

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A PROMOTORA DEPORTIVA HABITACIONAL ZAYAVEDRA, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO "CONDOMINIO SHERWOOD", UBICADO EN BOULEVARD CONDADO DE SAYAVEDRA NÚMERO 1-C, LOTE 1, FRACCIONAMIENTO CONDADO DE SAYAVEDRA, 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.*

**23000105L/0525/2024.**

**Toluca de Lerdo, México; a 19 de enero de 2024.**

**ACUERDO DE CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL  
TIPO RESIDENCIAL ALTO**

**Promotora Deportiva Habitacional  
Zayavedra S.A. de C.V.  
Boulevard Condado de Sayavedra esquina  
Castillo de Lincoln, Lote 1,  
Fraccionamiento Condado de Sayavedra,  
Municipio de Atizapán de Zaragoza,  
Estado de México.  
Teléfono. 55-8114-2040.  
Correo electrónico: [adeanda@grupofrisacom](mailto:adeanda@grupofrisacom).**

**Presente.**

En atención a la solicitud ingresada el dieciocho de enero de dos mil veinticuatro, en respuesta al oficio preventivo número 23000105060000T/DRVMZNO/0299/2023 de fecha once de diciembre de 2023 y notificado el quince de enero del año dos mil veinticuatro, recibidos en la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, dependiente de la Dirección General de Operación y Control Urbano, para obtener la autorización para un **condominio horizontal habitacional tipo residencial alto, con 25 áreas privativas**, en el predio localizado en Boulevard Condado de Sayavedra, Lote L-1C, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/052/2023 y con una superficie de 19,649.23 metros cuadrados, resultante de la subdivisión del lote 1, localizado en Boulevard Condado de Sayavedra esquina Castillo de Lincoln número 1-C del mismo fraccionamiento.

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 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 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 y 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

**CONSIDERANDO**

- I. Que presenta oficio de petición bajo protesta de decir verdad y formato único de solicitud de Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Residencial Alto, para desarrollar **25 viviendas (áreas privativas)**, denominado "**CONDOMINIO SHERWOOD**", 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 nueve mil setecientos veintidós (9,722), volumen número ciento cincuenta y dos (152), de fecha treinta de noviembre del año dos mil novecientos setenta y tres, en la cual se hace constar la constitución de Promotora Deportiva Habitacional Zayavedra, S.A., ante la fe del Licenciado Miguel Gontran Rodríguez, notario público número cinco del Estado de México, con residencia en el Municipio de Tlalnepantla de Baz,

inscrita en el Registro Público de Comercio de Tlalnepantla de Baz, bajo la partida cincuenta y seis, volumen sexto, libro tercero del treinta y uno de octubre de mil novecientos setenta y cuatro.

