

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO OSCAR EDUARDO NAVA RIVERA, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "CONDOMINIO DURANGO", UBICADO EN CALLE DURANGO, NÚMERO 286, LOTE 19, MANZANA 36-W, FRACCIONAMIENTO VALLE CEYLÁN, EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, 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 Nororienté.

23000203A/4176/2024

Toluca de Lerdo México a 11 de septiembre de 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO

C. Oscar Eduardo Nava Rivera
calle Durango, número 286, lote 19
manzana 36-W, fraccionamiento Valle Ceylán
Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
Correo: oeduardo.nava@gmail.com
Teléfono: 56 1899 4324
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro, recibido en la Residencia Local y al Oficio Preventivo con oficio número 23000203A/3445/2024 de fecha veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro notificado el diez de septiembre del mismo año del cual ingreso escrito de fecha once de septiembre del mismo año donde subsana las observaciones indicadas en el oficio preventivo, expediente **DRVMZNO/RLT/018/2024**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, denominado "Condominio Durango" para tres áreas privativas, ubicado en calle Durango, número 286, lote 19, manzana 36-W, fraccionamiento Valle Ceylán, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 282.98 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, 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 Durango", para tres 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 el C. Oscar Eduardo Nava Rivera acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Escritura número 13,821, volumen 287, de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Juan Castañeda Salinas, Notario Público número noventa, del Estado de México, donde hace constar el Contrato de Donación de la Nuda Propiedad con Reserva del Usufructo Vitalicio; Margarita Rivera Mendoza a Oscar Eduardo Nava Rivera, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, folio real electrónico número 00082355, tramite 608515, de fecha diez de junio de dos mil veinte.

- II. Que el C. Oscar Eduardo Nava Rivera, se identifica con copia de la credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2296863655, 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 Expediente número 240655 de fecha tres de junio del año dos mil veinticuatro, donde se le autorizan 3 viviendas, en la nota número cuatro se menciona la presente se emite con base: Licencia de Construcción número 180695, de fecha 11 de noviembre de 2018, para una superficie de 282.98 m2 para uso habitacional y Termino de Obra número 191524 de fecha 27 de junio de 2019, para el predio objeto del trámite, con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional
Clave:	H-100-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar 3 viviendas.
Coefficiente máximo de Ocupación	52.79% la superficie de terreno. Con 149.39 m2
Superficie máxima de construcción permitida.	Superficie autorizada 455.40 m2
Altura máxima:	10.30 metros o 4 niveles a partir del nivel de banquetta
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 NOA/2022-2024/240655, de fecha tres de junio del año dos mil veinticuatro, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.
- V. Que presenta boletas de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del tercer bimestre del año dos mil veinticuatro con números de cuenta 04-0183-1450-0302-00 DV2, 04-0183-1450-0302-01 DVO y 04-0183-1450-0302-02 DV8, para la Individualización de 3 departamentos correspondiente al lote ubicado en calle Durango, número 286, lote 19, manzana 36-W, fraccionamiento Valle Ceylán, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
- VI. Que presenta solicitud de Evaluación del Estudio de Bajo Impacto Ambiental, recibida en esa dependencia el seis de septiembre de dos mil veinticuatro, para 3 departamentos del lote ubicado en calle Durango, número 286, lote 19, manzana 36-W, fraccionamiento Valle Ceylán, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
- 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 00082355, trámite número 850169, de fecha quince de marzo de dos mil veinticuatro en donde no reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- VIII. Que presenta Recibos de Luz emitidos por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), con servicios números 569190500651, 569190500686 y 569190500694 de los 3 servicios monofásicos del predio ubicado en calle Durango, número 286, lote 19, manzana 36-W, fraccionamiento Valle Ceylán, 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 e Infraestructura, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza al C. Oscar Eduardo Nava Rivera, el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "Condominio Durango", para que en el predio con superficie de 282.98 metros cuadrados, ubicado en calle Durango, número 286, lote 19, manzana 36-W, fraccionamiento Valle Ceylán, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con tres 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	125.43	3.20	1er Nivel	1
Área Privativa 2	122.59	-----	2do Nivel	1
Área Privativa 3	122.59	-----	3er Nivel	1
Subtotal	370.61	-----	-----	3
Cajones de estacionamiento	-----	55.44	-----	-----
Total de áreas privativas	370.61	3.20	-----	-----

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
ÁVRUC Área Verde Recreativa de Uso Común	-----	37.01
Circulación Peatonal	62.34	12.87
Circulación vehicular	-----	21.83
azotea	10.35	135.45
Sub total de áreas comunes	72.19	207.16
Total de áreas comunes	279.85	-----

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie del lote	282.98 m2
Superficie total de áreas privativas construidas	370.61 m2
Superficie total de áreas privativas abiertas	3.20 m2
Superficie total de Áreas Comunes construidas	72.69 m2
Superficie Total de áreas Comunes abiertas	207.16 m2
Superficie de cajones (6 cajones)	55.44 m2
Superficie total del condominio	709.10 m2
Numero de viviendas	3

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 \$ 4,885.65 (cuatro mil ochocientos ochenta y cinco pesos 65/100 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. El C. Oscar Eduardo Nava Rivera, 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 habitacional de tipo medio, denominado "Condominio Durango", 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.

Atentamente

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 Tlalnepantla
O.T. DRVMZNO/1050/2024
BHPM/PDR/APG/jbg