

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE JUANA GRANADOS MORALES A FAVOR DE ANGELINA MARTÍNEZ GRANADOS Y VERÓNICA JUANA GUADARRAMA MARTÍNEZ, EL CONDOMINIO HABITACIONAL VERTICAL DE TIPO POPULAR, DENOMINADO "LUIS ECHEVERRÍA 10", UBICADO EN LA CALLE LUIS ECHEVERRÍA ÁLVAREZ NÚMERO 10, LOTE 8, MANZANA 82, ZONA 4, COLONIA DIEZ DE ABRIL, EN EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.

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

23000105L/3540/2024
Toluca de Lerdo, Estado de México, a;
11 de abril del 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO POPULAR

**Sucesión Testamentaria a Bienes de
Juana Granados Morales a favor de
Angelina Martínez Granados y
Verónica Juana Guadarrama Martínez**

**Calle Luis Echeverría Álvarez número 10,
Colonia Diez de Abril,
Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
Correo Electrónico: simonjose920@gmail.com
Teléfono: 55-3430-5682**

En atención a su **solicitud de fecha cinco de abril del dos mil veinticuatro**, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al **expediente DRVMZNO/RLN/020/2024**, para obtener la autorización de un **Condominio Habitacional Vertical de Tipo Popular**, denominado **"Luis Echeverría 10"**, para dos (2) áreas privativas, en el predio localizado en la **Calle Luis Echeverría Álvarez número 10, lote 8, manzana 82, zona 4, Colonia Diez de Abril, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**, con una superficie de **181.00 m²**, al respecto le comunico lo siguiente:

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 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.

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 Luis Echeverría Álvarez número 10, lote 8, manzana 82, zona 4, Colonia Diez de Abril Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**; solicitando el trámite de condominio vertical para dos (2) viviendas.
2. Que presenta **Aviso de privacidad integral para Autorización de trámites**, firmada por Verónica Juana Guadarrama Martínez y Angelina Martínez Granados.
3. Que las propietarias se identifican con:
 - **Credencial para Votar con Fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1382064633, con fecha de vencimiento al 2025, de Verónica Juana Guadarrama Martínez.

- **Credencial para Votar con Fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2464567505, con fecha de vencimiento al 2024, de Angelina Martínez Granados.
4. Que presenta **Escritura de Protocolización de la Adjudicación de la Sucesión Intestamentaria a bienes del señor Juan Martínez Cortez, que otorgan los señores Juana Granados Morales y Juan Carlos Martínez Granados**, número veintidós mil ciento veintiuno (22,121), volumen quinientos cuarenta y uno (541), del veintisiete de julio de mil novecientos noventa y tres, ante la fe del Licenciado Antonio Francoz Rigalt, Notario Público número diecisiete, en la Ciudad de Naucalpan de Juárez, del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal; debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo la partida número 280-281, del volumen 1200, Libro Primero, Sección Primera, del 13 de Diciembre de 1993.
 5. Que presenta Instrumento número ciento cuarenta y siete mil ochocientos noventa y siete (147,897), libro tres mil doscientos once (3,211), folio trescientos noventa y cuatro mil veintiuno (394,021), del catorce de agosto del dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Titular de la Notaría Pública número ochenta y nueve, en la Ciudad de México; de la **Sucesión Testamentaria de la señora Juana Granados Morales, el reconocimiento de la validez del testamento, la aceptación de herencia y del cargo de albacea que formalizan las señoras Angelina Martínez Granados y Verónica Juana Guadarrama Martínez.**
 6. **Plano Topográfico Georeferenciado** con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
 7. **Que presenta la Licencia de Uso del Suelo número DGDU/LUS/3285/2023, con fecha 19 de diciembre de 2023**, emitida por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; con las siguientes normas de aprovechamiento:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez
Clave del uso general del suelo:	1.01 2.03
Categoría:	Centro Urbano de Baja Intensidad
Clave:	CU.125.A
Uso general del suelo:	Habitacional plurifamiliar – Comercio de Productos y Servicios Básicos
Uso específico del suelo	Habitacional plurifamiliar – Comercio de Productos y Servicios Básicos
Densidad de construcción. Número máximo de viviendas permitidas	2 viviendas
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (Superficie máxima de construcción):	380.10 m2
Superficie máxima de desplante de la construcción:	70% = 126.70 m2
Porcentaje de área libre:	15% = 27.15 m2
Porcentaje de área verde:	15% = 27.15 m2
Altura máxima de la edificación:	3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante
Normas de subdivisión:	Superficie mínima: 150.00 m2
	Frente mínimo: 7.00 metros
Norma de estacionamiento	Un cajón de estacionamiento por cada 80 m2 de construcción para vivienda.

8. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** número **DGDU/LUS/3285/2023, con fecha 19 de diciembre de 2023**, emitida por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, en la que no señala restricción de construcción.
9. **Que presenta comprobantes de agua para el domicilio Calle Luis Echeverría Álvarez 10, número de medidor AZ-150955638 del bimestre 2024/1 y Calle Luis Echeverría Álvarez No. 10, cuenta 00073102-01, del 29 de febrero del 2024, emitidos por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan.**
10. **Comprobantes emitidos por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), como sigue:**

Domicilio	Número de Servicio	Fecha Límite de Pago
L Echeverría 10	570870200693	22 ENE 2024
L Echeverría 10 10	570730901713	22 ENE 2024

11. **Certificado de Libertad de Gravámenes**, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00120398, trámite 606451, del 19 de febrero del 2024, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes.

12. **Que presenta plano del proyecto 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, 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, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la Sucesión Testamentaria a Bienes de Juana Granados Morales a favor de Angelina Martínez Granados y Verónica Juana Guadarrama Martínez, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Popular, denominado "Luis Echeverría 10", para que en el predio con superficie de 181.00 m² (ciento ochenta y un metros cuadrados), ubicado en la Calle Luis Echeverría Álvarez número 10, lote 8, manzana 82, zona 4, Colonia Diez de Abril, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; 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	No. Viv.
Área privativa 1	101.66	9.55	Planta baja	1
Área privativa 2	114.59	14.32	Planta alta	1
Cajones de estacionamiento	7.13	17.87	Planta baja	2
Subtotal	223.38	41.74	---	2
Total de áreas privativas	465.12			2

Cuadro de Áreas Comunes		
Concepto	Superficie construida m ²	Superficie abierta m ²
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.)	0.00	14.19
Área recreativa de uso común (A.R.U.C.)	0.00	104.05
Circulación peatonal	3.95	6.35
Circulación vertical	7.80	4.48
Estacionamiento visitas (1)	12.50	0.00
Tablero de instalaciones	0.20	0.00
Subtotal	24.45	129.07
Total de áreas comunes	153.52	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	181.00 m ²
Superficie total de áreas privativas construidas	223.38 m ²
Superficie total de áreas privativas abiertas	41.74 m ²
Superficie total de áreas comunes construidas	24.45 m ²
Superficie total de áreas comunes abiertas	129.07 m ²
Superficie total de construcción	247.83 m²
Número de viviendas totales	2

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron **por la Autorización del Condominio Vertical de Tipo Popular**, por la cantidad de **\$2,497.11 (dos mil cuatrocientos noventa y siete pesos 11/100 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. 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 **Sucesión Testamentaria a Bienes de Juana Granados Morales a favor de Angelina Martínez Granados y Verónica Juana Guadarrama Martínez**, que deberán 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 la **Sucesión Testamentaria a Bienes de Juana Granados Morales a favor de Angelina Martínez Granados y Verónica Juana Guadarrama Martínez**, 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, señala que la **Sucesión Testamentaria a Bienes de Juana Granados Morales a favor de Angelina Martínez Granados y Verónica Juana Guadarrama Martínez**, 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 Habitacional Vertical Tipo Popular, para 2 viviendas (áreas privativas), denominado "Luis Echeverría 10", en el predio localizado en la **Calle Luis Echeverría Álvarez número 10, lote 8, manzana 82, zona 4, Colonia Diez de Abril, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, 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/36000**, de fecha **23 de Abril 2024**, cuyo importe es de **\$2,497.11 (dos mil cuatrocientos noventa y siete pesos 11/100 m. n.)**, 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.

DÉCIMO CUARTO. 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, con relación a los artículos 160 al 163 del reglamento en comento.

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

A u t o r i z a

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

C.c.p. Arq. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiental
Arq. Alexandra Vite Cano. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/020/2024 y NC 243/2024..