- III. Que presenta escritura pública mediante la cual la empresa Promotora Deportiva Habitacional Zayavedra, S.A. de C.V., acredita la propiedad del lote, que contiene la protocolización de la relotificación de la segunda sección del Fraccionamiento Condado de Zayavedra, objeto de la presente autorización con número veinticinco mil ciento cuarenta y ocho (25,148), volumen número cuatrocientos noventa y ocho (498), de fecha quince de diciembre de mil novecientos setenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Velasco Turati, notario público número dos del Estado de México, con residencia en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, inscrita en el Instituto del Registro Público de la Propiedad, bajo la partida número 1 al 421, Volumen 433, Libro Primero, Sección Primera, de fecha veintiocho de enero de mil novecientos ochenta.
- IV. Que presenta escritura pública que contiene la aclaración de la escritura de relotificación de la segunda sección del Fraccionamiento denominado Condado de Zayavedra, objeto de la presente autorización con número diecinueve mil quinientos diecinueve (19,519), de fecha veintinueve de enero de dos mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Horacio Aguilar Álvarez de Alba, notario público número treinta y nueve del Estado de México, con residencia en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, partida número 246, volumen 1419, Libro Primero Sección Primera, de fecha veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y ocho.
- V. Que mediante escritura pública número cuarenta y un mil trescientos cincuenta y nueve (41,359), volumen número mil noventa (1089), de fecha treinta de diciembre del año dos mil nueve, en la cual se hace constar la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas, ante la fe del Licenciado Luis Gerardo Mendoza Powell, notario público número ciento seis del Estado de México, con residencia en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, inscrita en el Registro Público de Comercio de Tlalnepantla de Baz, bajo el folio mercantil electrónico número 4597 \* 9, de fecha treinta y uno de enero del año dos mil trece.
- VI. Que mediante escritura pública número cuarenta y un mil trescientos sesenta (41,360), volumen número mil noventa (1090), de fecha treinta de diciembre del año dos mil nueve, en la cual se hace constar la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas y propuesta para transformar a la sociedad, de sociedad anónima a sociedad anónima de capital variable, ante la fe del Licenciado Luis Gerardo Mendoza Powell, notario público número ciento seis del Estado de México, con residencia en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, inscrita en el Registro Público de Comercio de Tlalnepantla de Baz.
- VII. Que el Ingeniero Abelardo de Anda Fernández de Castro, se ostenta como apoderado legal de Promotora Deportiva Habitacional Zayavedra, S.A. de C.V., lo cual acredita a través de Poder General, mediante escritura número mil quinientos quince (1,515), volumen ordinario cincuenta y seis (56), pasada ante la fe del Licenciado Luis Alberto Domínguez González, notario público número ciento treinta y cuatro del Estado de México, con residencia en el Municipio de Cuautitlán, de fecha primero de octubre de dos mil quince, bajo el folio mercantil electrónico número 4597 \* 9, de fecha treinta y uno de mayo del año dos mil dieciséis, quien se identifica mediante pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos con número G23524964, vigente hasta el año 2027.
- VIII. Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado para llevar a cabo el trámite de subdivisión en tres fracciones y en una de dichas fracciones, el proyecto de Lotificación en Condominio Horizontal para 25 viviendas, emitido por el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza, con oficio número CF/DF/032/2023 de fecha diecisiete de agosto de dos mil veintitrés.
- IX. Que presenta oficio de factibilidad de obra, número ATI-PLN-SYA-311/2023 de fecha catorce de junio de dos mil veintitrés, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Norte, Zona de Distribución Atizapán, Departamento de Planeación.
- X. 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-0084-2024, de fecha del once de enero del año dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en Boulevard Condado de Sayavedra número 1-C, Lote 1, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, Municipio de Atizapán de Zaragoza, con las siguientes normas de aprovechamiento:

<b>NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO PARA USO HABITACIONAL</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Atizapán de Zaragoza, vigente</b>
No. Máximo de Viviendas:	<b>Habitacional Plurifamiliar hasta 25 viviendas.</b>

Coeficiente de Utilización del Suelo para la vivienda:	<b>1 vez la superficie del lote para uso habitacional, 19,649.23 M2.</b>
Coeficiente de ocupación del suelo:	<b>50%.</b>
Área libre del predio:	<b>50%.</b>
Número mínimo de árboles en el predio:	<b>110 árboles.</b>
Niveles y altura máximos:	<b>2.00 niveles o 6.00 metros a partir del nivel de desplante.</b>
Cajones de Estacionamiento:	<b>Hasta 65.00 M2. (1 cajón), 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.</b>

- XI.** 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/4181/2023, de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintitrés, en donde no se indican restricciones de construcción.
- XII.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el lote que nos ocupa, con folio real electrónico 00334568, trámite número 835516, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés, en el que no se reporta gravámenes y/o limitantes.
- XIII.** Que presentó el plano topográfico y de distribución del condominio y de áreas del condominio, georreferenciado con coordenadas UTM, en original y medio magnético el cual es parte integral de la presente autorización.
- XIV.** Que el lote materia de la presente se desprende de la autorización de subdivisión, del predio localizado en Boulevard Condado de Sayavedra esquina Castillo de Lincoln número 1-C, Lote 1, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de oficio 23000105L /0522/2024, de fecha 19 de enero de 2024.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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 y 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, emite el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza a Promotora Deportiva Habitacional Zayavedra, S.A. de C.V., el Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado “**CONDOMINIO SHERWOOD**”, para que en el predio con superficie de 19,649.23 m<sup>2</sup> (Diecinueve mil seiscientos cuarenta y nueve metros veintitrés centímetros cuadrados), ubicado en Boulevard Condado de Sayavedra número 1-C, Lote 1, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, resultante de la subdivisión del lote 1, localizado en Boulevard Condado de Sayavedra esquina Castillo de Lincoln número 1-C del mismo fraccionamiento, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con **25 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 COMUNES		
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
A Áreas verdes recreativas de uso común (A.V.R.U.C.).	-----	326.24 M2.
B Área de Vialidad Interna (incluye banquetas).	-----	2,813.86 M2.
C Área de Cajones de Estacionamiento de Visitas (6 cajones).	-----	81.50 M2.
D Área de Caseta de Vigilancia, Cuartos de Basura y Medidores.	49.15 M2.	-----
E Área de Paso de Servicio.	-----	30.38 M2.
F Área de Servicios Generales.	-----	48.24 M2.

