

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/003900/2022
Toluca de Lerdo, México; a
15 de julio de 2022

Ingeniero
Alfredo Semafi Mizraje
Representante legal de la Empresa “Parques de Cuautitlán”, S.A. de C.V.

Licenciados
Miriam Gamero Espinosa y Salvador de la Llata Mercado
Representantes legales de “Banco Ve Por Mas”, S.A., institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Ve Por Más, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso
Número 163 denominado “SMO Park III”,
Carretera México-Querétaro kilómetro 30, Col. Parques de Cuautitlán,
Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México. 55 37 27 51 49
Presente

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 14 de julio de 2022, relacionado con la solicitud para la autorización de **EXTINCIÓN** de los Condominios ubicados en los lotes 2 y 3 de la manzana 32 y **EXTINCIÓN PARCIAL** del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado **“PARQUES DE CUAUTITLÁN”**, ubicado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, y

Considerando

Que el Conjunto Urbano objeto de su solicitud, se autorizó en favor de su representada, la empresa **“Parques de Cuautitlán”, S.A. de C.V.**, según Acuerdo publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, de fecha 20 de abril del 2006, el cual fue protocolizado mediante Escritura Pública No. 66,172 del 15 de junio del mismo año, tirada ante la fe del Notario Público No. 29 del entonces Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la propiedad en fecha 4 de mayo del 2007.

Que los Condominios de los lotes 2 y 3 de la manzana 32 objeto de su solicitud, se autorizaron en favor de su representada, la empresa **“Parques de Cuautitlán”, S.A. de C.V.**, según Acuerdo publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, de fecha 24 de noviembre del 2015.

Que el Ingeniero **Alfredo Semafi Mizraje** acredita su representación legal mediante la Escritura Pública No. 176, 905 de fecha 24 de febrero del 2015, otorgada ante el Notario Público No. 151 del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México, y se identifica mediante Credencial para Votar con fotografía con folio No. 2016048420927, expedición 2011.

Que mediante Escritura Pública No. 30, 398 de fecha 9 de septiembre del 2018, otorgada ante la fe del Notario Público No. 244 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México; se protocoliza el contrato de Fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 163, denominado **“SMO Park III”**, en el que participan “Banco Inmobiliario Mexicano”, S.A: I.B.M. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso BIM como Fideicomitente y Fideicomisario “A”, “Banca Mifel”, S.A: I.B.M. Grupo Financiero Mifel, como Fideicomitente y Fideicomisario “B” y “Banco Ve Por Más”, S.A. I.B.M. Grupo Financiero Ve Por Más, como Fiduciario.

Que los lotes objeto de su solicitud fueron aportados al Fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 163, denominado **“SMO Park III”**, según Escritura Pública No. 30, 399 del 9 de septiembre del 2016, misma que fue inscrita en el Instituto de la Función registral del Estado de México en fecha 31 de julio del 2017.

Que mediante escrito petitorio ingresado en esta Dirección General en fecha 14 de marzo del 2022, su representada **“Parques de Cuautitlán”, S.A. de C.V.** y los Licenciados **Miriam Gamero Espinosa y Salvador de la Llata Mercado, Delegados de Banco Ve Por Mas”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Número 163 denominado “SMO Park III”** solicitan la **Autorización de Extinción Parcial y Fusión de Lotes.**

Que los Licenciados **Miriam Gamero Espinosa y Salvador de la Llata Mercado**, acreditan su representación legal de **“Banco Ve Por Mas”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en su carácter de**

Fiduciario en el Fideicomiso Número 163 denominado “SMO Park III”, según Escritura Pública No. 26 371, del 28 de enero del 2015 otorgada por el Notario Público No. 244 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y se identifican mediante Pasaportes expedidos por la Secretaría de Relaciones Exteriores con Nos. G43019683 y G24638055, respectivamente.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió los Certificados de “Libertad o Existencia de Gravámenes”, de los lotes materia del presente acuerdo, en los cuales se reporta su propiedad en favor del Fiduciario **“Banco Ve Por Mas”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más**, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Número 163 denominado **“SMO Park III”**, así como la aportación de los mismos al citado Fideicomiso denominado **“SMO Park III”**.

Que con la Extinción Parcial de los referidos lotes, no se afecta el orden público, el interés social, ni los intereses del Gobierno del Estado de México, del Municipio de ubicación del desarrollo, o de terceras personas, en virtud de la ausencia de actos o contratos de transmisión de propiedad, además de lo así protestado por el titular del desarrollo mediante Escrito petitorio de fecha 2 de diciembre del 2021.

