

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/ 001856 /2022

Toluca de Lerdo México;

C. Pedro Alberto Checa Patjane, representante legal de la Empresa “CENTRO CORPORATIVO ESMERALDA”, S.A. de C.V.,

C. Carlos Fidel de Régules Palacios, representante legal de “SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL”, S.N.C.,

C.C. Rebeca Isela Trejo Sánchez y Octavio Hernández Pimentel, delegados fiduciarios de “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración, garantía y fuente de pago identificado con el número F/742036,

C.C. Itzel Crisóstomo Guzmán y Juan Pablo Baigts Lastiri, delegados fiduciarios de “CIBANCO”, S.A., I.B.M., en su carácter de fiduciario en el fideicomiso empresarial, traslativo de dominio y de garantía identificado con el número F/00897, así como también fiduciario en el fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número CIB/2891.

P r e s e n t e s

En atención a sus escritos, ingresados en la ventanilla única de esta Dirección General a mi cargo el 29 de marzo y 7 de abril del 2022, por los que solicita se reconozca como **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** y en **CONSECUENCIA SOLIDARIO RESPONSABLE** a la **“SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL”, S.N.C.**, respecto a los lotes 1 de la manzana 1, así como los lotes 1 y 5 de la manzana 3-4, del Conjunto Urbano denominado **“ESMERALDA”** conocido comercialmente como **“RESERVA ESCONDIDA”**, publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”*, del Estado de México el 5 de agosto del 2011, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, y ;

CONSIDERANDO

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, de fecha 5 de agosto del 2011, se autorizó el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial alto y comercial y de servicios) denominado **“ESMERALDA”**, sobre una superficie de terreno de 72,910.97m² (SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DIEZ PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), localizado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, para desarrollar 376 viviendas.

Que mediante la Escritura Pública número 54,106, de fecha 21 de mayo de 2012, tirada ante la fe del Notario Público número 85 del Estado de México, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Tlalnepantla, se protocolizó el Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano que nos ocupa.

Que mediante Acuerdo publicado en el periódico oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, el 19 de septiembre del 2013, se autorizó el cambio de nombre con fines comerciales del Conjunto Urbano denominado **“ESMERALDA”** para que se conozca como **“RESERVA ESCONDIDA”**, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, mismo Acuerdo que fue protocolizado a través de Escritura Pública número 1,724, del 10 de diciembre de 2013, tirada ante la fe del Notario Público número 168 del Estado de México, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Tlalnepantla.

Que las características de uso de suelo, superficie y medidas del lote 1 de la manzana 1, se consignan en el Acuerdo y plano de relotificación parcial emitido mediante oficio No. 224020000/3043/2014, de fecha 18 de septiembre de 2014.

Que las características de uso de suelo, número de viviendas, superficie y medidas de los lotes 1 y 5 de la manzana 3-4, se consignan en el Acuerdo y plano de relotificación parcial publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México en fecha 8 de mayo de 2018.

Que mediante Escritura Pública No. 51,863, de fecha 20 de mayo del 2011, otorgada ante la fe del Notario Público No. 856 del Estado de México, se hizo constar el contrato de Fideicomiso de Administración **identificado con el número F/742036**, en el que participan la empresa **“CENTRO CORPORATIVO ESMERALDA”, S.A. de C.V.**, como Fideicomitente y Fideicomisario; y **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en su carácter de Fiduciario.

Que se tiene por acreditada la identificación y representación jurídica del Ciudadano **Pedro Alberto Checa Patjane**, en el expediente conformado al Conjunto Urbano que nos ocupa, lo que consta en Escritura Pública No. 7,752 de fecha 1 de febrero del 2018, otorgada ante la fe del Notario Público No. 168 del Estado de México.

Que el Ciudadano Carlos Fidel de Régules Palacios, acredita su representación legal de la “**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**”, **S.N.C.**, según Escritura Pública No. 35,052, de fecha 2 de agosto del 2019, tirada ante la fe del Notario Público No. 199 de la Ciudad de México, y se identifica mediante copia certificada de la Cédula Profesional con fotografía No. 8468378, expedida por la Secretaría de Educación Pública.

