

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO GUILLERMO RAMÍREZ GARIBAY, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL, DENOMINADO “LA AURORA 90”, UBICADO EN LA CALLE LA AURORA NÚMERO 90, LOTE 13, MANZANA 21, FRACCIONAMIENTO LOS PASTORES, EN EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, 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 Nororiente.

23000203A/5399/2024
Toluca de Lerdo México a 14 de octubre de 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO

Ciudadano Guillermo Ramírez Garibay
Calle La Aurora número 90, Fraccionamiento Los Pastores,
Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México
Correo electrónico: simonjose920@gmail.com
Teléfono: 55-3430-5682
Presente

En atención a su solicitud del diez de octubre del dos mil veinticuatro, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/075/2024**, para obtener la autorización de un **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado “LA AURORA 90”, para tres (3) áreas privativas**, en el predio localizado en la **Calle La Aurora número 90, lote 13, manzana 21, Fraccionamiento Los Pastores, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**, con una superficie de **150.00 m2..**

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 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.

CONSIDERANDO

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

- Formato de solicitud**, debidamente requisitado por el propietario **Guillermo Ramírez Garibay**
- Aviso de Privacidad Integral para Autorización de Trámites**, debidamente firmada por el propietario.
- Identificación oficial con fotografía** del propietario **Guillermo Ramírez Garibay**, credencial para votar, emitido por el Instituto Nacional Electoral número **IDMEX1801388780**, con fecha de vencimiento al **2029**.
- Escritura de contrato de compraventa**, número cincuenta y tres mil doscientos treinta y siete (53,237, volumen mil setecientos treinta y siete (1,737), folio ciento doce (112), del diez de febrero del dos mil dieciséis, ante la fe de la Licenciada Paloma Villalba Ortiz, Notaria Pública número sesenta y cuatro, en la Ciudad de Naucalpan, Estado de México; debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, mediante folio real electrónico 00018520, trámite 279173, del 26 de mayo del 2016.
- Cambio de uso del suelo del coeficiente de ocupación del suelo, del coeficiente de utilización del suelo o del cambio de altura de edificaciones** número **CUS/031/2024**, del 16 de agosto del 2024, expedido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, México, con la siguiente normatividad:

Concepto	Unidad de Medida	Descripción
Superficie total de construcción:	400.80 m2 (3 viviendas)	Igual a 2.67 veces la superficie del lote
Superficie de desplante:	100.20 m2	66.80% de la superficie del lote

Altura en niveles y metros:	4 niveles o 9.60 metros	A partir del nivel de desplante
Estacionamientos	6 cajones	Dentro del predio
Otro (Área libre)	49.80 m2	33.20% de la superficie del lote

- Constancia de Alineamiento y número oficial** DGDU/CANO/3402/2024, del 19 de junio del 2024, expedido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, México; en la que **no señala restricción de construcción.**
- Comprobantes de pago emitidos por el **Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan**, como sigue:

Domicilio	Cuenta	Medidor	Fecha
Aurora 90, int. 1	00013664-01	16246492	13-07-2024
Aurora 90, int. 2	00013664-02	16246496	18-07-2024
Aurora 90, int. 3	00013664-03	16246495	12-07-2024
Aurora 90	00013664-00	12512571	07-05-2024

- Comprobantes de pago emitidos por la **Comisión Federal de Electricidad**, como sigue.

Domicilio	No. de servicio	Cuenta	Medidor	Fecha límite de pago
Aurora 90, Depto 1	570170100205	28DL70B312812210	775PJH	06-sep-2024
Aurora 90, Depto 2	570170100213	28DL70B312812200	774PJH	06-sep-2024
Aurora 90, Depto 3	570170100221	28DL70B312812190	773PJH	06-sep-2024
Aurora 90	571000015439	28DL70B312812220	469XVF	06-sep-2024

- Certificado de libertad de gravámenes** emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00018520, trámite 641948, del 17 de septiembre del 2024; en la que hay un aviso definitivo, acto compraventa, comprador Guillermo Ramírez Garibay; en la que no se corre la anotación de aviso preventivo
- Ortofoto en blanco y negro, tamaño carta, donde se identifica el lote que nos compete.
- Que presenta plano georeferenciado, integrado en la solapa del plano de condominio.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 114, 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.

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a Guillermo Ramírez Garibay, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado "LA AURORA 90", para que en el predio con superficie de 150.00 m2 (ciento cincuenta metros cuadrados), ubicado en la Calle La Aurora número 90, lote 13, manzana 21, Fraccionamiento Los Pastores, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del Condominio con tres (3) unidades privativas, 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 m2	Superficie Abierta m2	Nivel	Viviendas
Área privativa 1	93.40	0.00	Primer nivel	1
Área privativa 2	93.40	0.00	Segundo nivel	1
Área privativa 3	93.40	0.00	Tercer nivel	1
Bodegas privativas	8.92	0.00	Planta baja	3
Cajones de estacionamiento	47.60	17.62	Planta baja	3
Subtotal	336.72 m2	17.62 m2	-----	3
Áreas privativas totales	354.34 m2		-----	3

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.)	0.00	19.64
Área recreativa de uso común (A.R.U.C.)	0.00	86.53
Circulación peatonal	24.51	0.00
Circulación vertical	25.00	0.00
Caseta de vigilancia	6.88	0.00
Área de medidores	0.00	1.60
Área de tinacos	0.00	5.68
Cuarto de bomba	1.52	0.00
Circulación vehicular	6.17	16.48
Subtotal	64.08 m2	129.93 m2
Total de áreas comunes	194.01 m2	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	150.00 m2
Superficie total de áreas privativas construidas	336.72 m2
Superficie total de áreas privativas abiertas	17.62 m2
Superficie total de áreas comunes construidas	64.08 m2
Superficie total de áreas comunes abiertas	129.93 m2
Superficie total de construcción	400.80 m2
Total de viviendas	3
Cajones de estacionamiento privativos	6

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la **autorización del Condominio** por la cantidad de **\$16,285.50 (dieciséis mil doscientos ochenta y cinco pesos 50/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de **tres (3) viviendas (áreas privativas)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. 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, deberá realizar la publicación de la presente 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) deberá protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos dentro 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"**, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quién deberá asentar en la escritura correspondiente los datos de la presente autorización del condominio.
- IV. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **se deberá delimitar físicamente el terreno** objeto del condominio **mediante bardas o con la propia edificación**, con muros no menores a dos punto veinte metros de altura.
- V. Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la enajenación de las unidades privativas, la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría y se deberá presentar dentro de los **nueve meses** siguientes a la **publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno"**.

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 exige** 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 a **Guillermo Ramírez Garibay**, que **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 General.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **Guillermo Ramírez Garibay, 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 Vertical Habitacional de Tipo Residencial, para tres (3) viviendas (áreas privativas), en el predio localizado en la Calle La Aurora número 90, lote 13, manzana 21, Fraccionamiento Los Pastores, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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 CV-7013, de fecha 20/NOV/2024, cuyo importe es de **\$16,285.50 (dieciséis mil doscientos ochenta y cinco pesos 50/100 m. n.)**, por expedido 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.

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 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/075/2024 y NC 709/2024..