

Al margen Escudo del Estado de México.

22400101050000T/DRVMZNO/001651/2021
Tlalnepantla de Baz Estado de México a; 28 OCT. 2021

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO RESIDENCIAL ALTO

Desarrollum, S. de R. L. de C.V.
Avenida Bosque Esmeralda número 9, Fraccionamiento
Bosque Esmeralda, Atizapán de Zaragoza, Estado de
México.
Tel. 55-1496-5168
Correo electrónico: ml@jhconsulting.com.
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, así como a los acuerdos preventivos número 22400105060000T/DRVMZNO/001461/2021 de fecha 24 de septiembre de 2021 y notificado el cinco de octubre del mismo año, y 22400101050000T/DRVMZNO/001563/2021 de fecha doce de octubre de 2021, , integrada bajo el número expediente **DRVMZNO/RLT/OAATI/021/2021**, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo Residencial Alto, para ciento veinte áreas privativas en el predio localizado en Avenida Bosque Esmeralda número 9, lote 3, manzana 6°, Fraccionamiento Bosque Esmeralda, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con una superficie de 24,157.806 m².

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir el siguiente acuerdo, 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, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México 5.1, 5.3 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 fracción I, III y IV, 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 130, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 5, 7, 13 fracciones II, III y XXI, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, para desarrollar 120 viviendas, denominado "**Terra Viure**", 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 fue publicada la autorización del Fraccionamiento de tipo residencial campestre denominado "Ranchos La Estadía", ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" número 25, de fecha veintisiete de agosto de mil novecientos ochenta y uno.
- III. Que presenta adicionalmente primer acta de entrega recepción parcial de obras de equipamiento, de los conjuntos urbanos "Lago Esmeralda" y "Bosque Esmeralda", de fecha veintiocho de enero de dos mil dieciséis, a través del cual se recibieron formalmente las obras de Escuela Preparatoria de 36 aulas, así como segunda acta de entrega recepción parcial de obras de equipamiento y urbanización total del conjunto urbano "Bosque Esmeralda", de fecha dieciséis de mayo de dos mil dieciocho, a través del cual se recibieron el Jardín de Niños 6 aulas, Escuela Preparatoria 36 aulas, Área deportiva y obras de urbanización al 100%.
- IV. Que presento acta de supervisión de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, folio 30, de fecha diez de mayo del dos mil dieciocho, en el cual se indica el cumplimiento al 100% del equipamiento urbano regional y municipal, obras de urbanización, áreas de donación municipal entregadas y

áreas de donación al estado en proceso, así como fianza de vicios ocultos N° III-278240-RC de fecha cuatro de junio de dos mil dieciocho, por un periodo de dos años a favor del municipio para garantizar las obras de urbanización.

