

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A ELÍAS INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "VILLA SALVATORE", UBICADO EN AVENIDA ADOLFO LÓPEZ MATEOS NÚMERO 36, MANZANA 41, LOTE 7-A Y 7-B, COLONIA MÉXICO NUEVO, EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, 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.

23000105L/1184/2024.

Tlalnepantla de Baz, México; a 06 de febrero de 2024.

ACUERDO DE CONDOMINIO HABITACIONAL VERTICAL TIPO MEDIO

ELÍAS INTERNACIONAL, S.A. de C.V.
Avenida Adolfo López Mateos número 36,
Manzana 41, Lote 7-A y 7-B.
Colonia México Nuevo,
Municipio de Atizapán de Zaragoza,
Estado de México.
Teléfono. 55-4597-2725.
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud y a su escrito, de fecha dos de febrero de dos mil veinticuatro, recibidos en la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, en el cual solicita obtener la autorización para desarrollar un **condominio vertical habitacional tipo medio, para 6 áreas privativas**, en el predio localizado en Avenida Adolfo López Mateos número 36, Manzana 41, Lote 7-A y 7-B, Colonia México Nuevo, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de expediente asignado DRVVMZNO/RLT/OAATI/015/2024 y con una superficie total de 400.00 metros cuadrados.

Que esta autoridad administrativa es competente para atender y resolver su petición, 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, 19, 20, 23 fracción VIII, 38 y 39 fracciones II y XVI 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 5.42 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c), 9 y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha veinte de diciembre de dos mil veintitrés y vigente a partir del 1 de enero de dos mil veinticuatro, al acuerdo delegatorio de facultades en favor de la persona titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano, publicado en periódico oficial gaceta del gobierno el día diecinueve de enero de dos mil veinticuatro y a 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, la cual fue publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", tomo CCXVII No. 13 el martes 23 de enero de 2024;* y

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato de solicitud y escrito de petición bajo protesta de decir verdad, para la autorización del Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio, para desarrollar **6 viviendas (áreas privativas)**, denominado "**Villa Salvatore**", 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 mediante escritura pública número tres mil novecientos cincuenta y dos (3,952), volumen setenta y nueve (79), de fecha diecinueve de octubre del año mil novecientos ochenta y ocho, en la cual se hace constar la constitución de ELÍAS INTERNACIONAL, S.A. de C.V., ante la fe del Licenciado José Luis Rueda Trujillo., notario público número doce de Querétaro, con folio mercantil 112,371, inscrito en el Registro Público de Comercio.
- III. Que el ciudadano Reynaldo Tapia Covarrubias, se ostenta como apoderado legal de Elías Internacional, S.A. de C.V., lo cual acredita a través del Poder para Pleitos y Cobranzas, con escritura número sesenta y cuatro mil ciento sesenta y

tres (64,163), pasada ante la fe del Licenciado Santiago Javier Covarrubias y González, notario público número cuarenta y uno del Distrito Federal, México, de fecha quince de marzo de dos mil seis, **inscrito en el Registro Público de Comercio**, bajo el folio mercantil número 112,361, de fecha diecisiete de marzo del año dos mil seis, quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1870947444, vigente hasta el año 2029.

- IV. Que la empresa ELÍAS INTERNACIONAL, S.A. de C.V., acredita la propiedad del lote, mediante instrumento notarial que contiene la formalización la fusión de los predios siete guion A y una fracción del lote ocho, objeto de la presente autorización con número setenta y siete mil seiscientos diecinueve (77,619), de fecha veintiocho de agosto del dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Santiago Javier Covarrubias y González, Notario Público número cuarenta y uno del Distrito Federal, México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00081540, número de trámite 212974, de fecha trece de diciembre del dos mil doce.
- V. Que acredita el suministro de energía eléctrica mediante recibos de pagos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad para las seis áreas privativas con números de servicio 562160900022, 562160900031, 562160900049, 562160900057, 562160900065 y 562160900073.
- VI. Que acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje, mediante los recibos de pago al Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza SAPASA, de cada área privativa, con cuentas: 123813-1322134, 123813-1322135, 123813-1322136, 123813-1322137, 123813-1322138 y 123813-1322139, emitidos por dicho organismo.
- VII. Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso del Suelo número LUS-6018-2023, de fecha del veintisiete de noviembre del año dos mil veintitrés, para el predio ubicado en Avenida Adolfo López Mateos número 36 Manzana 41, Lote 7-A y 7-B, Colonia México Nuevo, Municipio de Atizapán de Zaragoza, con las siguientes normas de aprovechamiento:

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO PARA USO HABITACIONAL	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza, vigente
No. Máximo de Viviendas:	6 viviendas.
Coefficiente de Utilización del Suelo para la vivienda:	3.5 veces la superficie del predio.
Coefficiente de ocupación del suelo:	70%.
Área libre del predio:	10%.
Área verde del predio:	20%.
Número mínimo de árboles en el predio:	2 árboles.
Niveles y altura máximos:	5.00 niveles o 15.00 metros a partir del nivel de desplante.
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 65.00 M2. (2 cajones), de 66.00 a 200.00 M2 (2 cajones), de 201.00 a 400.00 M2 (3 cajones) y después de 401.00 M2. (4 cajones) y 1 cajón de visitas por cada 4 viviendas previstas.

