

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/004893/2022
Toluca de Lerdo México;
9 de septiembre de 2022

Ciudadano**Enrique de la Campa Corcuera****Representante legal de la empresa “Inmobiliaria Peña Norte” S.A. de C.V.****Calle Morelos edificio 4, interior 303****Unidad La Hortaliza, Municipio de Metepec, Estado de México****Teléfonos: 5552845590 y 7227075002****Presente**

Me refiero a su escrito recibido en esta Dirección General de Operación y Control Urbano en fecha 30 de agosto de 2022, relacionado con la **Autorización para Lotificación en Condominio del Lote 1 de la Manzana 13** en el Fraccionamiento de tipo habitacional Residencial “CLUB DE GOLF MALINALCO”, ubicado en Calle San Ignacio No. 1, Municipio de Malinalco Estado de México.

CONSIDERANDO

Que mediante escritura pública No. 115,648 de fecha 10 de octubre de 2014, otorgada ante la fe del notario público No. 3 de la Ciudad de México, se hace constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Inmobiliaria Peña Norte” S.A. de C.V. y en la misma, se designa al señor **Enrique de la Campa Corcuera** como Administrador Único. Que se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral bajo el número 4935054935227 y vigencia al 2031.

Que mediante escritura pública No. 24,812 de fecha 24 de febrero de 1997, otorgada ante la fe del notario público No. 3 de la Ciudad de Toluca, se hace constar el contrato de compraventa, que otorgan, por una parte “Inmobiliaria y Promotora Rural Mexiquense” S.A. de C.V. y como comprador la empresa denominada “Villas Malinalco Promueve” S.A. de C.V., misma que en sus antecedentes fracción III hace referencia al **Lote 1 de la manzana 13**.

Que mediante escritura pública No. 28,466 de fecha 11 de octubre de 2021 otorgada ante la fe del notario público No. 101 en el municipio de Jilotepec, Estado de México, se llevó a cabo el contrato de compraventa a **plazo con reserva de dominio**, que otorgan por una parte la sociedad denominada “Villas Malinalco Promueve” S.A. de C.V. como “la parte vendedora”, y por la otra, los señores Fernando Elias Calles Romo, Rodrigo Ortiz De Montellano Corcuera, Luciano Andrés Azum Abbo, Miguel Andrés Machado Dufau, Roberto Núñez y Caztelazo, Enrique de la Campa Corcuera, Pablo Crain Loizaga Corcuera y las sociedades denominadas “Inmobiliaria Peña Norte” S.A. de C.V., representada por su apoderado legal el señor Enrique de la Campa Corcuera, “NAPORTA” S.A. de C.V., representada por su administrador único el señor Santiago García Rey y “GC GROUP LATAM” S.A. de C.V., representada por su administrador único el señor Gabriel Fernando Cedrone, todos ellos que en su conjunto se les denominará “la parte compradora”. En la que, en su apartado de **Declaraciones inciso B)**, se hace mención del lote objeto de la presente; y que en sus CLAÚSULAS Primera, la sociedad denominada “Villas Malinalco Promueve” S.A. de C.V., **vende a plazo con Reserva de Dominio “Ad Corpus”** en copropiedad y en los correspondientes porcentajes establecidos en la misma escritura a los anteriormente descritos como “la parte Compradora”. Y en la cláusula DÉCIMA PRIMERA, “La parte compradora” designa por acuerdo unánime, como **representante común** de la copropiedad constituida en este instrumento, a la sociedad denominada “Inmobiliaria Peña Norte” S.A. de C.V.

Que por escritura pública No. 29,053 de fecha 27 de enero de 2022, otorgada ante la fe del notario público No. 101 del municipio de Jilotepec, Estado de México, se hace **constar la cancelación de reserva de dominio** que otorga la sociedad denominada “Villas Malinalco Promueve” S.A. de C.V., representada en este acto por el señor José Legarrea Molina en su carácter de liquidador de dicha sociedad, a favor de los señores Fernando Elías Calles Romo, Rodrigo Ortiz de Montellano Corcuera, Luciano Andrés Azum Abbo, Miguel Andrés Machado Dufau, Roberto Núñez y

Castelazo, Enrique de la Campa Corcuera, Pablo Crain Loizaga Corcuera y de las sociedades denominadas "Inmobiliaria Peña Norte" S.A. de C.V., "NAPORTA" S. A. de C.V. y "GC GROUP LATAM" S.A. de C.V., misma escritura que **cancela y deja sin valor y sin efecto legal alguno la reserva de dominio** constituida sobre los inmuebles descritos el apartado de ANTECEDENTES, UNO, inciso b) en donde se describe **el lote 1 de la manzana 13**, mismo que forma parte de la escritura pública No. 28,466.

