

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "DESARROLLOS AVÁNDARO" S.A. DE C.V., UN CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO RESIDENCIAL CAMPESTRE EN EL LOTE 15-A DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "RANCHO AVÁNDARO", EN EL MUNICIPIO DE VALLE DE BRAVO, 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.

23000105L/0001193/2024

Toluca de Lerdo México a 6 de febrero 2024

Ciudadana
María Fernanda Chain Fajer
Representante Legal de
"Desarrollo Avándaro" S.A. de C.V
Km 24, carretera San Francisco de los Ranchos
Municipio de Valle de Bravo, Estado de México
C.P. 51200
Tel. 55 19 51 02 25.
Presente

Me refiero a su escrito recibida el día 19 de enero de 2024 por esta Dirección General, relacionada con la solicitud para autorizar un **CONDOMINIO** en el Lote 15A en el Fraccionamiento de Tipo Residencial Campestre denominado "**RANCHO AVÁNDARO**", Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.

Considerando

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 su representación legal e identificación 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, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, lo que consta en Escritura Pública No. 72,394 del 30 de marzo del 2022, otorgada ante el Notario Público no. 61 de la Ciudad de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el día 4 de mayo del mismo año y se identifica mediante credencial para votar con fotografía con clave de elector CHFJAL5700409m901, con vigencia del año 2020 al 2023 expedida por el Instituto Nacional Electoral.

Que los datos del Lote materia de su solicitud, se consignan en el Acuerdo de Autorización de Relotificación autorizado mediante oficio 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" de fecha 18 de agosto de 2023, en el cual se acredita la inexistencia de gravámenes y/o limitantes, así como la permanencia de la propiedad del lote 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 como “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 acreditó el pago de derechos por la Autorización del Condominio, según recibo expedido por la Tesorería Municipal de ubicación del desarrollo, conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$36,691.23 (TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO PESOS 23/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 67.59 veces el valor de la referida “Unidad de Medida y Actualización” por el número de viviendas previstas a desarrollar.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada.

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir la presente en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 17, 22 Fracción VIII, 38, 39 Fracciones XVI, XXXIII y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Acuerdo Primero por el que se delegan facultades en favor de la persona Titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano Publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” de fecha 18 de enero de 2024; artículos 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47, 5.48, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 82, 85, 86, 109, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, el 1 de septiembre del 2020; artículos 1, 2, 3 fracción IV, 4 fracción I, inciso c), IV, 10 y 13 fracciones II, IV, VIII, IX, X y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, de fecha 20 de diciembre del 2023, por lo que una vez determinada la competencia de esta autoridad y realizado el análisis a solicitud, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

Acuerdo

PRIMERO. Se Autoriza a **MARÍA FERNANDA CHAÍN FAJER** Representante Legal de “**DESARROLLOS AVÁNDARO**” **S.A. de C.V.**, un Condominio Horizontal de Tipo Residencial Campestre para desarrollar 5 viviendas en el lote 15-A del Fraccionamiento denominado “**RANCHO AVANDARO**”, ubicado en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, 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 110 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; deberán realizar las siguientes obras de urbanización al interior del Condominio, 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 manejo y 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 estacionamientos.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento Vial.

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 con 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, por medio de acta circunstanciada por los Titulares de la autorización al comité de administración del Condominio, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y plano 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 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 105 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

TERCERO. Con base 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 sus Titulares, 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 la oficina correspondiente del Instituto de la Función Registral, ambos del Estado de México, el presente Acuerdo y Plano respectivo, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación y Control Urbano, dentro del mismo plazo.

Del mismo modo se establece un plazo de 9 meses, siguientes a la publicación del presente Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, para solicitar y obtener de esta Dirección General, la autorización del inicio de obras de urbanización, enajenación de áreas privativas y promoción del condominio, conjuntamente deberá presentar la documentación y proyectos ejecutivos actualizados de las referidas obras de urbanización, aprobados por la institución gubernamental competente, conforme al Artículo 114 Fracción VI Incisos D) numeral 2); y 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 el Artículo 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, otorgará en un plazo no mayor a 90 días hábiles siguientes a la fecha de publicación de la presente Autorización, 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 **\$411,930.19**

(CUATROCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS 19/100 M.N.); la cancelación de la fianza será en forma expresa por esta 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 el Artículo 114 Fracción V Inciso D) Numeral 2 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 **\$8,238.60 (OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 60/100 M.N.)**, en un plazo máximo de 90 días hábiles 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 de Operación y Control Urbano y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

SÉPTIMO. En caso de que soliciten 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 la 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 deberán 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 respectivo 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. Deberán 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 y 71 de su Reglamento. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y del Plano respectivo, así como de la Autorización de esta Dirección General de Operación y Control Urbano, 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 la Dirección General de Operación y Control Urbano.

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 de Operación y Control Urbano, 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. Deberán 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 del Condominio, en un murete situado en su acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación del mismo, fecha 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 de Autorización 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, 5 y 114 Fracción VI Inciso D) numeral 6) 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 su Titular cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por los Artículos 49 último párrafo y 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de este y Plano respectivo 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.

Atentamente

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
Expediente/Minutario
Folio: 00283/2024
BHPM/RCRJ/NMF/AIMG