- V. Que presenta resolutivo del juicio administrativo Exp. Num: 379/2017, de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, donde se condena a las autoridades municipales, expedir la constancia de cumplimiento en su totalidad, las obras de equipamiento que se deberían construir en los conjuntos urbanos, El Risco, Lago Esmeralda, fraccionamiento de tipo residencial, denominado “Ranchos La Estadía” y comercialmente como Bosque Esmeralda.
- VI. Que presenta resolutivo del juicio administrativo Exp. Num: 379/2017, de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, donde se condena a la Empresa Residencial Atizapán S.A. de C.V., que deberá transmitir al Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza el inmueble ubicado en Calle sin Nombre Lote 8, Manzana 11, Colonia Lago Esmeralda, Municipio de Atizapán de Zaragoza, con clave catastral 100 06 976 08 00 0000, con valor comercial de \$ 153,804,574.29 (ciento cincuenta y tres millones ochocientos cuatro mil quinientos setenta y cuatro pesos 29/100 moneda nacional), cuando este concluido el procedimiento de permuta o de manera simultanea al concluir el procedimiento, lo cual deberá cubrir dentro de los 60 días siguientes, contados a partir de la emisión del permiso de ventas, correspondiente y la parte actora deberá entregar la posesión del inmueble en tres días.
- VII. Que el lote 3, manzana 6', del Fraccionamiento “Bosque Esmeralda”, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con una superficie de 24,157.806 m², forma parte del Conjunto Urbano denominado “Bosque Esmeralda” y mediante relotificación parcial con numero de oficio 22402000/1932/13 de fecha siete de junio de dos mil trece **se le autorizan 57 viviendas** al interior de este.
- VIII. Que mediante escritura pública número ochenta y un mil trescientos ochenta (81,380), de fecha seis de febrero del año dos mil dieciocho, se hace constar la constitución de Desarrollum, S. de R. L. de C. V. ante la fe del Licenciado Nicolas Maluf Maloff, notario público número trece del Estado de México, con residencia en el municipio de Tlalnepantla de Baz, inscrita en el Registro Público de Comercio de Tlalnepantla de Baz, bajo el folio mercantil electrónico número “N-2018047138”, de fecha doce de junio del año dos mil dieciocho.
- IX. Que la empresa Desarrollum, S. de R.L. de de C.V., acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número ochenta y dos mil trescientos veintiséis (82,326), volumen número dos mil cuatrocientos cuarenta y seis (2,446), de fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Nicolas Maluf Maloff, notario público número trece del Estado de México, con residencia en el municipio de Tlalnepantla de Baz, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00163838, número de trámite 531857, de veinticinco de octubre de dos mil dieciocho.
- X. Que el Ciudadano Julio Cesar Higuera López, se ostenta como representante legal de Desarrollum, S. de R.L. de de C.V., lo cual acredita a través de Poder Especial, mediante escritura número ochenta y siete mil seiscientos sesenta y cinco pasada ante la fe del Licenciado Nicolas Maluf Maloff, notario público número trece del Estado de México, con residencia en el municipio de Tlalnepantla de Baz, de fecha diecinueve de marzo de dos mil veinte y se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1560660954, vigente hasta el año 2027.
- XI. Que la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió prórroga de autorización de cambio de uso del suelo para el lote 3, manzana 6', fraccionamiento Bosque Esmeralda, en Atizapán de Zaragoza Estado de México, con expediente número DDU/CUS/09/2018, de fecha del veinticinco de junio de dos mil veinte, el cual refiere el acuerdo de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEMUN 2016-2018) de la 1° Sesión Ordinara de fecha diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho, se emitió Opinión Favorable para el incremento de densidad **de 57 a 120 viviendas**, incremento de altura de 15 niveles a partir del nivel de banquetta e incremento de intensidad de 1.5 veces la superficie del lote a 2.1 veces la superficie del lote .
- XII. Que presenta Dictamen Único de Factibilidad (DUF), para el proyecto de condominio denominado “Terra Viure”, municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, número de dictamen 013-15-05095-COIME-2021, número de folio 05095, de fecha veintiocho de abril de dos mil veintiuno, para la Construcción / Condominio Vertical para 120 viviendas de tipo Residencial Alto en dos torres de 15 niveles y 6 sótanos, expedido por la Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, Licenciada Yuleth Karime Orozco

Acosta, la cual comprende las evaluaciones técnicas de Factibilidad de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales, Impacto Ambiental con condicionantes, Impacto Urbano, Impacto Vial con condicionantes y evaluación en materia de Protección Civil con condicionantes.

- XIII. Que presenta de la Comisión del Agua del Estado de México, la evaluación técnica de factibilidad impacto procedente, emitido mediante oficio número 219C110000000/FAC/007/2021 de fecha quince de abril del año dos mil veintiuno.
- XIV. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, emitió el Dictamen número 22100007L/DGOIA/RESOL/750/2020 de fecha dieciséis de octubre del año dos mil veinte, en el que se manifiesta que el proyecto que nos ocupa se considera factible en materia de Impacto Ambiental, con condicionantes.
- XV. Que la Dirección General de Operación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, mediante oficio número 22400101L/001096/2021 de fecha veinticuatro de marzo del año dos mil veintiuno, manifestó que el proyecto en cuestión se considera procedente.
- XVI. Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio número 21300010A/869/2021 de fecha veintiséis de abril del dos mil veintunos, emitió la evaluación técnica de factibilidad de incorporación e impacto vial, manifestó que en materia de vialidad se considera factible llevar a cabo el desarrollo pretendido con condicionantes.
- XVII. Que mediante oficio número 20505000L/2143/2021 de fecha veinte de abril del año dos mil veintiuno, la Coordinación General de Protección Civil del Estado de México, determino procedente el proyecto en materia de protección civil, con condicionantes.
- XVIII. Que presenta factibilidad del suministro de energía eléctrica al proyecto de condominio pretendido, mediante el oficio número ATI-PLN-SYA-51/2020, de fecha veinticuatro de enero del año dos mil veinte, a través de la oficina de la División de Distribución Valle de México Norte, zona de Distribución Atizapán Departamento de Planeación.
- XIX. Que acredita la Factibilidad de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza, según se acredita con oficio número CF/DF/001/2021 de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, en el cual se señala Dictamen Favorable de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para condominio vertical de 120 departamentos.
- XX. Que la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el lote 3, manzana 6', del fraccionamiento Bosque Esmeralda del Municipio de Atizapán de Zaragoza, con número LUS-2224-2021, de fecha del treinta de julio de dos mil veintiuno, referido a la prórroga de autorización de cambio de uso del suelo, con expediente número DDU/CUS/09/2018, de fecha del veinticinco de junio de dos mil veinte, con las siguientes normas para para el aprovechamiento del predio;

