

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO PONCIANO HERNÁNDEZ LEGORRETA, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, EN EL PREDIO LOCALIZADO EN CALLE GIRASOLES S/N, MANZANA 2, LOTE 27, COLONIA SANTA ROSA DE LIMA, EN EL MUNICIPIO DE CUAUTITLÁN IZCALLI, 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, Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Dirección General de Operación y Control Urbano.

23000203A/3798/2024

Toluca de Lerdo, México, a
04 de septiembre de 2024**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO****Ciudadano Ponciano Hernández Legorreta**

Calle Girasol s/n, Manzana 2, Lote 27,
Colonia Santa Rosa de Lima, Municipio
de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
Tel: 5511346675
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud de fecha 02 de septiembre del 2024, para llevar a cabo un Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio con 6 áreas privativas para 6 viviendas, en el predio localizado en Calle Girasoles s/n, Manzana 2, Lote 27, Colonia Santa Rosa de Lima, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con una superficie de 220.94 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; 1, 2, 4, 19, 20, 23 fracción VIII, 38 y 39 fracciones II, y XVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1 fracciones I y VI, 5.3, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.35 fracción VI, 5.37 fracción I, 5.38, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, fracciones I, II, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII y XIII, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 130, 131, 132, 133, 134 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente; 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios; y 1, 2, 4 fracción I inciso c), 9 y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial Gaceta del Gobierno de fecha veinte de diciembre de dos mil veintitrés y vigente a partir del 1 de enero de dos mil veinticuatro; y su Fe de Erratas publicada en el periódico oficial Gaceta del Gobierno el veintitrés de enero de dos mil veinticuatro y;

Considerando

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, para desarrollar 6 áreas privativas para 6 viviendas, 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.
- II. Que mediante Instrumento número (42,054) Cuarenta y Dos Mil Cincuenta y Cuatro, Volumen 934, de fecha 7 de noviembre del 2012, que contiene el contrato de compraventa cuyo comprador es el Señor **Ponciano Hernández Legorreta**, pasado ante la fe del Licenciado Enrique Sandoval Gómez, Notario Público número 88 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral con Folio Real Electrónico número 00207861, de fecha 10 de julio del 2018, con superficie de 220.94 m².
- III. Que presenta **Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje** con oficio número OIOPDM/DG/020/2024, de fecha 28 de febrero de 2024, en forma positiva para 6 viviendas, expedido por el Ing. Alberto Valdés Rodríguez, Director General de "Operagua Izcalli O.P.D.M."
- IV. Que presenta Oficio de Factibilidad de Distribución de Energía Eléctrica con número de oficio DL200-ZCTT-PLC/0680/2023, de fecha 3 de agosto de 2023, emitido por el Ingeniero Cesar Casas Pérez, Jefe de Departamento de Planeación y Construcción E.F., Zona de Distribución Cuautitlán, para 6 viviendas de tipo Medio, en el predio ubicado en Calle Girasol s/n, Colonia Santa Rosa de Lima, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
- V. Que presenta Licencia de Uso de Suelo número DDU-SOU-DLUS-607/23, de fecha 10 de octubre del 2023, para 6 viviendas, emitida por la C. Yazmin Miranda Bustamante, titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Cuautitlán Izcalli.

- VI. Que presenta Constancia de Alineamiento y Número Oficial número DDUI-SOU-DLUS-ANOF-694-2024, de fecha 11 de julio de 2024, emitida por la C. Ana Luisa Cambrón Degollado, titular de la Dirección de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Municipio de Cuautitlán Izcalli, en el cual no señala restricción alguna.
- VII. Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Cuautitlán México, con el Folio Real Electrónico número 00207861, Trámite número 793424, de fecha 3 de mayo de 2024, en el cual no reporta gravámenes y/o limitantes.
- VIII. Que presenta Autorización de Cambio de Densidad, Cambio del Coeficiente de Ocupación, Cambio de Coeficiente de Utilización y Cambio de Altura número Cus-092-2015, de fecha 18 de diciembre de 2015, emitido por la Directora de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli.
- IX. Que presenta Licencia Municipal de Construcción número LC/2013-2015/1319/2015, de fecha 23 de diciembre de 2015, emitida por la Directora de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli.
- X. Que presenta Constancia de Terminación de Obra número CTO/1771/2015, de fecha 23 de diciembre de 2015, emitida por la C. Melisanda Espinoza Peña, Directora de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Cuautitlán Izcalli.
- XI. Que el Ciudadano Ponciano Hernández Legorreta acredita su personalidad con Credencial Para Votar número IDMEX1235755046, emitida por el Instituto Nacional Electoral y con vigencia al 2024.
- XII. Que presentó en original y medio magnético 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 General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, emite el siguiente:

Acuerdo

Primero. - Se autoriza al **Ciudadano Ponciano Hernández Legorreta**, el Condominio Vertical Habitacional Tipo Medio con 6 áreas privativas para 6 Viviendas conforme al cuadro siguiente:

