

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A ESTRATÉGICOS VAM, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO MEDIO DENOMINADO "DODEKA", UBICADO EN AVENIDA PORFIRIO DÍAZ NÚMERO 28, BARRIO SAN JUAN, EN EL MUNICIPIO DE CHIAUTLA, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano.

Número de Autorización:	23000105L/3995/2024
Fecha:	29 de abril de 2024
Expediente:	DRVMZO/RLT/149/2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HABITACIONAL TIPO MEDIO

DESARROLLOS ESTRATÉGICOS VAM, S.A. DE C.V.
REPRESENTANTE LEGAL VÍCTOR VILLA WALLS

Calle Olivo número 15, Colonia Ahuehuetes,
Municipio de Texcoco, Estado de México.

P r e s e n t e

En atención a la solicitud ingresada el veintidós de abril del año dos mil veinticuatro, integrada bajo el número de expediente **DRVMZO/RLT/149/2024**, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Horizontal de tipo Medio para doce áreas privativas en el predio localizado en **Avenida Porfirio Díaz número 28, Barrio San Juan, municipio de Chiautla, Estado de México**, con una superficie total de 2,125.00 m².

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19, 23 fracción VIII y 39 fracciones II y XVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1.1. Fracción IV, 1.4 y 1.8 del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.25, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 5, 6, 8, 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3 fracción II, 4 fracción I inciso c), 9, 13 fracciones VIII y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, así como el Acuerdo Delegatorio de Facultades en favor de la persona Titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno" de fecha dieciocho de enero del año dos mil veinticuatro; Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Chiautla vigente, publicado en Gaceta de Gobierno de fecha doce de noviembre del año dos mil cuatro, y:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional de tipo medio para doce viviendas, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Acredita propiedad con la Escritura Pública número 15,399, Volumen 839 de fecha 17 de octubre de 2023, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Guy del Paso Juin, Titular de la Notaría Pública número 137 del Estado de México, la cual se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo los siguientes datos registrales: Folio Real Electrónico: 00183623, de fecha 16/01/2024, folio de tramite: 384700.
- III. Escritura Pública número 29,046, Volumen 706, Folio 018, de fecha 09 de marzo de 2019, que contiene la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "Estratégicos VAM, S.A. de C.V.", pasada ante la fe pública del Licenciado Sergio Martínez Pérez, Notario Público número 12 del Estado de México.
- IV. Que el Ciudadano Víctor Villa Walls, quien se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 1655248285.

- V. Que el Maestro Armando Villar Saldaña, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Chiautla, expidió la Licencia de Uso de Suelo con número de folio 199, Número 065, de fecha 23 de noviembre de 2023, con las siguientes normas para Condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Chiautla
Zona:	Habitacional Densidad 200
Clave:	H200A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Coeficiente de ocupación del suelo:	70% de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	----- veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	30% de la superficie del predio
Altura máxima:	3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	120.00 m2
Frente mínimo:	9.00 m
Cajones de Estacionamiento:	2 cajones por vivienda.

- VI. Que el Maestro Armando Villar Saldaña, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Chiautla, expidió la Constancia de Alineamiento con folio 069, de fecha 23 de noviembre de 2023, en que se aprecia la ubicación del predio Avenida Porfirio Díaz número 28, Barrio de San Juan, Municipio de Chiautla, para el Condominio tiene frente a vía pública en la cual **NO CONTEMPLA RESTRICCIÓN** y se le asigna el número oficial **28 (Veintiocho)**.
- VII. Que acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje, mediante oficio número CHI/CAP/025/2024, de fecha 20 de marzo de 2024, emitido por el Ciudadano Rosendo Ramos Jiménez, Coordinador de Agua Potable del Ayuntamiento de Chiautla.
- VIII. Que acredita la constancia de capacidad de suministro de luz eléctrica, con número consecutivo DJYB* ZCH* 00503/2004, suscrito por el Ingeniero David de Jesús Yudiche Barbosa, Jefe de Departamento de Planeación de Electricidad.
- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Texcoco, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, con el folio real electrónico 00183623, trámite número 388453 de fecha 06 de febrero de 2024, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a **Estratégicos VAM, S.A. de C.V., Representante Legal Víctor Villa Walls**, el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Medio denominado **"DODEKA"**, con **doce áreas** privativas, para el predio ubicado en **Avenida Porfirio Díaz número 28, Barrio San Juan, municipio de Chiautla, Estado de México**, con una superficie de 2,125 m², conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS		
ÁREA PRIVATIVA (LOTE)	TERRENO m ² .	VIVIENDAS
1	121.14	UNA
2	120.31	UNA
3	120.31	UNA
4	120.31	UNA
5	120.31	UNA
6	120.31	UNA
7	120.83	UNA
8	120.31	UNA

