

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A CONSTRUCCIONES CRÉATIVITÉ, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "CONDOMINIO PARTENÓN", UBICADO EN CALLE PARTENÓN, NÚMERO 1, LOTE 1, MANZANA 23, COLONIA LOMAS BOULEVARES, EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.

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

23000105L/4270/2024

Tlalnepantla de Baz, México a 07 mayo de 2024

## CONDOMINIO VERTICAL

**C. Claudia Beatriz López Morales**  
**Administradora Única de CONSTRUCCIONES CRÉATIVITÉ, S.A. DE C.V.**  
**calle Partenón, número 1, lote 1, manzana 23, colonia Lomas**  
**Boulevares, Municipio de Tlalnepantla de Baz**  
**Estado de México.**  
**Teléfono: 55 2749 0356**  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud del día siete de mayo de dos mil veinticuatro, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/010/2024**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, denominado "Condominio Partenón" para cuatro áreas privativas, ubicado en calle Partenón, número 1, lote 1, manzana 23, colonia Lomas Boulevares, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 206.32 m<sup>2</sup>.

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, 115, 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 "Condominio Partenón", para cuatro 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 Construcciones CRÉATIVITÉ, S.A. DE C.V. acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Instrumento número 2,255, volumen 65, de fecha veintisiete de octubre del año dos mil veinte, pasada ante la fe de la Licenciada María del Pilar Arellano Rodríguez, Notaria Interina de la Notaria Pública número ciento ochenta y uno, del Estado de México, donde hace constar el Contrato de Compraventa a favor de Construcciones CRÉATIVITÉ, S.A. DE C.V. misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00232283, tramite 645806, de fecha ocho de febrero de dos mil veintiuno.

- II. Que la C. Claudia Beatriz López Morales, Administradora Única de Construcciones CRÉATIVITÉ, S.A. DE C.V., se identifica con copia de la credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1897254972, con vigencia hasta el año dos mil veintinueve.

- III. Que Presenta Instrumento número 45,584, volumen 964, de fecha veintiséis de marzo del año dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Licenciada Laura Diaz Samano de Caldera, Notaria Pública número catorce, del Estado de México, donde hace constar el Acta Constitutiva que contiene el contrato de la Sociedad denominada CONSTRUCCIONES CRÉATIVITÉ, S.A. DE C.V. y a su vez el poder que otorgan a la C. Claudia Beatriz López Morales como administrador único.
- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Cambio de Densidad y Altura de edificación en Uso de Suelo (H-100-A) Habitacional Densidad Alta, de 3 a 4 viviendas, con número de expediente 222535, de fecha dieciséis de junio del año dos mil veintitrés, para el predio objeto del trámite, con las siguientes normas para condominio:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	H-100-A, de acuerdo PMDU vigente
Clave:	H-100-A
Uso del suelo que se autoriza:	Cambio de Densidad y Altura de edificación en Uso de Suelo (H-100-A) Habitacional Densidad Alta, de 3 a 4 viviendas.
Coefficiente máximo de Ocupación	50% la superficie de terreno. Con 859.08 m2
Superficie mínima libre de construcción	50% la superficie del predio igual a 368.18 m2
Superficie máxima de construcción permitida.	Superficie autorizada 515.80 m2
Altura máxima:	17.55 metros o 5 niveles a partir del nivel de banquetta
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 80.00 m <sup>2</sup> un cajón por vivienda más de 80.00 m <sup>2</sup> y hasta 200.00m <sup>2</sup> dos cajones por vivienda, más de 200.00 m <sup>2</sup> hasta 500.00 m <sup>2</sup> tres cajones por vivienda.

- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2022-2024/233132, de fecha diecinueve de enero del año dos mil veinticuatro, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.
- VI. Que presenta Prorroga de Factibilidad de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento para 4 departamentos correspondiente al lote ubicado en calle Partenón, número 1, lote 1, manzana 23, colonia Lomas Boulevares, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con número OPDM/DG/230/2024, de fecha veintiséis de marzo del año dos mil veinticuatro.
- VII. 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 00232283, trámite número 814646, de fecha veintidós de febrero de dos mil veinticuatro en donde no reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- VIII. Que presenta copias de los recibos de luz con números de servicios D1 565231100617, D2 565231100625, D3 565231100633 y D4 565231100641, expedidos por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), del Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, para el servicio del predio ubicado en calle Partenón, número 1, lote 1, manzana 23, colonia Lomas Boulevares, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
- 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.

Por lo anterior esta Dirección Regional, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 113 y 114 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 y Obra, se emite el siguiente:

### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se autoriza a Construcciones CRÉATIVITÉ, S.A. DE C.V., el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "Condominio Partenón", para que en el predio con superficie de 206.32 metros cuadrados, ubicado en calle Partenón, número 1, lote 1, manzana 23, colonia Lomas Boulevares, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con cuatro 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 Departamentos
Área Privativa 1	87.83	-----	1er Nivel	1
Área Privativa 2	87.83	-----	2do Nivel	1
Área Privativa 3	87.83	-----	3er Nivel	1
Área Privativa 4	99.21	56.92	4to y 5to Nivel	1
Subtotal	362.70	56.92	-----	4
Cajones de estacionamiento	96.00	-----	-----	8
Total de áreas privadas	515.62	-----	-----	-----

**DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES**

Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
ÁVRUC Área Verde Recreativa de Uso Común	-----	40.00
Circulación Peatonal	48.60	5.04
Cajones de estacionamiento de visita (1)	-----	9.24
Cuarto de aseo	12.15	-----
Servicios en azotea	-----	25.60
Subtotal	60.75	79.88
Total de áreas comunes	140.63	-----

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO**

Superficie del lote	206.32 m2
Superficie total de áreas privadas construidas	362.70m2
Superficie total de áreas privadas abiertas	56.92 m2
Superficie total de Áreas Comunes construidas	60.75m2
Superficie total de Áreas Comunes abiertas	79.88 m2
Superficie Total del Condominio	660.25 m2
Superficie Total de Construcción	515.80 m2
Número de áreas privadas	4

**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 \$ 6,514.20 (seis mil quinientos catorce pesos 20/100 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 114 fracción VI. Inciso C, 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 114 fracción VI, inciso A, 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".

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D, numeral 6, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

**TERCERO.** 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.

**CUARTO.** 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.

**QUINTO.** 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, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

**SEXTO.** Construcciones CRÉATIVITÉ, S.A. DE C.V., 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 cualquier otra disposición jurídica aplicable.

**SEPTIMO.** El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada 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.

**OCTAVO.** Previo al aprovechamiento de los lotes o áreas privativas, 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 y su reglamentación.

**NOVENO.** El presente acuerdo de autorización del condominio vertical de tipo medio, denominado "Condominio Partenón", 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 fracciones I, II y 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, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

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 salvo derechos a terceros.

**A t e n t a m e n t e**

**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  
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepanitla  
O.T. DRVMZNO/529/2024  
BHPM/PDR/APG/jbg