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza
Zona:	Habitacional Plurifamiliar
Clave:	-----
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar 120 viviendas
Coeficiente de ocupación del suelo:	60 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	2.1 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	40 % de la superficie del predio
Altura máxima:	15.00 niveles o 74.00 metros a partir del nivel de banqueta
Lote mínimo:	-----
Frente mínimo:	-----

Cajones de Estacionamiento:	Por vivienda: hasta 65 m² (2 cajones). de 66 a 100 m² (2.25 cajones) de 101 a 250 m² (2 cajones) y después de 250 m² (3 cajones) y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas previstas.
-----------------------------	--

- XXI.** Que la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número 02758/03/2020, de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, en donde no contemplan restricciones de construcción.
- XXII.** 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 3, manzana 6', con el folio real electrónico 00163838, trámite número 680343, de fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- XXIII.** Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a Desarrollum, S. de R.L. de C.V., el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado **“Terra Viure”**, para que en el predio con superficie de 24,157.806 m² (veinticuatro mil ciento cincuenta y siete metros ochocientos seis milímetros cuadrados), ubicado en la Avenida Bosque Esmeralda número 9, manzana 6', lote 3, Fraccionamiento Bosque Esmeralda, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con 120 áreas 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						
TORRE	DEPARTAMENTO	ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE PRIVATIVA DE CONSTRUCCIÓN DEPARTAMENTO M2.	SUPERFICIE PRIVATIVA AL AIRE LIBRE.	NIVEL	VIVS.
1	1-101	1	224.08	62.27	Nivel 1	1
1	1-102	2	189.33	41.95	Nivel 1	1
1	1-201	3	223.88	----	Nivel 2	1
1	1-202	4	195.27	0.83	Nivel 2	1
1	1-301	5	223.33	4.33	Nivel 3	1
1	1-302	6	195.55	----	Nivel 3	1
1	1-401	7	223.57	----	Nivel 4	1
1	1-402	8	191.89	3.90	Nivel 4	1
1	1-501	9	233.33	----	Nivel 5	1
1	1-502	10	201.53	----	Nivel 5	1
1	1-601	11	223.90	11.32	Nivel 6	1
1	1-602	12	207.30	----	Nivel 6	1
1	1-701	13	223.99	----	Nivel 7	1
1	1-702	14	208.52	----	Nivel 7	1
1	1-801	15	224.03	----	Nivel 8	1
1	1-802	16	196.26	12.83	Nivel 8	1
1	1-901	17	236.26	0.68	Nivel 9	1
1	1-902	18	196.25	----	Nivel 9	1
1	1-1001	19	234.99	1.22	Nivel 10	1
1	1-1002	20	199.37	1.20	Nivel 10	1
1	1-1101	21	232.99	1.90	Nivel 11	1
1	1-1102	22	201.20	5.78	Nivel 11	1
1	1-1201	23	226.00	6.84	Nivel 12	1
1	1-1202	24	193.92	7.12	Nivel 12	1
1	1-1301	25	227.17	3.04	Nivel 13	1
1	1-1302	26	195.44	3.00	Nivel 13	1

