

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA CIUDADANA MARÍA EUGENIA MARTÍNEZ OLGUÍN, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DÚPLEX DE TIPO INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO “CONDOMINIO SÁNCHEZ MARTÍNEZ”, UBICADO EN CALLE MONZA, NÚMERO 35, LOTE 42, MANZANA 4, COLONIA IZCALLI PIRÁMIDE, 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 Nororiente.

23000203A/0075/2025

Tlalnepantla de Baz, México a 07 de enero de 2025

Autorización de Condominio Vertical Habitacional Dúplex de tipo Interés Social

C. María Eugenia Martínez Olguin
calle Monza, número 35, lote 42, manzana 4, colonia Izcalli Pirámide
Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
Correo: maruca10@live.com.mx
Teléfono: 55 1905 4436

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día diecinueve de diciembre de dos mil veinticuatro, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/030/2024**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional Dúplex de tipo Interés Social, denominado “Condominio Sánchez Martínez” para dos áreas privativas, ubicado en calle Monza, número 35, lote 42, manzana 4, colonia Izcalli Pirámide, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 137.45 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 dúplex de tipo interés social, denominado “Condominio Sánchez Martínez”, para dos 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 la C. María Eugenia Martínez Olguin, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Escritura número 34,697, volumen 709, de fecha diecisiete de abril del año dos mil ocho, pasada ante la fe de la Licenciada Rita Raquel Salgado Tenorio, Notario Público número tres, del Estado de México, donde hace constar el Contrato de Compraventa, a favor de la C. María Eugenia Martínez Olguin, 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 329, volumen 1847, de fecha nueve de julio de dos mil ocho.

- II. Que la C. María Eugenia Martínez Olguin, se identifica con copia de la credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1373384629, con vigencia hasta el año dos mil veinticinco.
- III. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia de Uso de Suelo con oficio número LUS/2022-2024/242682, Expediente número 242682 de fecha veintidós de octubre del año dos mil veinticuatro, con base al Acuerdo Mediante el cual se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional de Densidad Media (H200A) a Habitacional de Densidad Alta (H150A) para 2 viviendas (cada una de 87.45 m2), con

número de expediente DGDU/CUS/0054/2018, de fecha doce de octubre del año dos mil dieciocho, donde autoriza Habitacional Plurifamiliar 2 viviendas, 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-200-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar 2 viviendas.
Coeficiente máximo de Ocupación	66.34% la superficie de terreno. Con 91.18 m2
Superficie máxima de construcción permitida.	Superficie autorizada 266.14 m2
Altura máxima:	8.45 metros o 3 niveles a partir del nivel de banquetta
Cajones de Estacionamiento:	4 cajones de estacionamiento.

- 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/2022-2024/242682, de fecha veintidós de octubre del año dos mil veinticuatro, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.
- V. Que presenta recibos de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento para las 2 áreas privativas correspondiente al lote ubicado en calle Monza, número 35, lote 42, manzana 4, colonia Izcalli pirámide, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con números de cuenta 04-0109-3045-0025-00 DV0 y 04-0109-3045-0025-01 DV8, ambas de fecha veintiocho de octubre del año dos mil veinticuatro.
- VI. 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 00300951, trámite número 900092, de fecha diecinueve de noviembre de dos mil veinticuatro en donde no reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- VII. Que presenta recibos de Servicios de Energía Eléctrica, de dos áreas privativas con número de servicios 569190700588 y 569180100213, ambas de fecha ocho de noviembre de dos mil veinticuatro, emitidas por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), para los 2 servicios monofásicos del predio ubicado en calle Monza, número 35, lote 42, manzana 4, colonia Izcalli pirámide, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
- VIII. Que presenta orto foto de la ubicación del lote en cuestión.
- 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:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la C. María Eugenia Martínez Olguin, el condominio vertical habitacional Dúplex de tipo Interés Social, denominado "Condominio Sánchez Martínez", para que en el predio con superficie de 137.45 metros cuadrados, ubicado en calle Monza, número 35, lote 42, manzana 4, colonia Izcalli pirámide, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con dos 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 AREAS PRIVATIVAS				
Concepto	Superficie Construida m2	Superficie abierta m2	Nivel	No. de viviendas
Área Privativa 1	93.87	-----	1er, 2do y azotea	1
Área Privativa 2	93.87	-----	1er, 2do y azotea	1

Subtotal	187.74	-----	-----	2
Cajones de estacionamiento (4)	42.48	-----	Planta Baja	-----
total de áreas privadas	230.22	-----	-----	-----

CUADRO DE AREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
ÁVRUC Área Verde Recreativa de Uso Común	-----	24.00
Circulación Peatonal	40.33	15.00
azotea	3.89	35.42
Sub total de áreas comunes	44.22	74.42
Total de áreas comunes 118.64 m2		

CUADRO DE DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	137.45 m2
Superficie total de áreas privadas construidas	187.74 m2
Superficie total de cajones de estacionamiento privados (4)	42.48 m2
Superficie total de Áreas Comunes construidas	44.22 m2
Superficie total de Áreas Comunes abiertas	74.42 m2
Superficie total del condominio	486.31 m2
Número de viviendas	2

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 \$ 1,628.55 (mil seiscientos veintiocho pesos 55/100 m.n.), para las 2 viviendas, 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 privadas del condominio, así como para su promoción o publicidad.

TERCERO. La ocupación de las áreas privadas 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. La C. María Eugenia Martínez Olguin, 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.

SÉPTIMO. 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 dúplex de tipo interés social, denominado "Condominio Sánchez Martínez", 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/1535/2024
BHPM/PDR/APG/jbg