9	120.31	UNA
10	120.31	UNA
11	120.31	UNA
12	120.31	UNA

CUADRO DE ÁREAS COMUNES	
CONCEPTO	TOTAL
Circulación vehicular	400.65 M ²
Pasillo Peatonales	134.90 M ²
Área Verde	144.00 M ²
Caseta de Vigilancia	7.42 M ²
Zona de Contenedores de Basura	3.72 M ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	683.80 M²

RESUMEN DE ÁREAS DEL CONDOMINIO	
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	824.71 M ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	4.25 M ²
SUPERFICIE LIBRE	1,289.48 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	2,125.00 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	2,925.08 M²
NÚMERO DE AREAS PRIVATIVAS (VIVIENDAS)	12.00
NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMIENTO	24.00

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio tipo Medio por la cantidad de \$ **19,542.60 (DIECINUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 60/100 M.N.)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III inciso A) del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo no mayor de 30 días a partir de su notificación, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo de **noventa días hábiles** contados a partir de la fecha de su notificación y dar aviso en el mismo término.
- IV. Que con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) y 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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.

Para el caso las instalaciones deberán ser ocultas.

- I. Con fundamento en el artículo 116 fracción 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".
- II. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 7, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
- III. 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.
- IV. Con fundamento en el artículo 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

TERCERO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.42 fracción III del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V inciso E) y VI fracción C), 62 fracción IV y 114 fracción VI inciso D) del Reglamento del Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento correspondiente al condominio serán:

ÁREAS DE DONACIÓN	
Estatal (3 metros por vivienda)	36.00 m ²
Municipal (17 metros por vivienda)	204.00 m ²

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL TIPO MEDIO					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACION DE 2 VIV.	COSTO DIRECTO TOTAL
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;	\$3,628,720.43	AULA	\$907,180.11	0.048 AULAS	\$43,544.645
Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se	\$13,603,169.33	AULA	\$850,198.08	0.192 AULAS	\$163,238.032

determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación;					
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie;	\$2,245,728.39	M2	\$561.43	48.00 M2	\$26,948.741
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie. 4,800 m2 Zona deportiva (60%)	\$3,097,908.71	M2	\$645.40	57.60 M2	\$37,174.90
3,200 m2 Juegos infantiles (40%)	\$2,065,272.47	M2	\$645.40	38.40 M2	\$24,783.27
TOTAL					\$295,689.592

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL TIPO MEDIO

CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACION DE 2 VIV.	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de Equipamiento Urbano regional en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.	\$1,802,029.51	M2	\$7,208.12	3.00 M2	\$21,624.354

CUARTO. Con base en lo establecido en el artículo 114 Fracción VII 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.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de 18 meses** contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine las obras de urbanización al interior del condominio.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción IX 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 ejecutar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$ **3'830,951.14 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 14/100 M.N.)**.

SÉPTIMO. De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B), 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 **\$17,095.275 (DIECISIETE MIL NOVENTA Y CINCO PESOS 27/100 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 e Infraestructura a través de la

Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$ 3'830,951.14 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 14/100 M.N.)**.

OCTAVO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del municipio de Texcoco, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años; los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

NOVENO. Con fundamento en los artículos 114 Fracción VI, inciso D) numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a **Estratégicos VAM, S.A. de C.V., Representante Legal Víctor Villa Walls**, deberá 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 del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad.**

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.

DÉCIMO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, de manera supletoria, 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.

DÉCIMO PRIMERO. La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

DÉCIMO SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **Estratégicos VAM, S.A. de C.V., Representante Legal Víctor Villa Walls**, 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 otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO TERCERO. 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 CUARTO. 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 QUINTO. El presente acuerdo de autorización del condominio horizontal habitacional tipo Medio denominado DODEKA, a favor de **Estratégicos Vam, S.A. de C.V., Representante Legal Víctor Villa Walls** 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.

DÉCIMO SEXTO. 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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

A t e n t a m e n t e

Arquitecta Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C.c.p. **Licenciado David Cavazos Castro**, Jefe de la Unidad del Sistema Estatal de Información para el Desarrollo Urbano.
L.P.T. Jesús López García, Director Regional Valle de México Zona Oriente.
Licenciada Rosa Adriana Hernández Valdez, Residente Local Texcoco.
Archivo. Expediente DRVMZO/RLT/149/2023
JLC/RAHV