1	1-1401	27	223.27	3.65	Nivel 14	1
1	1-1402	28	187.80	3.60	Nivel 14	1
1	1-PH1	29	324.16	24.86	Nivel 15 y 16	1
1	1-PH2	30	302.85	34.83	Nivel 15 y 16	1
1	2-101	31	197.28	41.95	Nivel 1	1
1	2-102	32	218.08	64.70	Nivel 1	1
1	2-201	33	195.52	0.83	Nivel 2	1
1	2-202	34	217.07	----	Nivel 2	1
1	2-301	35	195.80	----	Nivel 3	1
1	2-302	36	220.42	4.33	Nivel 3	1
1	2-401	37	203.24	----	Nivel 4	1
1	2-402	38	220.66	----	Nivel 4	1
1	2-501	39	205.68	----	Nivel 5	1
1	2-502	40	230.43	----	Nivel 5	1
1	2-601	41	192.47	15.08	Nivel 6	1
1	2-602	42	220.99	11.32	Nivel 6	1
1	2-701	43	192.57	----	Nivel 7	1
1	2-702	44	221.09	----	Nivel 7	1
1	2-801	45	196.51	12.83	Nivel 8	1
1	2-802	46	217.23	3.90	Nivel 8	1
1	2-901	47	196.50	----	Nivel 9	1
1	2-902	48	229.46	0.68	Nivel 9	1
1	2-1001	49	203.42	1.20	Nivel 10	1
1	2-1002	50	228.19	1.22	Nivel 10	1
1	2-1101	51	196.35	10.88	Nivel 11	1
1	2-1102	52	230.09	1.90	Nivel 11	1
1	2-1201	53	196.19	----	Nivel 12	1
1	2-1202	54	223.60	6.33	Nivel 12	1
1	2-1301	55	199.60	3.00	Nivel 13	1
1	2-1302	56	220.36	3.04	Nivel 13	1
1	2-1401	57	195.75	3.60	Nivel 14	1
1	2-1402	58	220.37	3.65	Nivel 14	1
1	2-PH1	59	302.47	34.85	Nivel 15 y 16	1
1	2-PH2	60	317.15	30.52	Nivel 15 y 16	1
2	3-101	61	219.54	48.01	Nivel 1	1
2	3-102	62	221.73	48.01	Nivel 1	1
2	3-201	63	217.80	0.83	Nivel 2	1
2	3-202	64	219.97	0.83	Nivel 2	1
2	3-301	65	221.98	----	Nivel 3	1
2	3-302	66	220.25	8.18	Nivel 3	1
2	3-401	67	218.32	----	Nivel 4	1
2	3-402	68	220.49	----	Nivel 4	1
2	3-501	69	231.86	----	Nivel 5	1
2	3-502	70	234.03	----	Nivel 5	1
2	3-601	71	222.55	11.18	Nivel 6	1
2	3-602	72	235.90	----	Nivel 6	1
2	3-701	73	222.65	----	Nivel 7	1
2	3-702	74	237.12	----	Nivel 7	1
2	3-801	75	227.04	8.48	Nivel 8	1
2	3-802	76	233.11	4.58	Nivel 8	1
2	3-901	77	218.78	12.75	Nivel 9	1
2	3-902	78	233.70	3.90	Nivel 9	1
2	3-1001	79	222.63	----	Nivel 10	1
2	3-1002	80	231.77	1.20	Nivel 10	1
2	3-1101	81	231.53	1.88	Nivel 11	1
2	3-1102	82	233.70	1.88	Nivel 11	1
2	3-1201	83	228.97	2.40	Nivel 12	1
2	3-1202	84	231.14	2.40	Nivel 12	1
2	3-1301	85	225.78	3.00	Nivel 13	1
2	3-1302	86	224.04	6.90	Nivel 13	1
2	3-1401	87	218.03	7.50	Nivel 14	1

