

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “BELUTA”, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL DENOMINADO “PUERTA CHESTER”, UBICADO EN EL LOTE 19 DE LA MANZANA VIII DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “CONDADO DE SAYAVEDRA” QUINTA SECCIÓN, 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, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.

23000203A/006797/2024

Toluca de Lerdo México a 19 de noviembre de 2024

CONDOMINIO

Ciudadano Toufic Hanono Zerecero
Representante Legal de “BELUTA”, S.A. de C.V.,
Pafnuncio Padilla No. 26, Ciudad Satélite,
Naucalpan, Estado de México.
C.P. 53100
Tel.:55 14 51 11 23
quattro.lyp@gmail.com
P r e s e n t e

Me refiero a su escrito de solicitud recibido por esta Dirección General en fecha 30 de octubre de 2024, por medio de la cual solicita la autorización de lotificación para CONDOMINIO denominado “**PUERTA CHESTER**” al interior del Fraccionamiento denominado “**CONDADO DE SAYAVEDRA**”, **Quinta Sección**, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, sobre el particular le comunico lo siguiente:

Al respecto, esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud de cuenta, 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; 1, 3, 4, 19, 23 Fracción VIII y 39 Fracciones II, XVI, XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicada en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha 11 de septiembre de 2023 ; artículos 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracciones I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47, 5.48, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 118 y 154 de su Reglamento; artículos 1, 2, 3 fracción IV, 4 fracción I, inciso c), 10, 11 fracción II y 13 fracciones IV, XI y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha 20 de diciembre de 2023 y su Fe de Erratas publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha 23 de enero de 2024, y al punto PRIMERO del Acuerdo Delegatorio de Facultades en favor de la Persona Titular del Dirección General de Operación y Control Urbano, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” de fecha 18 de enero de 2024 se comunica lo siguiente:

Considerando

Que por Acuerdo del Titular del Ejecutivo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, el día 11 de septiembre de 1975, se autorizó el Fraccionamiento materia de su solicitud al amparo de la entonces vigente Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México, en el cual se estableció la obligación de ceder áreas de donación y no así las obras de equipamiento ordenada por la legislación vigente.

Que se encuentra acreditada la constitución de su representada así como su personalidad jurídica, según consta en la Escritura Pública No. 26,310 de fecha 28 de julio de 2010, otorgada ante la fe del Notario Público No. 152, del entonces Distrito Federal, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del entonces Distrito Federal, a través del Folio Mercantil Electrónico No. 424892 con fecha de registro 14 de octubre de 2010; así mismo se identifica mediante Credencial para Votar con clave de elector HNZRTF75072515H800 expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral y con vigencia al año 2031.

Que las medidas, dimensiones, superficie, uso del suelo y número de viviendas del Lote objeto de su solicitud, se consignan en el Acuerdo de Relotificación de la Quinta Sección del citado Fraccionamiento, expedido mediante Oficio No. 206/CF/316/81 de fecha 31 de marzo de 1981.

Que se acredita la propiedad del predio objeto de su solicitud, mediante Escritura Pública No. 95, 708 de fecha 30 de diciembre de 2022, otorgada ante el Notario Público No. 13 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Tlalnepantla en fecha 29 de marzo de 2023.

Que la propiedad del predio referido en el párrafo anterior permanece en su favor, sin gravamen y/o limitantes, según Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Tlalnepantla en fecha 23 de mayo de 2024.

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, en la siguiente forma:

Conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios por la Autorización de los Condominios solicitado, la cantidad de **\$43,428.00 (CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N.)** que resulta de la cuota de 50.0 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por las viviendas previstas en los condominios a desarrollar.

Por lo anterior y una vez realizado el análisis a la documentación que acompaña a solicitud, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

Acuerdo

PRIMERO. Se autoriza a la empresa **“BELUTA”, S.A. de C.V.**, el Condominio Horizontal de Tipo Habitacional Residencial denominado **“PUERTA CHESTER”**, como una unidad espacial integral, para que en el Lote 19 de la Manzana VIII del Fraccionamiento denominado **“CONDADO DE SAYAVEDRA” Quinta Sección**, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con superficie de 2,889.55 m² (DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), lleve a cabo su desarrollo para alojar **8 viviendas**, de conformidad con el Plano ÚNICO anexo al presente Acuerdo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, 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 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 para su ahorro.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E). Guarniciones y banquetas.
- 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.

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 el desarrollo autorizado.

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 desarrollo habitacional, debiéndose contemplar asimismo la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua, entre otras.

Las áreas verdes y recreativas de uso común de más del 10% de pendiente de terreno deberán ser habilitadas para su mejor aprovechamiento.

Las instalaciones deberán ser ocultas por tratarse de un desarrollo para vivienda en modalidad residencial.

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 constituido, 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 del 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.

II. OBRAS DE EQUIPAMIENTO.

Para cumplir con lo previsto en los Artículos 62 Fracción IV, 65, 67 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán cubrir en efectivo a la Tesorería Municipal correspondiente, el costo total del equipamiento urbano por el número de viviendas del Condominio, que enseguida se indica:

No.	EQUIPAMIENTO	COSTO
1	Jardín de Niños de 0.032 aulas	\$32,388.26
2	Escuela Primaria o Secundaria de 0.128 aulas	\$121,667.19
3	Jardín Vecinal de 32.00 m ²	\$26,445.95
4	Juegos Infantiles de 25.60 m ²	\$24,320.69
5	Zona Deportiva de 38.40 m ²	\$36,481.04
	TOTAL	\$241,303.13

De igual forma en base a lo establecido en el Artículo 64 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, pagarán al Gobierno del Estado de México, el costo de las obras de Equipamiento Urbano Básico de acuerdo con lo siguiente:

No.	EQUIPAMIENTO	COSTO
1	Equipamiento Básico de 2.00 m ² de construcción	\$42,280.29

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 e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y Plano respectivo, 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 de esta Dirección General, dentro del mismo plazo.
- Asimismo se fija un plazo de 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", para solicitar y obtener de esta Dirección General, la autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, enajenación de áreas privativas y promoción del condominio, acompañada del 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.
- Además, deberá de presentar ante esta Dependencia los proyectos ejecutivos aprobados de las mencionadas obras de urbanización, aprobados por la institución gubernamental competente en un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del Acuerdo de Autorización, lo anterior de conformidad con lo establecido en el Artículo 114 Fracción VII del Reglamento antes mencionado.
- 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 9 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 **\$1,084,531.05 (UN MILLÓN OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y UNO PESOS 05/100 M.N.)**, la cancelación de la fianza será en forma expresa por esta Dirección General, 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 **\$21,690.62 (VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS 62/100 M.N.)**, en un plazo máximo de 9 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 esta 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.
- 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 Plano respectivo, así como de la Autorización de esta 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 30 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 dos por uno punto cincuenta metros, 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.

DÉCIMO SEXTO. 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. 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: 05791/2024
BHPM/RCRJ/NMF/ RGGM