Que mediante Escrito petitorio ingresado en esta Dirección General en fecha 20 de junio del 2022, su representada solicita, de conformidad con el Artículo 58 y 59 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; que el área de donación Municipal del desarrollo que nos ocupa, sea ubicada fuera del mismo, así como también el cubrir la obligación de ceder áreas de donación en favor del Estado, a través de aportación numeraria al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional Territorial.

Que mediante Oficio No. DDU/SPET/2849/2022, del 28 de junio del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, determina el no inconveniente para que la superficie de 18,504.93 m² correspondientes al área de donación Municipal del desarrollo que nos ocupa, se ubique fuera del mismo, pero dentro del territorio Municipal.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 81 y 82 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada.

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir la presente en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; Artículos 1, 3,15,19 fracción VIII y 31 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; Artículos 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV inciso h) y 5.38 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 81 y 82 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, el 1 de septiembre del 2020; Artículos 1, 2, 3 fracción III, VI, 7, 8, 10 fracciones III y 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, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

Acuerdo

- PRIMERO.** Se Autoriza en favor de **“Parques de Cuautitlán”, S.A. de C.V.**, la **EXTINCIÓN** de los condominios de los lotes 2 y 3 de la manzana 32, del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado **“PARQUES DE CUAUTITLÁN”**, ubicado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, de conformidad con el Plano “1 de 3” y “2 de 3” anexos al presente, los cuales debidamente firmados y sellados, forman parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.
- SEGUNDO.** Se Autoriza en favor de **“Parques de Cuautitlán”, S.A. de C.V.**, y de **“Banco Ve Por Mas”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más**, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Número 163 denominado **“SMO Park III”**, la **EXTINCIÓN PARCIAL** del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado **“PARQUES DE CUAUTITLÁN”**, ubicado en el

Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, de conformidad con el Plano "3 de 3" anexo al presente, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO. Con fundamento en el Artículo 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá ceder en favor del Municipio de Cuautitlán Izcalli, mediante la suscripción de los respectivos contratos de donación, mismos que serán inscritos por el donatario en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, dentro de los treinta días siguientes a su celebración; un área de 18,504.93 m² (DIECIOCHO MIL QUINIENTOS CUATRO PUNTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS), misma que serán destinadas a equipamiento urbano, espacios verdes y servicios públicos.

Para dar cumplimiento a lo anterior deberá ceder dicha área fuera del Conjunto Urbano, pero dentro del Municipio de Cuautitlán Izcalli, estas deberán de estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción, no obstante, podrá solicitar dicha obligación a través de la aportación en numerario conforme a lo establecido en el Artículo 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Lo anterior, a solicitud del Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, mediante oficio No. DDU/SPET/2849/2022 del 28 de junio del 2022.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 786.63 m² (SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS), misma que podrá ser cumplida a través de la aportación numeraria al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional del Estado de México, para lo cual tendrá que acatar lo establecido en los Artículos 59 y 82 fracción IV del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CUARTO. Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X Inciso j) del Código Administrativo del Estado de México y 82 último párrafo de su Reglamento, el presente Acuerdo surtirá sus efectos al día siguiente de su emisión, debiéndose inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de noventa días y publicarse con cargo al Titular de la autorización, dentro de los treinta días siguientes en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", debiendo acreditarlo ante la Secretaría en los treinta días siguientes a su cumplimiento y comunicarlo a la Comisión de Impacto Estatal en el mismo plazo.

QUINTO. Para el aprovechamiento de los lotes objeto de la presente Extinción Parcial que se autoriza, deberá sujetarse a lo dispuesto en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, su Reglamento, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente y demás legislación urbana aplicable.

SEXTO. Queda obligado formalmente a respetar y cumplir el presente acuerdo, así como la distribución de áreas consignada en los planos anexos al mismo; cualquier modificación que se pretenda realizar, deberá someterse a la autorización expresa de esta Dirección General. El incumplimiento traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones previstas en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SÉPTIMO. El diverso Acuerdo por el que se autorizó el desarrollo materia de la presente Autorización, queda subsistente en todas sus partes en lo que no se contraponga al presente y seguirá en vigor surtiendo sus efectos jurídicos.

OCTAVO. 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.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres.- Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Folio: 3753/2022.
BHPM/RCRJ/NMF/RBC.