SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Ciudadano
Francisco Ángel Díaz Carrillo
Representante Legal de,
"Inmobiliaria YAVENKA", S.A. de C.V.; "Controladora TAP" S.A.P.I. de C.V. y "PALMIRA 6" S.A. de C.V.
Armando Soto No. 9, Col. Jesús Jiménez Gallardo, Metepec, Estado de México,
722 261 19 49.
pacodiazcarrillo@hotmail.com
Presente

Me refiero a sus escritos recibidos el 30 de noviembre y 16 de diciembre de 2020, 24 de febrero y 3 de marzo de 2021, relacionados con la solicitud de **SUBROGACIÓN PARCIAL** de derechos y obligaciones de la autorización de un Condominio Vertical de Tipo Habitacional Popular, en el Lote 2 Manzana 16, denominado "**ALJIBE III**", ubicado en el Fraccionamiento "**HACIENDA DEL PARQUE SEGUNDA SECCIÓN"**, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, así como la **EXTINCIÓN** para dejar sin efectos jurídicos, la autorización de dicho Condominio, y finalmente, la **AUTORIZACIÓN** de un nuevo condominio en el mismo Lote, denominado "**LA TERRA"**, y;

Considerando

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de fecha 29 de enero de 2020, se autorizó en favor de "Inmobiliaria YAVENKA", S.A. de C.V., y "Controladora TAP" S.A.P.I. de C.V., el Condominio Vertical de Tipo Habitacional Popular, denominado "**ALJIBE III**", para el desarrollo de 48 viviendas, ubicado en el Lote 2 Manzana 16, del Fraccionamiento "**HACIENDA DEL PARQUE SEGUNDA SECCIÓN**", Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.

Que usted acredita la representación legal de "Inmobiliaria YAVENKA", S.A. de C.V., y "Controladora TAP" S.A.P.I. de C.V., según Escrituras Públicas, Nos. 73,238 y 104,594 de fechas 30 y 22 de agosto de 2019, otorgadas ante los Notarios Públicos Nos. 93 del Estado de México y 19 de la Ciudad de México, respectivamente; y se identifica mediante Credencial para Votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con Clave de Elector DZCRFR77031709H100; todo lo cual consta en el expediente integrado al Fraccionamiento de referencia, en el "Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano", perteneciente a la Dirección General de Planeación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.

Que mediante Escritura No. 67,269 de fecha 4 de octubre de 2019, otorgada ante el Notario No. 61 de la Ciudad de México, se constituyó "PALMIRA 6", S.A. de C.V., la cual fue materia de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México, el 11 de octubre de 2019, teniendo como objeto social entre otros: realizar, supervisar o contratar por cuenta propia o de terceros, toda clase de construcciones, edificaciones, conjuntos inmobiliarios, fraccionamientos, edificios o instalaciones para oficinas o establecimientos de empresas comerciales, industriales, deportivas para su explotación comercial, arrendamiento, subarrendamiento y administración.

Que asimismo usted acredita la representación legal de "PALMIRA 6" S.A. de C.V., según Escritura No. 148,757 de fecha 27 de julio de 2020, otorgada ante el Notario Público No. 135 de la Ciudad de México.

Que "Inmobiliaria YAVENKA", S.A. de C.V., en carácter de copropietaria del referido lote 2 manzana 16, en el cual se autorizó el Condominio Vertical de Tipo Habitacional Popular, referido en el considerando primero anterior, otorgó mediante "Dación en pago", en favor de "PALMIRA 6" S.A. de C.V., su derecho a la copropiedad; todo lo cual se acredita según Escritura No. 67,750 de fecha 19 de diciembre de 2019, 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 16 de junio de 2020.

Que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 83 fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, “PALMIRA 6” S.A. de C.V., manifiesta mediante escrito de fecha 30 de noviembre de 2020, debido a su interés para obtener en su favor la subrogación de referencia, su conformidad para dar cumplimiento a los términos consignados en el Acuerdo que autoriza el Condominio referido en el párrafo anterior del presente documento.

Que con la Subrogación Parcial de Derechos y Obligaciones derivados del Acuerdo de autorización del Condominio que se menciona, no se afectan los intereses del Gobierno del Estado de México, del Municipio ni de terceras personas.

Que según “Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes”, expedido respecto al citado Lote 2 Manzana 16, por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el 11 de enero de 2021, se certifica la propiedad del Lote, en favor de TAP” S.A.P.I. de C.V. y “PALMIRA 6” S.A. de C.V., reportando gravamen hipotecario por apertura de crédito simple, cta. corriente, refaccionario, habilitación o avío; con el carácter de acreditante a “ION Financiera”, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, y como garantes hipotecarios y/o inversionistas. a “Controladora TAP”, S.A.P.I. de C.V., con la comparecencia de “Inmobiliaria YAVENKA”, S.A. de C.V.

Que asimismo, en este Certificado de gravámenes, se reporta la sustitución de “Inmobiliaria YAVENKA”, S.A. de C.V., en su carácter de garante hipotecario, para quedar en su lugar la sociedad denominada “PALMIRA 6” S.A. de C.V., con todas y cada una de las obligaciones que aquella contrajo con “ION Financiera”, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad regulada.

Que mediante Escrito de fecha 22 de octubre de 2020, “ION Financiera”, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, a través de sus representantes, Licenciados Ilán Eskenazi Saed y Enrique Ayón Hernández, otorga su anuencia para realizar el trámite objeto del presente Acuerdo.