Subtotal	49.15 M2.	3,300.22 M2.
<b>TOTAL DE ÁREAS COMUNES.</b>	<b>3,349.37 M2.</b>	

<b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>
Área privativa 1	600.85 M2.	1
Área privativa 2	602.43 M2.	1
Área privativa 3	603.50 M2.	1
Área privativa 4	604.62 M2.	1
Área privativa 5	605.73 M2.	1
Área privativa 6	606.85 M2.	1
Área privativa 7	607.95 M2.	1
Área privativa 8	606.89 M2.	1
Área privativa 9	614.50 M2.	1
Área privativa 10	601.25 M2.	1
Área privativa 11	602.53 M2.	1
Área privativa 12	638.13 M2.	1
Área privativa 13	638.13 M2.	1
Área privativa 14	736.25 M2.	1
Área privativa 15	650.56 M2.	1
Área privativa 16	617.30 M2.	1
Área privativa 17	733.03 M2.	1
Área privativa 18	624.19 M2.	1
Área privativa 19	750.40 M2.	1
Área privativa 20	727.72 M2.	1
Área privativa 21	722.32 M2.	1
Área privativa 22	716.92 M2.	1
Área privativa 23	711.52 M2.	1
Área privativa 24	706.12 M2.	1
Área privativa 25	670.17 M2.	1
<b>Total de áreas privativas</b>	<b>16,299.86 M2.</b>	<b>25</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO</b>	
Superficie del lote.	19,649.23 M2.
Superficie total de áreas privativas.	16,299.86 M2.
Superficie total de áreas comunes construidas.	49.15 M2.
Superficie total de áreas comunes abiertas.	3,300.22 M2.
Superficie Total del Condominio	19,649.23 M2.
Número total de viviendas.	25
Número de cajones de visitas.	6

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de **\$213,860.01 (Doscientos trece mil ochocientos sesenta pesos 01/100 m.n.)**, por el concepto de autorización de 25 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.
- II. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) 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.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A) deberá protocolizar la autorización del Condominio 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 publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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.

- IV. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización que correspondientes al condominio serán:

#### **OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Con fundamento en los artículos 110 y 114 fracción VI, inciso D) numeral 2 del Reglamento del Libro Quinto, 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.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

- V. Por tratarse de un condominio dentro de un predio de más de tres mil metros cuadrados de superficie, mismo que se desprende de una subdivisión con obligaciones establecidas, las cuales están señaladas en el acuerdo de autorización de subdivisión emitido mediante **oficio número 23000105L /0522/2024, de fecha 19 de enero de 2024, en su acuerdo segundo fracción III**, con mismo número de expediente, deberá de dar cumplimiento a estas, de conformidad a lo señalado, en el artículo 5.42 fracción III del Código Administrativo del Estado de México y 100 fracción VI, inciso C), y 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el cual refiere que se deberá otorgar Áreas de Donación al Estado y al Municipio y ejecutar obras de Equipamiento Urbano de acuerdo con las normas que para los conjuntos urbanos se establecen en el Código, el Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables y deberá apegarse a las características indicadas en el artículo 57 del mismo reglamento, en su caso, fracción que señala lo, siguiente:

*“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 inciso C), 57, 62, 68 y 100 fracción VI, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, las áreas de donación y de equipamiento correspondientes a la subdivisión, de acuerdo a la ubicación del inmueble de tipo residencial alto, serán:*

**ÁREAS DE DONACIÓN**

**USO HABITACIONAL**

CARÁCTER	ÁREAS DE DONACIÓN		
	NÚMERO DE VIVIENDAS	M <sup>2</sup> POR LOTE PREVISTO	M <sup>2</sup> TOTAL
MUNICIPAL	25	15.00 m <sup>2</sup> .	375.00 m <sup>2</sup> .
ESTATAL	25	10.00 m <sup>2</sup> .	250.00 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL</b>			<b>625.00 m<sup>2</sup>.</b>

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción V, inciso D) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México**, a razón de **quince metros cuadrados por vivienda**; un área equivalente a **375.00 m<sup>2</sup> (TRECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS)**, que corresponde por 25 viviendas previstas, que será destinada para **equipamiento urbano municipal**.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VI, inciso B) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Gobierno del Estado de México**, a razón **diez metros cuadrados por vivienda** un área equivalente a **250.00 m<sup>2</sup> (DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS)**, que será destinada para **equipamiento urbano regional**.