2	3-1402	88	220.20	3.60	Nivel 14	1
2	3-PH1	89	343.67	15.08	Nivel 15 y 16	1
2	3-PH2	90	343.67	15.08	Nivel 15 y 16	1
2	4-101	91	227.18	59.32	Nivel 1	1
2	4-102	92	226.76	46.75	Nivel 1	1
2	4-201	93	226.19	----	Nivel 2	1
2	4-202	94	226.38	----	Nivel 2	1
2	4-301	95	221.74	8.23	Nivel 3	1
2	4-302	96	230.12	----	Nivel 3	1
2	4-401	97	221.98	----	Nivel 4	1
2	4-402	98	226.08	7.20	Nivel 4	1
2	4-501	99	222.17	----	Nivel 5	1
2	4-502	100	226.27	----	Nivel 5	1
2	4-601	101	226.21	11.32	Nivel 6	1
2	4-602	102	226.45	11.14	Nivel 6	1
2	4-701	103	226.31	----	Nivel 7	1
2	4-702	104	226.51	----	Nivel 7	1
2	4-801	105	239.35	----	Nivel 8	1
2	4-802	106	226.55	12.83	Nivel 8	1
2	4-901	107	238.58	0.68	Nivel 9	1
2	4-902	108	226.54	----	Nivel 9	1
2	4-1001	109	238.52	----	Nivel 10	1
2	4-1002	110	238.56	----	Nivel 10	1
2	4-1101	111	233.31	3.90	Nivel 11	1
2	4-1102	112	226.39	----	Nivel 11	1
2	4-1201	113	228.82	2.43	Nivel 12	1
2	4-1202	114	226.23	9.00	Nivel 12	1
2	4-1301	115	229.48	3.04	Nivel 13	1
2	4-1302	116	226.04	----	Nivel 13	1
2	4-1401	117	225.59	3.65	Nivel 14	1
2	4-1402	118	225.79	3.60	Nivel 14	1
2	4-PH1	119	316.74	30.88	Nivel 15 y 16	1
2	4-PH2	120	350.53	13.32	Nivel 15 y 16	1
SUBTOTAL			27,141.29	925.92	----	120
Bodegas			725.69	----	----	78
Cajones de Estacionamiento			4,225.00	----	----	338
Áreas Privativas Totales			32,091.98	925.92	----	----

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2.	ÁREA LIBRE M2.	TOTAL M2.
(AVRUC) Superficie de Areas Verdes	-	13,374.07	13,374.07
Superficie de Caseta de Acceso	243.14	-	243.14
Superficie Canchas de Padel	-	261.12	261.12
Superficie Canchas de Tenis	-	230.99	230.99
Superficie de Estacionamientos Visitas	125.00	1,362.50	1,487.50
Superficie de Salones de Usos Múltiples	468.75	-	468.75
Superficie de Gimnasio	502.54	-	502.54
Superficie de Ludoteca	62.56	-	62.56
Superficie de Sala Lounge	197.49	-	197.49
Superficie de Oficinas Virtuales	170.76	-	170.76
Superficie de Sanitarios Amenidades	40.59	-	40.59
Superficie de Recepción	147.85	-	147.85
Superficie de Oficinas Administrativas	21.90	-	21.90
Superficie de Sala de Proyección	50.25	-	50.25
Superficie de Jacuzzi	100.67	-	100.67
Superficie de Área de Alberca	209.25	-	209.25
Superficie Cuarto Colector de Basura	22.88	-	22.88

Superficie de Planta de Tratamiento	-	491.67	491.67
Superficie de Cuarto de Maquinas	372.84	-	372.84
Superficie de Cuarto de Máquinas Jardín	43.82	155.79	199.61
Superficie de Sanitarios en Jardín	20.26	-	20.26
Superficie de Pista de Jogging	-	1,279.24	1,279.24
Superficie de Elevador	92.00	-	92.00
Superficie de Ducto para Basura	29.04	-	29.04
Superficie de Circulaciones Horizontales	2,169.42	-	2,169.42
Superficie de Vialidad Interna	7,678.53	3,515.72	11,194.25
Superficie de Circulaciones Verticales	725.84	-	725.84
Superficie de Azoteas	-	1,553.92	1,553.92
TOTAL	13,495.38	22,225.02	35,720.40

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M²
Superficie Total del Predio	24,157.806
Superficie de Desplante del Edificio	2,547.33
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	32,091.98
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	13,495.38
Superficie Total de Áreas Privativas Libres	925.92
Superficie Total de Áreas Comunes Libres	22,225.02
Superficie Total del Condominio	68,738.30
Total, Cajones Privativos	338
Total, de Cajones de Visitas	119
Total, de Bodegas	78
Total, de Viviendas	120

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 \$ 886,807.82 (Ochocientos ochenta y seis mil ochocientos siete pesos 82/100 m.n.), por el concepto de autorización de 120 viviendas (áreas privativas), 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.
- I. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo no mayor de 30 días a partir de su notificación, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- II. 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 de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".
- III. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización que correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto, deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial,

así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;

- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

- IV. Que con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en su caso, transmitir a título gratuito al Estado y al Municipio la propiedad de las áreas de donación para equipamiento urbano, que se establecen a continuación.

Por tratarse de un condominio habitacional vertical para **120 viviendas de las cuales 57 viviendas derivan de un conjunto urbano autorizado y entregado, siendo el cálculo sobre las 63 viviendas restantes** de tipo residencial alto, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el cual refiere que se deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano en condominios de treinta o más viviendas conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano de conformidad al artículo 5.38 fracción X, inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y a lo señalado en los artículos 50, fracción V, inciso E), VI inciso C), 57, 58, 59, 60, 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; por lo que las áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento correspondientes al desarrollo serán:

A) ÁREAS DE DONACIÓN.