Que los Ciudadanos Rebeca Isela Trejo Sánchez y Octavio Hernández Pimentel acreditan su representación legal de “**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**”, **S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE**, según las Escrituras Pública Nos. 22.813 y 5,240, de fechas 23 de agosto de 2014 y 17 de agosto del 2020, tiradas ante la fe del Notario Público No. 72 del Estado de Nuevo León y 151 de la Ciudad de México y se identifican mediante Credencial para Votar con No. de folio IDMEX2005106901 expedida por el Instituto Nacional Electoral y con Pasaporte No. G34842276, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos; respectivamente.

Que los Ciudadanos Itzel Crisóstomo Guzmán y Juan Pablo Baigts Lastiri, acreditan su representación legal de “**CIBANCO**”, **S.A., I.B.M.**, mediante Escritura Pública No. 154,058, de fecha 30 de octubre del 2020, tirada ante la fe del Notario Público No. 132 de la Ciudad de México y se identifican mediante Cédula Profesional No.6088110 expedida por la Secretaría de Educación Pública y con Credencial para Votar expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, con folio No. 3557048741246, respectivamente.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió el “Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes” del lote 1 de la manzana 1, de fecha 25 de febrero de 2022, en el cual se reporta la aportación al fideicomiso de administración, garantía y fuente de pago identificado con el número F/742036 y la permanencia de la propiedad en favor de “**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**”, **S.A., I.B.M. GRUPO FINANCIERO BANORTE**.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió los “Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes” de los lotes 1 y 5 de la manzana 4-5, de fecha 28 de febrero y 3 de marzo del 2022, en los cuales se reporta la aportación al fideicomiso empresarial, traslativo de dominio y de garantía identificado con el número F/00897 y al fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número CIB/2891; respectivamente, así como la permanencia de la propiedad en favor de “**CIBANCO**”, **S.A., I.B.M.**

Que mediante oficio No. 224020000/1590/2013, de fecha 17 de mayo del 2013, se autorizó el inicio de obras de urbanización y equipamiento, la primera enajenación o gravamen de lotes, así como la promoción del Conjunto Urbano objeto de su solicitud.

Que mediante oficio No. 224020000/0996/2016, de fecha 14 de abril del 2016, se ratificó la autorización de la primera enajenación o gravamen de lotes, así como la promoción del Conjunto Urbano objeto de su solicitud.

Que a través de la póliza de fianza No. BKY-0001-0024942-000272, con vigencia hasta el 28 de febrero de 2023, expedida en fecha 1 de marzo de 2022, por la institución “Berkley International Finanzas México”, S.A. de C.V., por la cantidad de \$67'646,313.00 (SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TRECE PESOS 00/100 M.N), la sociedad denominada “**CENTRO CORPORATIVO ESMERALDA**”, **S.A. de C.V.**, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en el Fideicomiso de Administración, garantiza la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento del Conjunto Urbano de mérito.

Que el personal de la entonces Dirección General de Control Urbano llevó a cabo una supervisión al Conjunto Urbano de mérito y de acuerdo con el Acta de Supervisión de fecha 20 de julio de 2020, referida con el folio No. 13, las obras de urbanización presentan un avance del 80% y las obras de equipamiento 72.09%.

Que mediante oficio No. 22400105L/001196/2022, de fecha 8 de marzo de 2022, se autorizó en favor de la empresa “**CENTRO CORPORATIVO ESMERALDA**”, **S.A. de C.V.**, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en el Fideicomiso de Administración, un plazo perentorio por 12 meses, contados a partir del 9 de marzo del 2022; fecha en que surtió sus efectos legales la notificación de dicha autorización, para concluir las obras de urbanización y equipamiento del Conjunto urbano que nos ocupa.