**USO COMERCIAL**

CARÁCTER	ÁREAS DE DONACIÓN	
	ÁREA ENAJENABLE (6,355.88 M2)	M <sup>2</sup> TOTAL
MUNICIPAL	4 %	254.24 m <sup>2</sup> .
ESTATAL	3 %	190.68 m <sup>2</sup> .

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción VIII, del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México**, a razón del **4% (CUATRO POR CIENTO) del área comercial enajenable la cual asciende a 6,355.88 m<sup>2</sup> (SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS)**; lo que refiere a un área equivalente a **254.24 m<sup>2</sup> (DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS)**, que será destinada para **equipamiento urbano municipal**.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VIII, del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Gobierno del Estado de México**, a razón del **3% (TRES POR CIENTO) del área comercial enajenable la cual asciende a 6,355.88 m<sup>2</sup> (SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS)** lo que refiere a un área equivalente a **190.68 m<sup>2</sup> (CIENTO NOVENTA PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS)**, que será destinada para **equipamiento urbano regional**.

Con base en los artículos 5.38 fracción X inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en el artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá transmitir a título gratuito al Estado o al Municipio, la propiedad de las áreas de donación mediante contrato celebrado entre el titular de la autorización y el Estado o el Municipio en su caso.

Dicho contrato deberá inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con el Donatario, de conformidad y dentro de los treinta días siguientes a su celebración. Realizada la Inscripción el donatario deberá



exhibirla ante esta Secretaría y/o municipio en un plazo de cinco días contados a partir de que obtenga el certificado correspondiente.

**Así mismo las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Estado, podrán cumplirse mediante el depósito del valor económico que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas, lo anterior de conformidad con el artículo 5.38 fracción X incisos a) y b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que dicho pago al Estado deberá realizarse en un plazo no mayor a los seis meses siguientes a la fecha de recepción de esta Autorización de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 55 fracción VII inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.**

De igual manera, le informo que en términos de lo dispuesto por el artículo 58, cuarto y quinto párrafo del Reglamento citado, la Secretaría a solicitud expresa realizada por la persona Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el Municipio, dentro de los treinta días posteriores a que surta efectos la autorización de subdivisión, podrá autorizar que su Titular cumpla con ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio.

Cabe señalar que el Titular o el representante legal no incurren en incumplimiento a la obligación fijada en el acuerdo de autorización, cuando la definición y ubicación del área de donación, se defina por el municipio después del plazo fijado en el presente acuerdo. El Titular o representante legal para garantizar el cumplimiento del área de donación y continuar con los trámites, obras y acciones que correspondan, podrá presentar ante la Secretaría fianza a favor del municipio, cuyo monto se fijará conforme al valor que sea determinado por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, en su caso.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

Por lo que en cualquiera de estos supuestos las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Municipio deberán cumplirse conforme al artículo 100 fracción VI inciso C) en un plazo de seis meses siguientes a la fecha de la emisión de esta Autorización de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 55 fracción VII incisos D) y E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL**

De conformidad con los artículos 62 fracción IV y VI y 100 fracción VI, inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México del ordenamiento legal antes citado, deberá llevar a cabo las siguientes obras de Equipamiento Urbano, las cuales son:

**USO HABITACIONAL**

<b>OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL</b>				
<b>COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>M 2</b>	<b>OBLIGACIÓN EQUIVALENTE</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>
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;	Aula	12.10 M <sup>2</sup>	0.100 aulas	\$102,370.206
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 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;	Aula	43.20 M <sup>2</sup>	0.100 aulas	\$383,760.411

Jardín vecinal de 4,000.00 m <sup>2</sup> de superficie;	M <sup>2</sup>	100.00 M <sup>2</sup>	\$63,354.475
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m <sup>2</sup> de superficie:			
4,800.00 m <sup>2</sup> . Zona deportiva (60%).	M <sup>2</sup>	120.00 M <sup>2</sup>	\$87,395.42
3,200.00 m <sup>2</sup> . Juegos infantiles (40%).	M <sup>2</sup>	80.00 M <sup>2</sup>	\$58,263.61
<b>TOTAL</b>			<b>\$695,144.128</b>

