

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/00807/2021
Toluca de Lerdo, México;
24 SEP 2021

Ingeniero

Gerardo Mancebo Landa

**Representante Legal de “Residencial Atizapán”, S.A. de C.V.,
Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar en el
Fideicomiso F/191329**

Boulevard Interlomas No. 6, Centro

Urbano Interlomas, Col. San Fernando La

**Herradura, Huixquilucan, Estado de
México.**

Tel. 55 52 90 27 27 Ext. 116.

Presente

Me refiero a su solicitud recibida el día 8 de agosto de 2021 por esta Dirección General de Operación y Control Urbano, relacionada con la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 1 al 3 y 6 al 8 de la manzana 1 y el **DESARROLLO DE CONDOMINIOS** en los lotes 1, 4, 5 y 9 manzana 1, en el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio denominado “**LA CUMBRE**”, en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, y;

Considerando

Que se tiene por acreditada su Representación Legal en el expediente integrado al Conjunto Urbano 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. 53,498 de fecha 31 de enero de 2012, otorgada ante la fe del Notario Público No. 93 del Estado de México y se identifica mediante Credencial para Votar con Fotografía Folio No. 5663049368508, expedida por el entonces Instituto Federal Electoral.

Que mediante Acuerdo publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha 19 de febrero del 2014, se autorizó la extinción parcial por renuncia del Conjunto Urbano "Lago Esmeralda", así como la autorización para llevar a cabo el Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado "LA CUMBRE", en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Que los datos de uso de suelo, dimensiones, medidas y número de viviendas de Los lotes enumerados del 1 al 18 de la manzana 1 materia de su solicitud, se consignan en la Autorización original del referido Conjunto Urbano.

Que mediante la Escritura Pública No. 19,622 de fecha 18 de agosto de 2004, pasada ante la Fe del Notario Público No. 233 del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México se constituyó el contrato de fideicomiso traslativo de dominio con derecho de reversión Fideicomiso número F/191329 que otorgan por una parte "Bosques de Chiluca" S.A. de C.V. como fideicomitente en primer lugar, en segunda parte "Residencial Atizapán" S.A. de C.V. como fideicomitente en segundo lugar y por último "HSBC México", S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su carácter de fiduciario, en dicha escritura se acredita la aportación del lote 12 de la manzana 1 al fideicomiso.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió Certificados de "Libertad o Existencia de Gravámenes", con fechas 13 de abril y 16 de junio todos de 2021, en los cuales se acredita inexistencia de gravámenes de los inmuebles objeto de su solicitud.

Que el C. Julio Cesar Bello Sánchez acredita ser representante de HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso identificado como F/ 191329, mediante Escritura Pública, No. 48,184 del 23 de febrero de 2021, otorgada ante la Fe del Notario Público No. 44 del Estado de México, y se identifica con: Cedula Profesional número 3719158 emitida por la Secretaría de Educación Pública.

Que mediante escrito de fecha 22 de julio de 2021 el C. Julio Cesar Bello Sánchez en su carácter de apoderado de HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, otorga su anuencia para el trámite que se refiere al lote 12 manzana 1.

Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dispone la naturaleza de los siguientes actos jurídicos:

Relotificación: “acto jurídico por el cual, a dos o más lotes o áreas privativas, según corresponda, se le modifican las dimensiones o las ubicaciones originalmente establecidas en la autorización del conjunto urbano, subdivisión o condominio, **sin que se incremente el área vendible ni el número de viviendas o lotes**”, según el Artículo 5.3 Fracción XL.

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 acreditó el pago de derechos por la Autorización de Relotificación Parcial, según recibo expedido por la Tesorería Municipal de ubicación del desarrollo, conforme al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$21,695.21 (VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 21/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 0.68 veces el “valor de la Unidad de Medida y Actualización” que asciende a \$89.62 por el número de viviendas previstas a relotificar.

Que asimismo acreditó el pago de derechos por la Autorización de los Condominios, 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 **\$329,353.50 (TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 50/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 15 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 85 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada.

Que esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud 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; 3, 15, 19 Fracción VIII y 31 Fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 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, 85 y 113 de su Reglamento, por lo cual, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

Acuerdo

- PRIMERO.** Se Autoriza en favor de “**RESIDENCIAL ATIZAPÁN**”, **S.A. DE C.V.**, la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL**, de los Lotes 1 al 3 y del 6 al 18 de la Manzana 1, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio denominado “**LA CUMBRE**”, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, de conformidad con el plano “1 de 5” anexo al presente, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.
- SEGUNDO.** Se Autoriza en favor de “**RESIDENCIAL ATIZAPÁN**”, **S.A. DE C.V.**., representada por usted, cuatro **CONDOMINIOS VERTICALES DE TIPO HABITACIONAL MEDIO**, en los Lotes 1, 4, 5 y 9 de la Manzana 1 para alojar 48, 46, 51 y 100 viviendas respectivamente dando un total de 245 viviendas en el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio denominado “**LA CUMBRE**”, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, de conformidad con los planos “2 de 5”, “3 de 5”, “4 de 5” y “5 de 5” anexos al presente Acuerdo, los cuales debidamente firmados y sellados, forman parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.
- TERCERO.** En acatamiento a los Artículos 110 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior de los

Condominios, 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.

Los Condominios se delimitarán 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 instalaciones deberán ser ocultas por tratarse de un desarrollo para vivienda media.

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 de los Condominios, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los condóminos.

La operación y mantenimiento 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 110 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CUARTO. Con base en el Artículo 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 recepción del presente Acuerdo por parte de su Titular, para ser publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término.

QUINTO. Con fundamento en el Artículo 115 Fracción VI Inciso B) 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 del Estado de México, el presente Acuerdo y Planos respectivos, 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 esta Dirección General de Operación y Control Urbano, dentro del mismo plazo.

Asimismo se fija un plazo de 90 días hábiles siguientes a la fecha de inscripción del Acuerdo de la presente Autorización, para presentar en esta Dirección General de Operación y Control Urbano la solicitud de autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, acompañada de la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente, el comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se refieren los puntos SÉXTO Y SÉPTIMO de este Acuerdo, conforme a los Artículos 115 Fracciones V Inciso E), Numeral 2 y VI Inciso F), y 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEXTO. 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 **\$11,368,127.05 (ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS 05/100 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.

SÉPTIMO. Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V Inciso E) 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 **\$227,362.54 (DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 54/100 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.

OCTAVO. En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una reevaluación del monto de la fianza y de los derechos de supervisión, señalados en los puntos SÉXTO y SÉPTIMO 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 reevaluación será aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

NOVENO. 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 y Control Urbano 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 47 Fracción III y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO. Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de dominio de las Áreas Privativas, así como en la publicidad comercial, el tipo y fecha de su Autorización, de conformidad a lo previsto en los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71 de su Reglamento. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y Plano respectivo, así como de la Autorización de esta Dirección General 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 esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

DÉCIMO PRIMERO.

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 SEGUNDO.

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 TERCERO

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 las obras de urbanización de los Condominios, 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, 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 CUARTO.

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 9, 10 y 115 Fracción VI Inciso L) del Reglamento invocado.

DÉCIMO QUINTO.

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 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de este y Planos respectivos al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo y a la Dirección de Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.

DÉCIMO SEXTO.

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 SÉPTIMO.

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. Lic. Anabel Dávila Salas. – Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Dirección de Control Urbano.
Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Folio: 4756/2021.
BHPM/RCRJ/NMF/AIMG.