Que los representantes mencionados en el párrafo anterior, acreditan su Representación Legal, mediante Escritura Pública No 148,301, de fecha 13 de junio de 2018, protocolizada ante el Notario No. 132 de la Ciudad de México, y se identifican con Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos No. G22621782 con fecha de expedición 29 de septiembre de 2016 y Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector TNRDSN77061609M500, emisión 2018.

Que al dejar sin efectos jurídicos la autorización del Condominio objeto de su solicitud, no se afecta el orden público, el interés social, así como los intereses del Gobierno del Estado de México, como del Municipio en el cual se ubica el referido Fraccionamiento, ni de terceras personas; en virtud de la ausencia de actos o contratos de transmisión de propiedad.

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 vertical: “la modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general”, según el artículo 5.3 fracción XIV.*

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, desde el punto de vista técnico como legal, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los artículos 82, 83 y 113, del Reglamento del Libro Quinto del Código

Administrativo del Estado de México, para expedir la autorización solicitada teniendo por acreditado el pago de los derechos según el recibo expedido por la Tesorería Municipal correspondiente, como sigue:

Por la autorización de subrogación, en apego al artículo 144 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, la cantidad de **$12,119.31 (DOCE MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS 31/100 M.N.)**, cantidad que resulta de la cuota estipulada de 135.23 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización.

Por la autorización del Condominio, conforme al artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad **de $61,837.80 (SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 80/100 M.N.),** lo que resulta de la cuota de 11.5 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización por el número de viviendas previstas a desarrollar.

Que esta Autoridad es competente para conocer y dar respuesta a su solicitud de cuenta, 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 fracción VIII, 31 fracciones XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3 fracciones XIII, XIV y XXXVII, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV incisos f) y h), 5.38, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 81, 82, 83, 109 fracción III, 110, 112, 113, 115, 116, 118,154 y demás relativos a su Reglamento; por lo cual, esta Dirección General de Operación Urbana, emite el siguiente:

Acuerdo

PRIMERO. **Se autoriza a la sociedad denominada "Inmobiliaria YAVENKA", S.A. de C.V., para que lleve a cabo, en favor de la sociedad denominada "PALMIRA 6" S.A. de C.V., la Subrogación Parcial de Derechos y Obligaciones derivados del Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de fecha 29 de enero de 2020**, por el cuál se autoriza el Condominio Vertical de Tipo Habitacional Popular, denominado "Aljibe III", para el desarrollo de 48 viviendas en el Lote 2 Manzana 16 en el Fraccionamiento "**HACIENDA DEL PARQUE SEGUNDA SECCIÓN**", ubicado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.

SEGUNDO. **Se deja sin efectos jurídicos, la autorización expedida mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de fecha 29 de enero del 2020, para desarrollar un Condominio vertical de tipo habitacional popular, denominado "ALJIBE III", para 48 viviendas** en el Lote 2 Manzana 16, en el Fraccionamiento "**HACIENDA DEL PARQUE SEGUNDA SECCIÓN"**, ubicado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México; de conformidad con el Plano "UNICO", anexo al presente Acuerdo, el cuál debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO. **Se autoriza en favor de las sociedades denominadas "Controladora TAP" S.A.P.I. de C.V., y "PALMIRA 6" S.A. de C.V., un Condominio Vertical de Tipo Habitacional Popular, denominado "LA TERRA", como una unidad espacial integral, para que en el Lote 2 Manzana 16 se desarrollen 60 viviendas** en el Fraccionamiento "**HACIENDA DEL PARQUE SEGUNDA SECCIÓN**", ubicado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México; de conformidad con el Plano "UNICO" anexo al presente Acuerdo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO. En acatamiento a los artículos 109 fracción III último párrafo, 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

Las áreas verdes y recreativas de uso común con pendiente de terreno deberán ser habilitadas para su mejor aprovechamiento.

La operación y mantenimiento de los servicios urbanos al interior del Condominio correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que las respectivas 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.

Se 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.

QUINTO. Con fundamento en los artículos 82 fracción IV último párrafo, 83 fracción VIII y 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo de 30 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, para ser publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo sus Titulares cubrir los derechos correspondientes e informar de este hecho a esta Dependencia en el mismo término.

SEXTO. El presente Acuerdo y Plano respectivo **s**e deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de conformidad con lo establecido en los artículos 82 fracción IV último párrafo, 83 fracción IX y 115 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, lo que se deberá acreditar ante esta Dirección General, dentro del mismo plazo.

SÉPTIMO. 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 de Operación Urbana 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, conforme lo disponen los artículos 48 fracción III y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

OCTAVO. Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del Condominio, 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 planos respectivos, así como de la autorización de la Dirección General de Operación Urbana, 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 Urbana.

NOVENO. Solo se podrán llevar a cabo las construcciones relativas al uso que se autoriza, 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 dispone el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

DÉCIMO. Para ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General de Operación Urbana, 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 PRIMERO. Deberá 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 los servicios urbanos 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, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, los servicios urbanos, 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 SEGUNDO. 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, 5 y 115 fracción VI inciso L) del Reglamento invocado.

DÉCIMO TERCERO. 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 los artículos 54 último párrafo y 115 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, y a la Dirección General de Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y

DÉCIMO CUARTO. El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, por el que se autorizó el referido Fraccionamiento 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 QUINTO. El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación Urbana.- Rúbrica.