Que en cumplimiento voluntario de la sentencia definitiva de fecha 10 de septiembre de 2021, dictada al juicio especial hipotecario con número de expediente 35/2021, por el Juez Trigésimo Quinto de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, las sociedades “**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**”, **S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración, garantía y fuente de pago identificado con el número **F/742036** y “**CIBANCO**”, **S.A., I.B.M.**, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso empresarial, traslativo de dominio y de garantía identificado con el número **F/00897**, así como también fiduciario en el fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número **CIB/2891**, ofrecen formalmente en dación de pago a la “**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**”, **S.N.C.**; entre otros, los lotes 1 de la manzana 1, así como los lotes 1 y 5 de la manzana 3-4, del Conjunto Urbano objeto de su solicitud.

Que mediante oficio número DGAJF/013/2022 de fecha 9 de marzo del 2022, la “**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**”, **S.N.C.**, emite respuesta a la oferta de dación de pago mencionada en el párrafo inmediato anterior, en la que se **aceptan en dación de pago**; entre otros, los referidos lotes 1 de la manzana 1, así como los lotes 1 y 5 de la manzana 3-4, del Conjunto Urbano que nos ocupa.

Que la **“SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL”, S.N.C.**, manifiesta su conformidad para cumplir con las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Autorización del referido Conjunto Urbano, así como con las obligaciones que resulten del presente acuerdo de Autorización, según escrito petitorio de fecha 28 de marzo de 2022.

Que con el reconocimiento de comprador de lotes en bloque del Conjunto Urbano que se menciona, no se afectan los intereses del Gobierno del Estado de México, del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, ni de terceras personas, sino por el contrario serán beneficiados con la pronta realización de las obras de urbanización y de equipamiento que se efectuarán en cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Autorización.

Que de conformidad con el Artículo 5.38 Fracción XI incisos a) y c) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 43 y 44 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* el 13 de marzo de 2002 **“serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones”** derivadas de la autorización de los conjuntos urbanos, los titulares de la respectiva autorización, sus causahabientes y los compradores de lotes en bloque.

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, 3,15,19 fracción VIII y 31 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3, 5.5, 5.7 y 5.9 fracción IV inciso d) y f) y fracción VI, 5.38 fracciones X inciso e), k),m),o), XI inciso c), XII y XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 4, 6, 8,70 y 71 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 y 43 de su homologado publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* el 13 de marzo de 2002; artículos 1, 2, 3 fracción III, VI, 7, 8, 10 fracción XXVI, 13, 14 fracción III, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, de fecha 8 de abril del año 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, el 04 de agosto del 2017; así como artículo Séptimo Transitorio del Decreto número 191, por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, el 29 de septiembre del 2020, por lo que una vez determinada la competencia de esta autoridad y realizado el análisis a solicitud, se procede a emitir el presente,

