

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO CLAUDIO GRAJALES GUÍZAR, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO “PASEO VIVEROS”, UBICADO EN CALLE VIVEROS DE ATIZAPÁN, NÚMERO 58, LOTE 22, MANZANA 15, FRACCIONAMIENTO VIVEROS DE LA LOMA, 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.

23000203A/2008/2024

Tlalnepantla de Baz, México a 11 julio de 2024

CONDOMINIO VERTICAL

C. Claudio Grajales Guízar
calle Viveros de Atizapán, número 58, lote 22
manzana 15, fraccionamiento Viveros de la Loma
Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
Correo: claudiograjales2@gmail.com
Teléfono: 55 2819 5870
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día once de julio de dos mil veinticuatro, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/016/2024**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, denominado “Paseo Viveros” para seis áreas privativas, ubicado en calle Viveros de Atizapán, número 58, lote 22, manzana 15, fraccionamiento Viveros de la Loma, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 188.30 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 “Paseo Viveros”, para seis 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. Claudio Grajales Guízar acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Escritura número 18,258, volumen 468, de fecha cuatro de julio del año mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Borbolla Pérez, Notario Público número cuarenta, del Estado de México, donde hace constar el Contrato de Compraventa a favor del C. Claudio Grajales Guízar misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo la partida número 977, volumen 1332, de fecha doce de septiembre de mil novecientos noventa y seis.

- II. Que el C. Claudio Grajales Guízar, se identifica con copia de la credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2389904216, 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 231525 de fecha treinta y uno de enero del año dos mil veinticuatro, donde en la nota número cinco se menciona la presente se emite con base: Licencia de Construcción número 970326, de fecha 24 de marzo de 1997, para una superficie de 278.00 m2 para uso habitacional, Licencia de Construcción número 981212

de fecha 5 de julio de 1999 para una superficie de 282.45 m2 para uso habitacional, comparecencia voluntaria de fecha diecinueve de diciembre de dos mil veintitrés, para la regularización de 283.05 m2 de uso habitacional la cual autoriza un total de 843.50 m2 construidos para uso habitacional de 6 viviendas: superficie máxima de ocupación del suelo 188.30 m2, altura máxima 4 niveles o 17 metros a partir de desplante, 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 de Densidad Media
Clave:	H-250-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Densidad Media 6 viviendas.
Coefficiente máximo de Ocupación	100% la superficie de terreno. Con 188.30 m2
Superficie máxima de construcción permitida.	Superficie autorizada 843.50 m2
Altura máxima:	17.00 metros o 4 niveles a partir del nivel de desplante
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/2022-2024/231525, de fecha treinta y uno de enero del año dos mil veinticuatro, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.
- V. Que presenta Factibilidad de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento para la Individualización de 6 departamentos correspondiente al lote ubicado en calle Viveros de Atizapán, número 58, lote 22, manzana 15, fraccionamiento Viveros de la Loma, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con número OPDM/DG/ST/0195/2023, de fecha treinta y uno de julio del año dos mil veintitrés.
- VI. Que presenta solicitud de Evaluación del Estudio de Bajo Impacto Ambiental, para 6 departamentos del lote ubicado en calle Viveros de Atizapán, número 58, lote 22, manzana 15, fraccionamiento Viveros de la Loma, 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 00080777, trámite número 858672, de fecha nueve de mayo de dos mil veinticuatro en donde no reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- VIII. Que presenta Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica, oficio número TLAN-PLN-OADSYA/259/2024, de fecha 15 de mayo de 2024, emitida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), para los 6 servicios monofásicos del predio ubicado en calle Viveros de Atizapán, número 58, lote 22, manzana 15, fraccionamiento Viveros de la Loma, 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 al C. Claudio Grajales Guízar, el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "Paseo Viveros", para que en el predio con superficie de 188.30 metros cuadrados, ubicado en calle Viveros de Atizapán, número 58, lote 22, manzana 15, fraccionamiento Viveros de la Loma, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con seis 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 de cajón de estacionamiento privativo m2	Nivel	No. de viviendas
Área Privativa 1	82.96	25.00 (2)	1er Nivel	1
Área Privativa 2	76.84	12.50 (1)	1er Nivel	1
Área Privativa 3	82.96	18.48 (2)	2do Nivel	1
Área Privativa 4	76.84	9.24 (1)	2do Nivel	1
Área Privativa 5	82.96	18.48 (2)	3er Nivel	1
Área Privativa 6	76.84	12.50 (1)	3er Nivel	1
Total de áreas privativas	479.40	96.20	-----	6

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
ÁVRUC Área Verde Recreativa de Uso Común	38.77	-----
ÁRUC Área Recreativa de Uso Común	16.70	140.04
Circulación Peatonal (incluya escaleras y vestíbulo)	82.52	-----
Cajones de estacionamiento de visita (1)	9.24	-----
Nicho de tableros	0.58	-----
Sub total de áreas comunes	147.81	140.04
Total de áreas comunes	287.85	-----

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	188.30 m2
Superficie de desplante	188.30 m2
Superficie total de áreas privativas	479.40 m2
Superficie total de cajones de estacionamiento privativos	96.20 m2
Superficie total de cajones de estacionamiento de visitas	9.24 m2
Número total de cajones de estacionamiento privativos	9
Número total de cajones de estacionamiento de visita	1
Superficie total construida de Área Verde Recreativa de Uso Común	147.81 m2
Superficie Total del Condominio	767.25 m2
Superficie total de Áreas Comunes	287.85 m2
Superficie Total de áreas privativas	575.60 m2
Número de áreas privativas	6
Superficie total de construcción	843.50 m2

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 \$ 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. 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. Claudio Grajales Guízar, 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 "Paseo Viveros", 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 Tlalnepantla
O.T. DRVMZNO/803/2024
BHPM/PDR/APG/jbg