

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400105L / 004158 /2022

Toluca de Lerdo, México;

5 de agosto de 2022

### Ciudadano

**José Emilio Kuri Gómez Villar**

**Representante legal de la empresa “PRESA LA CONCEPCIÓN” S.A. de C.V.**

**Calle Circunvalación Pte. Esq. Reforma, Ciudad Brisa,**

**Municipio de Naucalpan, Estado de México**

**Teléfono: 5553 642735**

**Presente**

Me refiero a su escrito recibido en esta Dirección General de Operación y Control Urbano en fecha 26 de julio de 2022, relacionado con la autorización para la **Lotificación en Condominio del Lote 1 Manzana 33**, en el Conjunto Urbano de tipo Popular denominado **“HACIENDA LA CONCEPCIÓN”** ubicado en Santiago Cuautlalpan Municipio de Tepetzotlán, Estado de México.

### CONSIDERANDO

Que mediante escritura 34,270 de fecha 10 de mayo de 2002, otorgada ante la fe del notario público No. 40 del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, se constituyó la sociedad denominada **“PRESA LA CONCEPCIÓN” S.A. de C.V.**

Que se tiene por acreditada su personalidad jurídica en Escritura Pública No. 66,782 de fecha 21 de enero de 2021, de la cual dio fe el Notario Público No. 105 del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; misma que hace constar el Poder General que otorgó la sociedad denominada “PRESA LA CONCEPCIÓN” S.A. de C.V., representada por el señor Víctor Eduardo Kuri Karam, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad, en favor del Licenciado José Emilio Kuri Gómez Villar, quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número 0416062880674, con vigencia al año 2031.

Que, por Acuerdo del Ejecutivo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en fecha 6 de agosto de 2004, se autorizó el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional popular, comercial y de servicios) denominado **“HACIENDA LA CONCEPCIÓN”**, a desarrollarse en etapas, en una superficie de 2'539,093.159 m<sup>2</sup>; localizado en el poblado de Santiago Cuautlalpan, Municipio de Tepetzotlán, Estado de México.

Que, mediante acuerdo publicado en Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno del Estado de México” de fecha 1 de abril de 2009, se autorizó la Segunda Etapa del Conjunto Urbano en comento, mismo Acuerdo en el que se contempla la manzana 33 lotes del 1 al 37.

Que las medidas, superficies, uso de suelo y número de viviendas, de los lotes materia de su solicitud, corresponden a la Autorización del citado Conjunto Urbano, emitida en el Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México de fecha 6 de agosto de 2004.

Que el lote 1 de la manzana 33 mismo que es objeto de su solicitud, permanece en propiedad de su representada, según Certificado de “Libertad o Existencia de Gravámenes”, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México con el folio real electrónico No. 00369654 de fecha 12 de mayo de 2022, 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:** *“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 **\$14,384.89 (CATORCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 89/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 11.5 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, 115, 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 su representada **“PRESA LA CONCEPCIÓN” S.A. de C.V.**, el **CONDOMINIO HORIZONTAL** de tipo habitacional popular, para alojar **13** viviendas en el **Lote 1 Manzana 33**, del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional popular, comercial y de servicios) denominado **“HACIENDA LA CONCEPCIÓN”**, ubicado en el poblado de Santiago Cuautlalpan Municipio de Tepotzotlán, Estado de México, de conformidad con el Plano **“ÚNICO”** anexo al presente Acuerdo, que se encuentra debidamente firmado y sellado, el cual forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.
- 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 provisiones 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 para todas las tipologías de condominio.

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 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 **\$ 18,938.63 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 63/100 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 esta Dirección General 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 **\$ 946,931.49 (NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN 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 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 aprobadas 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 116 Fracción I 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 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 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 Plano respectivo, 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 esta Dirección General.

**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 2 abril de 2012, 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.  
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: 3881/2022.  
BHPM/RCRJ/NMF/SPC.