A C U E R D O

- PRIMERO.-** Se reconoce a la **“SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL”, S.N.C.**, representada por usted, el carácter de **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** en su calidad de Propietario Adquirente del lote 1 de la manzana 1, así como los lotes 1 y 5 de la manzana 3-4, del Conjunto Urbano Conjunto Urbano denominado **“ESMERALDA”** conocido comercialmente como **“RESERVA ESCONDIDA”**, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, para el desarrollo de 82 viviendas; y en consecuencia, **“SOLIDARIO RESPONSABLE”** en parte la parte proporcional, del cumplimiento de las obligaciones previstas en el Diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, del 5 de agosto de 2011, por el cual se autorizó el referido Conjunto Urbano.
- SEGUNDO.-** El reconocimiento, como **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** a la **“SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL”, S.N.C.**, y al ser **“SOLIDARIO RESPONSABLE”**, se obliga a respetar los usos de suelo, tipo de Conjunto Urbano, lotificaciones, planos, lineamientos y demás condiciones establecidas en el Conjunto Urbano de referencia.
- TERCERO.-** Conforme a los artículos 50 y 70 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la empresa **“CENTRO CORPORATIVO ESMERALDA”, S.A. de C.V.** y la **“SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL”, S.N.C.**, **“SOLIDARIO RESPONSABLE”**, deberán realizar las obras de urbanización y equipamiento establecidas en el Acuerdo publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, del 5 de agosto de 2011, por el que se autorizó el Conjunto Urbano denominado **“ESMERALDA”** conocido comercialmente como **“RESERVA ESCONDIDA”**, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
- CUARTO.-** La empresa **“CENTRO CORPORATIVO ESMERALDA”, S.A. de C.V** y la **“SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL”, S.N.C.**, **“SOLIDARIO RESPONSABLE”**, deberán garantizar la ejecución de las obras de equipamiento y urbanización del Conjunto Urbano materia del presente acuerdo, hasta su entrega recepción, mediante una fianza a favor del Gobierno del Estado por un monto igual al 100% del valor actualizado de las obras por realizar, mismo que asciende a la cantidad de \$67'646,313.00(SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TRECE PESOS 00/100 M.N), y su cancelación será de forma expresa por parte de esta Dirección General una vez que se hayan concluido y entregado las obras del desarrollo, lo anterior en razón del artículo 73 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- QUINTO. -** Se establece como plazo máximo el día 9 de marzo del 2023 para que la empresa “**CENTRO CORPORATIVO ESMERALDA**”, S.A. de C.V y la “**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**”. S.N.C., “**SOLIDARIO RESPONSABLE**”, concluyan y entreguen las obras de urbanización y equipamiento del Conjunto Urbano materia del presente acuerdo, en acatamiento con lo establecido en el Oficio No. 22400105L/001196/2022, de fecha 8 de marzo de 2022, por el que se autorizó en favor de la empresa “**CENTRO CORPORATIVO ESMERALDA**”, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en el Fideicomiso de Administración, un plazo perentorio para concluir las multirreferidas obras de urbanización y equipamiento.
- SEXTO. -** “**CENTRO CORPORATIVO ESMERALDA**”, S.A. de C.V. y la “**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**”, S.N.C., “**SOLIDARIO RESPONSABLE**”, deberán respetar y dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el Acuerdo de autorización del Conjunto Urbano que nos ocupa, así como a sus Acuerdos de relotificación parcial emitidos mediante oficio No. 224020000/3043/2014, de fecha 18 de septiembre de 2014 y al Acuerdo de relotificación parcial publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México en fecha 8 de mayo de 2018.
- SÉPTIMO. -** La empresa “**CENTRO CORPORATIVO ESMERALDA**”, S.A. de C.V. y la “**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**”, S.N.C., “**SOLIDARIO RESPONSABLE**”, están obligadas a la prestación gratuita de los servicios mencionados en el punto anterior, hasta que las obras de urbanización y equipamiento sean entregadas a entera satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra y recibidas formalmente por el H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, situación que deberá acreditar en los actos traslativos de dominio y de promesa de venta.
- OCTAVO.-** El comprador que adquiera de “**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**”. S.N.C., “**SOLIDARIO RESPONSABLE**”, los lotes en bloque objeto del presente Acuerdo, deberá solicitar y obtener de manera mancomunada de esta Dirección General de Operación y Control Urbano, el permiso correspondiente para ceder los derechos y obligaciones de estos.
- NOVENO.-** La presente autorización se otorga a la “**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**”. S.N.C., como un derecho personalísimo, por lo que para transferir o ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General de Operación y Control Urbano. 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. -** Con fundamento en el artículo 84 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo máximo 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.
- DÉCIMO PRIMERO. -** El presente Acuerdo se 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 el artículo 84 fracción IX 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.
- DÉCIMO SEGUNDO.-** El incumplimiento a lo señalado en el presente acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que señala el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- DÉCIMO TERCERO. -** El Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano denominado “**ESMERALDA**” conocido comercialmente como “**RESERVA ESCONDIDA**”, objeto del presente Acuerdo, así como sus Acuerdos de relotificación parcial emitidos mediante oficio No. 224020000/3043/2014, de fecha 18 de septiembre de 2014 y al Acuerdo de relotificación parcial publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México en fecha 8 de mayo de 2018, quedaran subsistentes en todas las partes que no se contrapongan al presente.
- DÉCIMO CUARTO. -** El presente no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo los derechos de terceros.

A t e n t a m e n t e

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