Que, por Acuerdo del Ejecutivo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha 15 de enero de 1992, se autorizó el Fraccionamiento de tipo habitacional residencial denominado "CLUB DE GOLF MALINALCO" ubicado en el Municipio de Malinalco, Estado de México.

Que las medidas, superficies y uso de suelo del lote materia de su solicitud, corresponde a la Autorización del citado Fraccionamiento, emitida en el Acuerdo de Autorización publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México de fecha 15 de enero de 1992.

Que el lote objeto de su solicitud, permanece en copropiedad según Certificados de "Libertad o Existencia de Gravámenes", expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México con el folio real electrónico No. 0024905 de fecha 14 de febrero de 2022, en donde ha quedado inscrito la Cancelación de Gravámenes, Anotaciones Marginales, Limitaciones o Usufructo, para el lote 1 Manzana 13 en el cual se manifiesta sin gravámenes y/o limitantes.

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

Condominio: *"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.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en el Artículo 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada. Habiendo acreditado el pago de derechos, según recibo expedido por la Tesorería Municipal correspondiente; conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$43,876.32 (CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 32/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 45.6 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por las viviendas prevista a desarrollar.

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; 1, 3, 15, 19 Fracción VIII, 31 Fracciones I, II, VII, XIII y XXXI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.3 Fracciones XIII, XIV y XXXVII, 5.5 Fracción I, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 109 Fracción I y III, 110, 112, 113, 114, 119, 154 y demás relativos a su Reglamento; por lo cual, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza en favor de "Inmobiliaria Peña Norte" S.A. de C.V., representante común de la copropiedad, el **CONDominio HORIZONTAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL**, para alojar 10 viviendas en el Lote 1 de la Manzana 13, con una superficie de 23,966.69 m² en el Fraccionamiento de tipo habitacional residencial denominado "CLUB DE GOLF MALINALCO", ubicado en el Municipio de Malinalco, Estado de México, de conformidad con el Plano "ÚNICO" anexo al presente Acuerdo, el cual se encuentra debidamente firmado y sellado, para todos los efectos legales a que haya lugar.

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO			
MANZANA 13		LOTE 1	
		10 VIVIENDAS	
USO	CANTIDAD	SUPERFICIE m2	PORCENTAJE %
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS		16,919.76	70.60
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA		3,024.72	12.62
SUPERFICIE DE BANQUETA		750.52	3.13
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS (A.V.R.U.C.)		3,199.69	13.35
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISISTAS		72.00	0.30
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO		23,966.69	100.00
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	10		
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	3		

SEGUNDO. Con fundamento 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.

TERCERO. 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 del Estado de México e inscribir en el 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 su publicación 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.

CUARTO. En acatamiento a los Artículos 5.38 Fracción X, Incisos b) y e) del Código Administrativo del Estado de México; 61, 110 y 114 de su Reglamento, deberá realizar las siguientes obras de urbanización, 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 que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración de agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

Las instalaciones deberán ser ocultas por tratarse de un desarrollo para vivienda de modalidad media.

Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

El Titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en los desarrollos autorizados; delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación;

Proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras;

Dar informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento y;

- QUINTO.** Con fundamento en los Artículos 114 Fracción V Inciso D) numeral 2 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 \$96,319.77 (NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS 77/100 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 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.
- 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 Fracción I de su Reglamento, se fija un plazo de nueve meses 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 \$4,815,988.49 (CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 49/100 M.N.); la cancelación de la fianza será en forma expresa por esta Dirección General, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización de referencia.
- SÉPTIMO.** Asimismo se fija un plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", para presentar y obtener de esta Dirección General de Operación y Control Urbano la solicitud de autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, de equipamiento urbano y enajenación de áreas privativas, 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 QUINTO y SEXTO de este Acuerdo, conforme al Artículo 114 Fracción VII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- 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 **QUINTO** y **SEXTO** 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 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, 117 y 118 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 deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.
- 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; 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 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 5.56 último párrafo 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.**

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la presente Autorización, con intervención de Notario Público, quién deberá asentar en la escritura pública los datos de la autorización correspondiente.

**DÉCIMO
CUARTO.**

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 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 informar de este hecho a esta Dependencia, además de cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por el Artículo 54 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de éste y Planos respectivos, al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo.

**DÉCIMO
SEXTO.**

El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de fecha 15 de enero de 1992, 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 seguirá 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.
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome.- Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres.- Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.
Folio: 4601/2022
BHPM/RCRJ/NMF/SPC