Áreas Privativas				
Concepto	Superficie Construida m ²	Superficie de cajones m ²	Nivel	Total
Área privativa 1	95.76	12.00	2°	107.76
Área privativa 2	95.76	12.00	2°	107.76
Área privativa 3	95.76	9.68	3°	105.44
Área privativa 4	95.76	12.00	3°	105.44
Área privativa 5	95.76	12.00	4°	107.76
Área privativa 6	95.76	9.68	4°	105.44
Sub total	574.56	67.36		641.92

Áreas Comunes		
Concepto	Superficie Construida m ²	Superficie Abierta
Área Verde Recreativa de Uso Común (A.V.R.U.C.)	----	12.74
Área Recreativa de Uso Común (A.R.U.C.)	----	147.09
Área de Tendido 6 jaulas	----	57.81
Andador Entrada Peatonal	----	5.00
Núcleo de Escaleras	109.07	2.00
Área de Circulación	108.69	-----
Sub Total	217.76	224.64
Total	442.40	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

Concepto	Superficie M ²
Superficie del Lote	220.94
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	574.56
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	217.76
Superficie Total de Áreas Comunes Libres	224.64
Superficie Total del Condominio	1,016.96
Total de Cajones Privativos	6
Total de Cajones de Visitas	1
Total de Viviendas	6

Segundo. - El plano de autorización anexo, forma parte integral de la presente autorización.

Tercero. - Las áreas privativas resultantes del Condominio Vertical Habitacional Tipo Medio de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

Normas de Ocupación del suelo con base a la Licencia de Uso de Suelo No. DDU-SOU-DLUS-607-2023, de fecha 10 de octubre del 2023.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano	De Cuautitlán Izcalli
Zona	H-333-A
Uso(s) del Suelo:	Habitacional Plurifamiliar
Número Máximo de Viviendas:	Seis
Coefficiente de Ocupación del Suelo:	95 % la superficie del predio.
Coefficiente de Utilización del Suelo:	3.8 veces la superficie del predio.
Superficie Mínima Libre de Construcción:	5 % de la superficie del predio
Altura Máxima: Sobre el Nivel de:	5 Niveles o 15.00 Metros a nivel de Banqueta
Superficie y Frente Mínimo del lote	Superficie 200.00 m ² y 10.00 metros de frente.
Requerimiento de cajones de estacionamiento	Hasta 120 m ² /vivienda, 1 cajón/vivienda.

Cuarto. - De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los condominios que impliquen menos de 29 viviendas no estarán afectos a la obligación de ejecutar obras ni de donar áreas para equipamiento urbano.

Quinto. - 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 110 del Reglamento del Libro Quinto 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 el interior del condominio, como lo señala el artículo 9 fracción VII, de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y dentro de los tiempos estipulados en la ley.

- Sexto.** - Con base al artículo 115 fracción VI inciso B), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México el acuerdo de autorización respectivo y su plano correspondiente, así como comprobar ante la Secretaría el haber realizado dicha inscripción, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de Publicación de la Autorización en el Periódico oficial "Gaceta del Gobierno".
- Séptimo.** - Que fue cubierto el pago de los derechos del Condominio Vertical Habitacional Tipo Medio con 6 áreas privativas para 6 viviendas, cuyo importe es de \$ 9,771.30 (Nueve Mil Setecientos Setenta y Un Pesos 30/100 M.N.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, así como en el Periódico Oficial "Gaceta de Gobierno", de fecha 10 de enero del 2024, por el que se reforman diversos ordenamientos del Estado de México en materia de desindexación del salario Mínimo en la entidad, mediante recibo de pago número A945127 expedido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, y una vez que acredite el pago de referencia, deberá de presentar ante esta dependencia una copia simple previo cotejo con su original, con la cual se acredita el cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- Octavo.** - De conformidad con el artículo 5.38 fracción IX del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México no podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse en el número de lotes, viviendas o usos aprobados.
- Noveno.** - Con base al artículo 115 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obligaciones que adquiere el titular de la autorización del Condominio Vertical son las siguientes:
- 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 emisión de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
 - Inscribir 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".
 - 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.
 - Delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a 2.20 metros de altura y/o con la propia edificación.
 - Obtener de la secretaria 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.
- Décimo.** - 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.
- Décimo**
Primero. - La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.
- Décimo**
Segundo. - Notifíquese.

A u t o r i z a

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

C. c. p. Lic. Anabel Dávila Salas, Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra.
Arq. Pedro Dávila Realzola, Director Regional Valle de México Zona Nororiental.
Lic. Zamara Yohiro Jacinto, Jefa del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano
Alberto Antonio Barreto de la Cruz, Residencia Local Cuautitlán Izcalli
Expediente No. DRVMZNO/RLCI/033/2024 O.T. CI-107-2024
Archivo-minutario. PDR/aabc/mevh