

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/003892/2022
Toluca de Lerdo, México; a
15 de julio de 2022

Ciudadano

Luis Guillermo Ramón Aragonés Pardo
Representante Legal de la Empresa
“CIERZO ESMERALDA”, S.A. de C.V.
Plaza Esmeralda 2B, Colonia Rancho Viejo,
C.P. 52973, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
luis.castilla@yahoo.com.mx
Presente

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 7 de julio de 2022, relacionado con la solicitud para la autorización de **FUSIÓN** de los lotes 11 y 13B de la manzana 11 y la autorización de un **CONDominio** en el lote resultante de la fusión del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial, comercial y de servicios) denominado **“LAGO ESMERALDA”**, 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, del 25 de febrero del 2005, se autorizó el Conjunto Urbano objeto de su solicitud, siendo protocolizado en Escritura Pública No. 23,323 de fecha 10 de abril del 2005, otorgada ante el Notario Público No. 33 del entonces Distrito Federal e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en fecha 22 de abril del mismo año.

Que se acredita la constitución legal de la sociedad denominada **“CIERZO ESMERALDA”, S.A. de C.V.**, según Escritura Pública No. 66,976 del 2 de julio del 2020, tirada ante la fe del Notario Público No. 106 del Estado de México, inscrita en el Registro Público del Comercio el 30 de julio del 2020, la cual tiene como objeto social, entre otros; el comprar, vender, construir, urbanizar y promover el desarrollo de toda clase de bienes inmuebles.

Que se acredita su representación legal mediante la Escritura Pública mencionada en el párrafo inmediato anterior, y se identifica mediante Credencial para Votar emitida por el Instituto Nacional Electoral con No. de Folio IDMEX1992213810, emisión 2019.

Que la propiedad de los lotes 11 y 13B materia de su solicitud, se acredita en favor de su representada, según Escrituras Públicas Nos. 67,835 y 67,837 de fecha 11 de noviembre del 2020, otorgadas ante el Notario Público No. 106 del Estado de México, inscritas en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo los folios reales electrónicos Nos. 00164426 y 00335394, respectivamente.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió los Certificados de “Libertad o Existencia de Gravámenes”, de fechas 16 de mayo del 2022 en los cuales se reporta la propiedad de los lotes materia del presente acuerdo en favor de su representada, así como la ausencia de gravámenes y/o limitantes.

Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dispone la naturaleza del siguiente acto jurídico:

Condominio: “a 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 obras de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote.”, según el Artículo 5.3 Fracción XIII.

Condominio Horizontal: “a la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso general”, según el Artículo 5.3 Fracción XV.

Fusión: “a la unión de dos o más predios o lotes contiguos, con el fin de constituir una unidad de propiedad.”, según el Artículo 5.3 Fracción XXVI.

Que acreditó el pago de derechos por la Autorización de Fusión, según recibo expedido por la Tesorería Municipal donde se ubica el desarrollo, conforme al Artículo 144 Fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$2,992.44 (DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 44/100 M.N)**, lo que resulta de la cuota de 15.55 veces el valor de la “Unidad de Medida y Actualización” que asciende a \$96.22 por los dos lotes previstos a fusionar.

Que así mismo acreditó el pago de derechos por la Autorización de Condominio, 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 **\$647,498.21 (SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 21/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 44.61 veces el valor de la referida “Unidad de Medida y Actualización” por cada 100 m2 de superficie útil o vendible prevista a desarrollar.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 107, 109 y 113 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, XV y XXVI, 5.5 Fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.40, 5.44, 5.45, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 107, 109, 110 y 112 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 “**CIERZO ESMERALDA**”, **S.A. de C.V.**, la **FUSIÓN** de los lotes 11 y 13B de la manzana 11 del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial, comercial y de servicios) denominado “**LAGO ESMERALDA**”, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, de conformidad con el Plano “**ÚNICO**” 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 “**CIERZO ESMERALDA**”, **S.A. de C.V.**, representada por usted, el **CONDominio HORIZONTAL DE TIPO COMERCIAL**, para alojar 10 Áreas Privativas, en el lote 11-A de la manzana 11; resultante de la fusión autorizada en el acuerdo inmediato anterior, del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial, comercial y de servicios) denominado “**LAGO ESMERALDA**”, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, de conformidad con el Plano “**ÚNICO**” anexo al presente, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.
- TERCERO.** En acatamiento a los Artículos 110 y 114 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.

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, debiéndose contemplar asimismo **la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua, entre otras, además las instalaciones deberán ser ocultas.**

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

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 114 Fracción VI Inciso C) 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 114 Fracción VI Inciso A) 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 Plano respectivo, 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 la Dirección General de Operación y Control Urbano, dentro del mismo plazo.

Asimismo, se fija un plazo máximo de 9 meses siguientes a la publicación del Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, para solicitar y obtener de esta Dirección General, la autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, enajenación de áreas privativas y promoción del condominio, acompañada del comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se refieren los puntos **SEXTO y SÉPTIMO** de este Acuerdo, conforme al Artículo 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Además, deberá de presentar ante esta Dependencia, los proyectos ejecutivos de las mencionadas obras de urbanización, aprobados por la institución gubernamental competente en un plazo máximo

de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del Acuerdo de Autorización, lo anterior de conformidad con lo establecido en el Artículo 114 Fracción VII del Reglamento mencionado en el párrafo inmediato anterior.

SEXTO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización aludidas, con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X Inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 de su Reglamento, se fija un plazo de noventa días hábiles siguientes a la citada publicación, para presentar 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 **\$3,136,358.41 (TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 41/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por la Dirección General de Operación y Control Urbano, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización del condominio de referencia.

SÉPTIMO. Con fundamento en los Artículos 114 Fracción VI Inciso B) y 116 Fracción I Inciso A) 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 **\$62,727.17 (SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PESOS 17/100 M.N.)**, en un plazo máximo de nueve meses 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 la 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 revaluación del monto de la fianza y de los derechos de supervisión, señalados en los puntos **SEXTO 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 revaluación será aprobada por la 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 48 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 la 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 30 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 4 y 5 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 114 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 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 - Subsecretaria 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: 3633/2022.
BHPM/RCRJ/NMF/RBC.