**USO COMERCIAL****OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL**

<b>COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>COSTO POR M<sup>2</sup></b>	<b>COSTO DIRECTO</b>
Guardería: un metro cuadrado construido por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción	M <sup>2</sup>	31.779	\$10,300.87	\$327,355.468
Centro administrativo de servicios: un metro cuadrado construido por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción.	M <sup>2</sup>	31.779	\$10,775.45	\$341,801.874
<b>TOTAL</b>				<b>\$669,157.318</b>

De conformidad con lo previsto en los artículos 68 fracción IV y 99 penúltimo y antepenúltimo párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **en ningún caso las obras de equipamiento urbano municipal podrán sustituirse por numerario y solo podrán ser conmutadas por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso, las cuales deberán cumplir con lo señalado en los artículos 73, 129, 130 y 132 del ordenamiento antes indicado.**

**EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL****USO HABITACIONAL****OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL**

<b>COSTO DE EQUIPAMIENTO O REGIONAL (C/1000 VIV)</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>OBLIGACIÓN EQUIVALENTE</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>
Obra de Equipamiento Urbano Regional en 250.00 m <sup>2</sup> de construcción;	M <sup>2</sup> .	6.25 M <sup>2</sup> .	\$50,837.240
<b>TOTAL</b>			<b>\$50,837.240</b>



**USO COMERCIAL**

<b>OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL</b>			
<b>COSTO DE EQUIPAMIENTO REGIONAL (C/1000 VIV)</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>OBLIGACIÓN EQUIVALENTE</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>
<i>Obra de equipamiento urbano regional: un metro cuadrado de construcción por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción.</i>	M2.	31.779 M2	\$258,492.318
<b>TOTAL</b>			<b>\$258,492.318</b>

Con fundamento en los artículos 64 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México las obras de equipamiento urbano regional se determinarán por la Secretaría, de acuerdo con las necesidades de la respectiva zona o región establecidas en el plan respectivo, se construirán en las áreas de donación otorgadas al Estado para este efecto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 5.38 fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado y 99 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado; **La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de estas, mediante el depósito de su valor económico al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional o para la ejecución de obra pública dentro del Municipio correspondiente, de conformidad con lo que establezcan las disposiciones reglamentarias de este Libro” (Sic)...**

De conformidad con el artículo 5.38 fracción X inciso d) y e) deberá Presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras equipamiento urbano e Iniciar las obras en un plazo máximo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

- VI.** 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 punto veinte metros de altura.
- VII.** Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el inicio de obras, la enajenación de las unidades privativas y 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”.

Derivado de lo anterior se deberá de dar cumplimiento con los siguientes puntos, respecto de las fianzas señaladas en el mismo acuerdo de subdivisión referido.

**TERCERO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización infraestructura y equipamiento urbano, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, por un monto total que asciende a la cantidad de **\$5,825,740.328 (Cinco millones ochocientos veinticinco mil setecientos cuarenta pesos 328/100 M.N.)**.

**CUARTO.** 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 **\$116,514.806 (Ciento dieciséis mil quinientos catorce pesos 806/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento 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 y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo asciende a la cantidad de **\$5,825,740.328 (Cinco millones ochocientos veinticinco mil setecientos cuarenta pesos 328/100 M.N.)**.

**QUINTO.** 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.

**SEXTO.** Con fundamento en los artículos 114 Fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento

urbano, conforme al programa de obra presentado, no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.

**SÉPTIMO.** 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 **Promotora Deportiva Habitacional Zayavedra, S.A. de C.V.**, que 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.

**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, 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 114 fracción VI, inciso D numeral 3 y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio por un período de dos años contados a partir de la fecha del acta entrega – recepción, según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras, al momento de su entrega recepción, presentando constancia en esta Secretaría en un período de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

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 PRIMERO.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), serán responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el o los titulares de la autorización y el, o los propietarios del terreno, cuando sean personas distintas y sus causahabientes, así como las señaladas en el acuerdo de autorización de subdivisión con número de oficio 23000105L /0522/2024, de fecha 19 de enero de 2024, en su acuerdo segundo fracción III.

**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, **Promotora Deportiva Habitacional Zayavedra, S.A. de C.V.**, 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 Residencial Alto, denominado "**CONDOMINIO SHERWOOD**", ubicado en Boulevard Condado de Sayavedra número 1-C, Lote 1, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, 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 y 160, 161, 162 y 163 de su reglamentación, 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.  
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.  
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.  
Lib.Ref. 296/2023. O.T. DRVMZNO/1522/2023.  
Lib.Ref. 023/2024. O.T. DRVMZNO/079/2024.  
BHPM/PDR.