

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400105L/006116/2022  
Toluca de Lerdo México;  
15 de noviembre de 2022

### Ciudadano

**José Omar Castillo Macedo**

Representante legal de “DESARROLLOS AVÁNDARO”, S.A. DE C.V.

“DESARROLLOS AVÁNDARO”, S.A. de C.V.

Km 24, de la Carretera San Francisco de los Ranchos, Rancho Avándaro,

Municipio de Valle de Bravo, Estado de México. C.P. 51248.

Teléfono: 55 52 79 63 66.

**P r e s e n t e**

Me refiero a su escrito recibido en fecha 9 de noviembre de 2022, en esta Dirección General de Operación y Control Urbano, relacionado con la **AUTORIZACIÓN PARA DESARROLLAR UN CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL, para alojar 6 viviendas en el lote 14A**, del Fraccionamiento denominado “**RANCHO AVÁNDARO**”, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, y

### C O N S I D E R A N D O

Que el Fraccionamiento materia de su solicitud se autorizó en favor de su representada, según acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, el día 12 de septiembre de 1981, protocolizado mediante Escritura Pública No. 170,000 de fecha 02 de agosto de 1990, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad, el día 13 de diciembre del mismo año.

Que se tiene por acreditada la representación legal e identificación del C. José Omar Castillo Macedo, en su carácter de apoderado legal de la empresa “DESARROLLOS AVÁNDARO”, S.A. de C.V., en el expediente integrado al Fraccionamiento objeto del presente Acuerdo, en el “Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano”, ubicado en la Dirección General de Planeación Urbana, a través de la Escritura Pública No. 67,020 de fecha 28 de agosto del 2019, otorgada ante la fe del Notario Público No. 61 de la Ciudad de México, y se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, bajo el número 5658069906436.

Que el lote condominal objeto de su solicitud, en cuanto a sus dimensiones, uso de suelo y superficie, se inscribió en la Autorización del Fraccionamiento de Tipo Residencial Campestre expedida por la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, según Acuerdo Publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, de fecha 12 de septiembre de 1981, y al Acuerdo de Autorización de Relotificación Parcial No. DCIU/512-SIU/92, de fecha 11 de septiembre de 1992.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió el “Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes” con fecha 3 de noviembre de 2022, del lote objeto de su solicitud, en el cual se reporta inexistencia de gravámenes y la permanencia de la propiedad en favor de su representada.

Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dispone la naturaleza de los siguientes actos jurídicos:

**Condominio:** *“la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y*

*aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote”, según el Artículo 5.3 Fracción XIII.*

**Condominio Horizontal:** *“A la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso general”, según el Artículo 5.3 Fracción XV.*

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en el Artículo 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada. Habiendo acreditado el pago de derechos, según recibo expedido por la Tesorería Municipal correspondiente; conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$26,325.79 (VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS 79/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 45.60 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por las viviendas previstas a desarrollar.

Que esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud, con fundamento en los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 Fracción VIII, 31 Fracciones I, II, VI, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV y XXXVII, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 109 Fracción II, 110, 112, 113, 114, 116, 118, 154 y demás relativos a su Reglamento; por lo cual, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

## A C U E R D O

**PRIMERO.** Se autoriza en favor de **“DESARROLLOS AVÁNDARO”, S.A. de C.V.**, representada por usted, el **DESARROLLO DEL CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL, para alojar 6 viviendas en el lote 14A**, ubicado en el Fraccionamiento denominado **“RANCHO AVÁNDARO”**, en el municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lo anterior de conformidad con el plano único anexo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del presente Acuerdo para todos los efectos legales a que haya lugar.

**SEGUNDO.** En acatamiento a los Artículos 5.38 Fracción X, Incisos b) y e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 61, 110, 111 y 114 de su Reglamento, deberá realizar las siguientes obras de urbanización, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes, conforme a las disposiciones aplicables del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México y Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

### OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- 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 incluyan un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial y 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.
- I). Señalamiento vial.

Para todas las tipologías de condominios las instalaciones deberán ser ocultas.

El Titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en los desarrollos autorizados;

El Condominio se delimitará con muros no menores a 2.20 metros de altura o con la propia edificación o con cualquier otra estructura acorde a la imagen del fraccionamiento.

Las áreas verdes y recreativas no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan otorgado áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista, estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento. Si estas áreas tienen mas del 10% de pendiente de terreno deberán ser habilitadas para su mejor aprovechamiento.

Las citadas obras de urbanización deberán entregarse formalmente a su conclusión, previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada por el Titular de la autorización al comité de administración de los condóminos, una vez constituidos, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los condóminos.

La operación y mantenimiento de la vía privada, andador y obras de urbanización, así como los servicios urbanos de referencia correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos, de conformidad con lo establecido por el Artículo 110 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**TERCERO.** Con fundamento en el Artículo 114 Fracción VI Inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo de 30 días hábiles siguientes a la recepción del presente Acuerdo por parte de su Titular, para ser publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término.

**CUARTO.** Con fundamento en el Artículo 114 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y planos respectivos, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento a esta Dirección General de Operación y Control Urbano, dentro del mismo plazo.

Asimismo se fija un plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, para solicitar y obtener de esta Dirección General de Operación y Control Urbano la autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, enajenación de áreas privativas y promoción de los condominios, acompañada de la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente en un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del Acuerdo de Autorización, el comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se refieren los puntos **QUINTO** y **SEXTO** de este Acuerdo, conforme al Artículo 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**QUINTO.** Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización aludidas, con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X Inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 de su Reglamento, se fija un plazo de nueve meses siguientes a la citada publicación, para presentar una fianza a favor del Gobierno del Estado de México, por una cantidad igual al 100% del presupuesto a costo directo de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$ 233,792.05 (DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 05/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por la Dirección General de Operación y Control Urbano, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización de referencia.

**SEXTO.** Con fundamento en los Artículos 114 Fracción V Inciso D) numeral 2 y 116 Fracción I Inciso A) 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 cantidad de **\$ 4,675.84 (CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 84/100 M.N.)**, en un plazo máximo de nueve meses siguientes a la fecha de publicación de la presente Autorización, para cubrir los derechos de supervisión de las citadas obras de urbanización a razón del 2% del presupuesto, aprobado por la Dirección General y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

**SÉPTIMO.** En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación del monto de la fianza y de los derechos de supervisión, señalados en los puntos **QUINTO** y **SEXTO** del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, así como el costo de estos últimos, debiendo sujetarse al Artículo 72 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha revaluación será aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

**OCTAVO.** Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 116 y 117 de su Reglamento, se le apercibe, que deberá obtener de esta Dirección General los permisos respectivos para iniciar la venta de Áreas Privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o de promesa, así como para su promoción y publicidad; debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las Áreas Privativas solo podrá efectuarse cuando estén terminadas y funcionando los servicios 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 respectivos, conforme lo disponen los Artículos 48 Fracción III y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**NOVENO.** Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de dominio de las Áreas Privativas, así como en la publicidad comercial, el tipo y fecha de su Autorización, de conformidad a lo previsto en los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 71, 116, 117 y 118 de su Reglamento. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y Planos respectivos, así como de la Autorización de la Dirección General, para la venta de Áreas Privativas.

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 conforme a los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 117 y 118 de su Reglamento, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria, deberá ser previamente aprobada por esta Dependencia.

**DÉCIMO.** Solo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso que se concede, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de licencias de uso de suelo para las Áreas Privativas, de conformidad con el Artículo 5.55 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Para el aprovechamiento de dichas áreas deberá obtener previamente la Licencia Municipal de Construcción y demás autorizaciones que correspondan, conforme lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

**DÉCIMO PRIMERO.** Para ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General, conforme al Artículo 55 Fracción XI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la legislación urbana vigente.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Deberá colocar en el término de treinta días contados a partir del día hábil siguiente de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México y mantener hasta la entrega-recepción de las obras de urbanización, en un murete situado en su acceso principal, una placa metálica de al menos un metro por un metro, que cite el tipo y denominación de este, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, las obras de urbanización, así como la autoridad que lo emite, conforme a lo dispuesto en el Artículo 55 Fracción VI Inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO TERCERO.** El presente Acuerdo no habilita para 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, conforme a los Artículos 4 y 5 del Reglamento invocado.

**DÉCIMO CUARTO.** El presente Acuerdo surtirá sus efectos al día hábil siguiente al que se publique en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo informar de este hecho a esta Dependencia, además de cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por el Artículo 54 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de éste y Planos respectivos, al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo.

**DÉCIMO QUINTO.** El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, por el que se autorizó el desarrollo materia del presente documento queda subsistente en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contrapongan al presente y seguirán en vigor surtiendo sus efectos legales.

El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de 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. Lic. Anabel Dávila Salas. - Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.  
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.  
Folio: 6064/2022.  
BHPM/RCRJ/NMF/PSC/AME