- VIII. Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de constancia CANO/6018/2023, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés, en donde no se indican restricciones de construcción.
- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalneantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el lote que nos ocupa, con folio real electrónico 00156563, trámite número 837919, de fecha ocho de diciembre de dos mil veintitrés, en el que no se reporta gravámenes y/o limitantes.
- X. Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, georreferenciado con coordenadas UTM, en original y medio magnético el cual es parte integral de la presente autorización.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y a los artículos

1, 2, 4 fracción I inciso c), 9 y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha veinte de diciembre de dos mil veintitrés y vigente a partir del 1 de enero de dos mil veinticuatro, al acuerdo delegatorio de facultades en favor de la persona titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano, publicado en periódico oficial gaceta del gobierno el día diecinueve de enero de dos mil veinticuatro y a 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, la cual fue publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", tomo CCXVII No. 13 el martes 23 de enero de 2024, emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a ELÍAS INTERNACIONAL, S.A. de C.V., el **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio**, denominado "**Villa Salvatore**", para que en el predio con superficie de 400.00 m² (Cuatrocientos metros cuadrados), ubicado en Avenida Adolfo López Mateos número 36, Manzana 41, Lote 7-A y 7-B, Colonia México Nuevo, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con **6 viviendas (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					
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA		SUPERFICIE ABIERTA	NIVEL	NÚMERO
	POR PLANTA	TOTAL			
Departamento 1. P.B.	62.14 M2.	113.16 M2.	-----	1ER. Nivel.	1
Departamento 1. P.A.	51.02 M2.			2DO. Nivel.	
Departamento 2. P.B.	62.14 M2.	111.44 M2.	-----	1ER. Nivel.	2
Departamento 2. P.A.	49.30 M2.			2DO. Nivel.	
Departamento 3. P.B.	65.08 M2.	117.91 M2	-----	1ER. Nivel.	3
Departamento 3. P.A.	52.83 M2.			2DO. Nivel.	
Departamento 4. P.B.	62.14 M2.	113.16 M2.	-----	3ER. Nivel.	4
Departamento 4. P.A.	51.02 M2.			4TO. Nivel.	
Departamento 5. P.B.	62.14 M2.	111.44 M2.	-----	3ER. Nivel.	5
Departamento 5. P.A.	49.30 M2.			4TO. Nivel.	
Departamento 6. P.B.	65.08 M2.	117.91 M2.	-----	3ER. Nivel.	6
Departamento 6. P.A.	52.83 M2.			4TO. Nivel.	
SUBTOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS		685.02 M2.	-----	GENERAL.	6
Cajones de Estacionamiento Privativos.		72.00 M2.	72.00 M2.	Planta Baja.	12
Bodegas		18.13 M2.	-----	Planta Baja.	3
TOTAL		775.15 M2.	72.00 M2.	Planta Baja.	--
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS		847.15 M2.		-----	6

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA	NIVEL
Áreas verdes recreativas de uso común (A.V.R.U.C.).	-----	80.00 M2.	PLANTA BAJA
Área de Salón de Usos Múltiples	60.00 M2.	-----	PLANTA BAJA
Área de Bodega	3.80 M2.	-----	PLANTA BAJA
Área de Patios	17.20 M2.	12.55 M2.	PLANTA BAJA
Área de Circulación Peatonal	87.73 M2.	9.31 M2.	GENERAL
Área de Cajón de Visitas.	-----	12.00 M2.	PLANTA BAJA
Subtotal	168.73 M2.	113.86 M2.	GENERAL
TOTAL DE ÁREAS COMUNES.	282.59 M2.		GENERAL

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote.	400.00 M2.
Superficie total de áreas privativas construidas.	775.15 M2.
Superficie total de áreas privativas abiertas.	72.00 M2.
Superficie total de áreas comunes construidas.	168.73 M2.
Superficie total de áreas comunes abiertas.	113.86 M2.
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	1,129.74 M2.

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$9,771.30 (Nueve mil setecientos setenta y un pesos 30/100 m.n.), por el concepto de autorización de 6 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.
2. 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.
3. 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 notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará 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.

4. 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 puntos veinte metros de altura.
5. 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 exime 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 **ELÍAS INTERNACIONAL, S.A. de C.V.** que deberán 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 Regional.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, que la **ELÍAS INTERNACIONAL, S.A. de C.V.** no podrán 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 Habitacional Vertical Tipo Medio, para **seis viviendas (áreas privativas)** en el predio localizado en **Avenida Adolfo, López Mateos número 36, Manzana 41, Lote 7-A y 7-B, Colonia México Nuevo**, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Municipio de 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.

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 vigente.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

AUTORIZA.- 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.
Andrés Prudencio Guerrero. - Residente Local Tlalnepantla
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.
Lib. Ref. 046/2024. O.T. DRVMZNO/015/2024.
PDR/APG/JCCM/cnn