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción V, inciso E) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Municipio de Atizapán de Zaragoza**, Estado de México, un área equivalente a 945.00 m² (NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), que corresponde por las 63 viviendas previstas (**de las 120 viviendas totales**), que será destinada para **equipamiento urbano municipal**, en el lugar que indique el Municipio de Atizapán de Zaragoza y dentro de éste, con aprobación de esta dependencia, en terrenos con superficie y servicios similares a los establecidos en el presente acuerdo de autorización del condominio.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VI, inciso C) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Gobierno del Estado de México**, un área equivalente a 630.00 m² (SEISCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS), por las 63 viviendas previstas, (**de las 120 viviendas totales**), que será destinada para **equipamiento urbano regional**.

ÁREA DE DONACIÓN DE LOTE HABITACIONAL	ÁREAS DE DONACIÓN POR LOTE PREVISTO		TOTAL
	NÚMERO DE VIVIENDAS		
MUNICIPAL	63	15.00m2.	945.00 m2.
ESTATAL	63	10.00m2.	630.00 m2.

Con base en los artículos 5.38 y 5.50 del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en el artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá transmitir a título gratuito al Estado o al Municipio, la propiedad de las áreas de donación mediante contrato celebrado entre el titular de la autorización y el Estado, el cual se suscribirá en un plazo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría y al municipio, se suscribirá previo a que se constate en acta de supervisión el 75 % del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso infraestructura primaria.

Dichos contratos deberán inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con el Donatario, de conformidad y dentro de los treinta días siguientes a su celebración. Realizada la Inscripción el donatario deberá exhibirla ante esta Secretaría y/o municipio en un plazo de cinco días contados a partir de que obtenga el certificado correspondiente.

- V. De conformidad con los artículos 5.38 y 5.50 del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México y 62 fracción IV y 115 fracción VI, inciso E), del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá llevar a cabo las siguientes obras de Equipamiento Urbano, correspondiente a 63 viviendas previstas, **(de las 120 viviendas totales)** las cuales son:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción;	Aula	0.252 aulas	\$212,937.22
Escuela secundaria con 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción;	Aula	1.008 aulas	\$798,248.55
Jardín vecinal de 4,000.00 m ² de superficie;	M ²	252.00 M ²	\$131,781.75
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m ² de superficie:	M ²	504.00 M ²	\$302,981.01
TOTAL			\$1,445,948.53

COSTO DE EQUIPAMIENTO REGIONAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
Obra de Equipamiento Urbano Regional en 250.00 m ² de construcción;	M ² .	15.75 M ² .	\$109,752.72
TOTAL			\$109,752.72

- VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.
- VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- VIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- IX. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) 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.
- X. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
- XI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- XII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.
- XIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio por un período de dos años contados a partir de la fecha del acta entrega – recepción, según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras, al momento de su entrega recepción, presentando constancia en esta Secretaría en un período de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

TERCERO. Con base en lo establecido en el artículo 55 Fracción VII, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente ante esta autoridad la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización.

CUARTO. Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso P) y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto asciende a la cantidad de \$ 14,152,579.36 (Catorce millones ciento cincuenta y dos mil quinientos setenta y nueve pesos 36/100 M.N.).

QUINTO. De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$ 283,051.58 (Doscientos ochenta y tres mil cincuenta y un pesos 58/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo a

razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo asciende a la cantidad de \$ 14,152,579.36 (Catorce millones ciento cincuenta y dos mil quinientos setenta y nueve pesos 36/100 M.N.).

SÉXTO. 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, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

NOVENO. La empresa Desarrollum, S. de R.L. de C.V., 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.

DÉCIMO. 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.

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 y su reglamentación.

DÉCIMO SEGUNDO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional tipo residencial alto, denominado "Terra Viure", ubicado en Avenida Bosque Esmeralda número 9, lote 3, manzana 6', Fraccionamiento Bosque Esmeralda, Atizapán de Zaragoza, 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, 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.- Arquitecto Pedro Dávila Realzola.- Director Regional del Valle de México Zona Nororient.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación Urbana.
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.
O.T. DRVMZNO/914/2021.
PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg