativas, ubicado en avenida Paseo de las Aves número 487, lote 2, manzana 101, fraccionamiento Valle Dorado, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 269.85 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; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México 1, 2, 4, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3, fracción XLV, 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 vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8 fracción X inciso A) y B), 9, 10, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119 y 120 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO", TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Paseo de las Aves 487", para diez 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 la C. María Guadalupe Hernández Guillen, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Escritura número 4,854, volumen 174, de fecha veintiuno de enero del año dos mil dieciséis, pasada ante la fe de la Licenciada Dolores Martina Lafuente Casillas, Notaria Pública Interina número ciento sesenta y ocho, del Estado de México, donde hace constar el Contrato de Compraventa a favor de la C. María Guadalupe Hernández Guillen, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00241774, tramite,408665 de fecha quince de julio de dos mil dieciséis.

Que presenta poder general con actos de administración y de dominio limitado que otorga la C. María Guadalupe Hernández Guillen a favor del C. Oliver Durán Fraire ante el Licenciado Jaime Reza Arana, Notario Público número cincuenta y tres del estado de México, de fecha doce de febrero del año dos mil veintiuno.

- II. Que el C. Oliver Durán Fraire, representante legal de la C. María Guadalupe Hernández Guillen se identifica con copia del pasaporte, expedida por la Secretaria de Relaciones Exteriores, número NO5616211, con vigencia hasta el año dos mil treinta y dos.
- III. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia de Uso de Suelo, con número LUS/2022-2024/240861, de fecha nueve de abril del año dos mil veinticuatro, emitida con base al Acuerdo número de expediente 221109, de fecha cuatro de mayo del año dos mil veintidós de cambio de coeficiente de ocupación del suelo, cambio del coeficiente de utilización del suelo, cambio de uso de suelo de H 200 A

Habitacional de Densidad Media, 10 departamentos, altura en 5 niveles en un terreno de 269.85 m², así como Licencia Municipal de Construcción número LC/2022-2024/233138, de fecha de expedición seis de marzo del año dos mil veinticuatro, donde el destino de la obra es de Habitacional Plurifamiliar (10 departamentos), con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional de Densidad Media
Clave:	H-100-A
Uso del suelo que se autoriza:	cambio de coeficiente de ocupación del suelo, cambio del coeficiente de utilización del suelo, cambio de uso de suelo de H 200 A Habitacional de Densidad Media, 10 departamentos, altura en 5 niveles en un terreno de 269.85 m ²
Coeficiente máximo de Ocupación	80.94% la superficie de terreno igual a 218.42 m ² .
Coeficiente de Utilización	2.1 veces superficie del terreno
Altura máxima:	20.16 metros o 7 niveles a partir del nivel de banqueteta
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.

- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2022-2024/231777, de fecha veinticuatro de julio del año dos mil veintitrés, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.
- V. 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/DG/423/2023, de fecha veintidós de noviembre del año dos mil veintitrés, para la construcción con diez departamentos.
- VI. 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 00241774, trámite número 866870, de fecha veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro en donde no reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- VII. Que presenta oficio expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), del Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, para el servicio a nombre de la C. María Guadalupe Hernández Guillen, del predio ubicado en avenida Paseo de las Aves número 487, lote 2, manzana 101, fraccionamiento Valle Dorado, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
- VIII. Que presenta adicionalmente la solicitud de la emisión de la Evaluación Técnica en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental del Estado de México, para el proyecto condominio vertical habitacional de tipo medio (10 departamentos).
- IX. 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.
- X. Que una vez analizado el proyecto presentado y tomando en consideración que:

El Municipio de Tlalnepantla de Baz otorgó Acuerdo número de expediente 221109, de fecha cuatro de mayo del año dos mil veintidós de cambio de coeficiente de ocupación del suelo, cambio del coeficiente de utilización del suelo, cambio de uso de suelo de H 200 A Habitacional de Densidad Media, 10 departamentos, altura en 5 niveles en un terreno de 269.85 m².

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 e Infraestructura, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a la C. María Guadalupe Hernández Guillen, el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "Paseo de las Aves 487", para que en el predio con superficie de 269.85 metros cuadrados, ubicado en avenida

Paseo de las Aves número 487, lote 2, manzana 101, fraccionamiento Valle Dorado, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con diez 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 m2	Nivel	No. de Viviendas
Área privativa 1	80.00	6.20	1er Nivel	1
Área privativa 2	80.00	6.20	1er Nivel	1
Área privativa 3	80.00	6.20	2do Nivel	1
Área privativa 4	80.00	6.20	2do Nivel	1
Área privativa 5	80.00	6.20	3er Nivel	1
Área privativa 6	80.00	6.20	3er Nivel	1
Área privativa 7	80.00	6.20	4to Nivel	1
Área privativa 8	80.00	6.20	4to Nivel	1
Área privativa 9	80.00	6.20	5to Nivel	1
Área privativa 10	80.00	6.20	5to Nivel	1
Subtotal	800.00	62.00	-----	10
Cajones de estacionamiento	62.50	-----	-----	10
Total de áreas privativas	862.50	62.00	-----	-----

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
ÁVRUC Área Verde Recreativa de Uso Común	-----	125.36
(ÁRUC) Área Recreativa de Uso Común	16.90	70.74
Circulación Peatonal	233.30	-----
Cajones de estacionamiento	62.50	-----
Cajones de estacionamiento de visita	12.50	-----
Cuarto de basura	1.80	-----
Baño de azotea	2.50	-----
Caseta de vigilancia	1.65	-----
Subtotal	331.15	196.06
Total de Áreas Comunes	527.21	-----

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	269.85 m2
Superficie total de áreas privativas construidas	862.50 m2
Superficie total de áreas privativas abiertas	62.00 m2
Superficie total de Áreas Comunes construidas	331.15 m2
Superficie total de Áreas Comunes abiertas	196.06 m2
Superficie Total del Condominio	1,451.71 m2
Número de áreas privativas	10

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 \$ 16,285.50 (dieciséis mil doscientos ochenta y cinco pesos 50/100 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 la C. María Guadalupe Hernández Guillen, 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 C. María Guadalupe Hernández Guillen, 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 "", ubicado en calle Productos de Alambre Nacional, número 54, lote 1, manzana 41, colonia Vista Hermosa, 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 salvos derechos a terceros.

A t e n t a m e n t e

Arquitecta Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C. c. p.- Arq. Pedro Davila Realzola, Director Regional Valle de México Zona Nororiente
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla
O.T. DRVMZNO/624/2024
BHPM/PDR/APG/jbg