

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO GENARO RUBÉN LEÓN VEGA, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO “CONDOMINIO TLAXPANA”, UBICADO EN CALLE TLAXPANA, NÚMERO 1, LOTE 36, MANZANA 1, COLONIA SANTA CECILIA, 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/0490/2025

Tlalnepantla de Baz, México a 15 de enero de 2025

Autorización de Condominio Vertical Habitacional de tipo Interés Social

C. Genaro Rubén León Vega
calle Tlaxpana, número 1, lote 36, manzana 1, colonia Santa Cecilia
Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
Correo: gagamonar4@gmail.com
Teléfono: 56 5173 8913
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día quince de enero de dos mil veinticinco, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/002/2025**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional de tipo Interés Social, denominado “Condominio Tlaxpana” para tres áreas privativas, ubicado en calle Tlaxpana, número 1, lote 36, manzana 1, colonia Santa Cecilia, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 100.00 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 interés social, denominado “Condominio Tlaxpana”, 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. Genaro Rubén León Vega, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Juicio Ordinario Civil de Usucapción, Expediente número 235/03, de fecha veintiséis de febrero del año dos mil cuatro, expedida por el Juez del Juzgado Segundo Mercantil del Distrito Judicial de Tlalnepantla Estado de México, Licenciada en Derecho Yeimi Aydee Santiago Guzmán, a favor del C. Genaro Rubén León Vega, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00349681, tramite 823272, de fecha catorce de noviembre de dos mil veintitrés.

- II. Que el C. Genaro Rubén León Vega, se identifica con copia de la credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2414047053, con vigencia hasta el año dos mil treinta y tres.
- III. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Acuerdo Mediante el cual se Autoriza el Aumento de Densidad de 1 a 3 viviendas, Aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo de

70% o 70.00 metros cuadrados a 100% o 100 metros cuadrados y Aumento del Coeficiente de Utilización del Suelo (Intensidad máxima de Construcción) de 2.1 VSP o 210.00 metros cuadrados a 2.94 VSP o 294.64 metros cuadrados de construcción, expediente 240747, oficio número DDU/SAVU/DPUYPT/1301/2024, de fecha veintinueve de abril del año dos mil veinticuatro, 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-150-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional, de acuerdo PMDU vigente.
Coeficiente máximo de Ocupación	100.00% la superficie de terreno. Con 100.00 m2
Superficie máxima de construcción permitida.	Superficie autorizada 294.64 m2
Altura máxima:	8.04 metros o 3 niveles a partir del nivel de banquetta
Cajones de Estacionamiento:	3 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/2022-2024/241431, de fecha veintitrés de mayo 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 3 áreas privativas correspondiente al lote ubicado en calle Tlaxpana, número 1, lote 36, manzana 1, colonia Santa Cecilia, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con números de cuenta 04-0195-4005-000 100, cuenta 04-0195-4005-000 101 y cuenta 04-0195-4005-000 102, todas de fecha quince de agosto 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 00349681, trámite número 895382, de fecha diecisiete de octubre 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 tres áreas privativas con número de servicios 576221100840, 576221100831 y 576221100858, todas de fecha de facturación dieciocho de septiembre de dos mil veinticuatro, emitidas por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), para los 3 servicios monofásicos del predio ubicado en calle Tlaxpana, número 1, lote 36, manzana 1, colonia Santa Cecilia, 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:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza al C. Genaro Rubén León Vega, el condominio vertical habitacional de tipo Interés Social, denominado "Condominio Tlaxpana", para que en el predio con superficie de 100.00 metros cuadrados, ubicado en calle Tlaxpana, número 1, lote 36, manzana 1, colonia Santa Cecilia, 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 AREAS PRIVATIVAS				
Concepto	Superficie Construida m2	Superficie abierta m2	Nivel	No. de viviendas
Área Privativa 1	70.35	-----	Planta Baja	1
Área Privativa 2	94.49	-----	1er, Nivel	1
Área Privativa 3	94.49	-----	2º Nivel	1
Subtotal de áreas privativas	287.05	-----	-----	-----
Cajones de estacionamiento (3)	27.72	-----	-----	-----
total de áreas privativas	287.05	-----	-----	3

CUADRO DE AREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
ÁRUC Área Recreativa de Uso Común	33.51	42.07
Circulación Peatonal	7.76	17.82
Zona de tendido	-----	9.14
Subtotal	41.27	69.03
Total de áreas comunes 110.30 m2		

CUADRO DE DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	100.00 m2
Superficie total de áreas privativas construidas	287.05 m2
Superficie total de cajones de estacionamiento privativos (3)	27.72 m2
Superficie total de Áreas Comunes construidas	41.27 m2
Superficie total de Áreas Comunes abiertas	69.03 m2
Superficie total del condominio	425.07 m2
Número 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 \$ 2,442.82 (dos mil cuatrocientos cuarenta y dos pesos 82/100 m.n.), para las 3 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 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. Genaro Rubén León Vega, 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 interés social, denominado "Condominio Tlaxpana", 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/0038/2025
BHPM/PDR/APG/jbg