

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen un Escudo del Estado de México.

22400105L/5044/2023
Toluca de Lerdo México;
22 de agosto de 2023
Modificación del ACU-007/2022

MODIFICACIÓN AL ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO

Licenciado

Fernando Girault Domenge

Representante legal de la empresa

"NS KREA", S.A. de C.V., como Fideicomitente en el Fideicomiso CIB/3911

Calle Leona Vicario No. 1042, 2º. Piso, Colonia La Purísima

Municipio de Metepec, Estado de México.

Irivera@grupokrea.com.mx

P r e s e n t e

Me refiero al formato de solicitud, recibido en la oficialía de partes de esta unidad administrativa con folio no. 4861/2022, mediante el cual solicitó a esta Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, la modificación del titular del Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Popular, Comercial y de Servicios) denominado "**VILLAS SAN JUAN**", para desarrollar 1,325 viviendas, así como una superficie de 2,217.04 m² para Comercio de (C.U.R.), sumando un total de 7,517.04 m² (siete mil quinientos diecisiete punto cero cuatro metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie total de Conjunto Urbano y de terreno de 231,000.00 m² (doscientos treinta y un mil metros cuadrados), ubicado en Calzada a la Huerta, no. 1003, Colonia Morelos, Municipio de Zinacantepec, Estado de México, y

RESULTANDO

1. Que en fecha veinticinco de noviembre del dos mil veintidós, se publicó en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el del Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Popular, Comercial y de Servicios) denominado "**VILLAS SAN JUAN**", ubicado en el municipio de Zinacantepec, Estado de México.
2. Que se encuentra acreditada la personalidad jurídica de la abogada **LINALOE MERIT RIVERA AVILA**, como apoderada legal de las empresas **NS KREA**", **S.A. DE C.V.**, "**RESIDENCIAL TLALMANALCO**", **S.A.P.I DE C.V.**, y "**GGA DE OCAMPO**", **S.A.**, personalidad que acreditan con el original y copia simple para cotejo de los instrumentos Públicos número 67205, volumen 1,825 de fecha 21 de febrero de 2019, ante la fe de la Notaria número 5 de Toluca de Lerdo, Estado de México, dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Notario Público número 65, de Huixquilucan, Estado de México; instrumento 2604 folio 035 al 040, volumen 115, fecha 16 de octubre de 2020, Notaria número 185, en Naucalpan de Juárez, Estado de México e instrumento 3,651, folio 085 al 089, volumen 170 de fecha 26 de julio de 2021, notaria número 185 en Naucalpan De Juárez, Estado de México, respectivamente, para los efectos legales a que haya lugar.
3. Mediante oficios números **22400105L/003437/2022** y **22400105L/003487/2022** de fecha 19 de junio de 2023, se le solicito a las empresas "**GAVA OFICINA**" **S.A. DE C.V.** y "**CIBANCO**" **Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple**, para que manifestaran lo que a su derecho conviniera, referente a la garantía de audiencia con número de expediente **DGOU/PA/GA/0032/2023**, en su carácter de tercero interesado.
4. Que mediante escrito de fecha 22 de junio de 2023 la empresa "**GAVA OFICINA**" **S.A. DE C.V.**, a través de su apoderada la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, quien acredita su personalidad con la escritura número 27,629, libro 830

de fecha 15 de junio de 2023, ante la fe del notario público número 43 del Estado de Nuevo León, realiza el desahogo de la garantía de audiencia como tercero interesado.

5. Que mediante escrito de fecha 22 de junio de 2023 la empresa "**CIBANCO**" **Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple** a través de su apoderada la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, quien acredita su personalidad con la escritura número 5,490, volumen 241, de fecha 19 de junio de 2023, otorgada ante la fe del Notario 185 del Estado de México, realiza el desahogo de la garantía de audiencia como tercero interesado.

6. Que el artículo 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, establece: "Las autorizaciones a que se refiere el Código y este Reglamento, son instrumentos para la administración y control del desarrollo urbano y la protección de su entorno, por lo que formarán parte de las mismas, las normas, limitaciones y prohibiciones en ellos establecidas. **En consecuencia, sus titulares quedan obligados a su cumplimiento**".

7. Que el motivo de la garantía de audiencia otorgada a las empresas **NS KREA**", **S.A. DE C.V.**, "**RESIDENCIAL TLALMANALCO**", **S.A.P.I. DE C.V.**, y "**GGA DE OCAMPO**", **S.A.**, respecto del Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Popular, Comercial y de Servicios) denominado "**VILLAS SAN JUAN**", ubicado en el municipio de Zinacantepec, Estado de México, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México en fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintidós, consistió en presuntamente haber incumplido lo establecido en:

*"DÉCIMO SEGUNDO párrafo primero. De acuerdo a lo dispuesto por los artículos 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México; 70 y 71 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la **venta de lotes**, opción de venta o efectuar contratos o actos que impliquen el traslado del dominio o posesión de cualquier parte o sección del Conjunto Urbano, se requerirá autorización expresa de la Dirección General de Operación y Control Urbano..."*

*DÉCIMO OCTAVO. En atención a lo dispuesto en el artículo 55 fracción XI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se hace de su conocimiento que para **transferir o ceder** los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, atendiendo lo establecido en el artículo 83 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.*

Artículo 75 párrafo primero. La autorización para fideicomitir, gravar o afectar en alguna forma los lotes vendibles de un conjunto urbano, se otorgará una vez que se haya inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización y sus planos respectivos, así como garantizado la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento urbano e infraestructura, en su caso."

8. Que en relación con lo anterior y en términos de los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 7 y 129 fracción II del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; la garantía de audiencia se desahogó con apego a los dispositivos legales invocados, así como por las manifestaciones vertidas por el representante legal de las empresas **NS KREA**", **S.A. DE C.V.**, "**RESIDENCIAL TLALMANALCO**", **S.A.P.I. DE C.V.**, "**GGA DE OCAMPO**", **S.A. DE C.V.**, "**GAVA OFICINA**" **S.A. DE C.V.** y "**CIBANCO**" **Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple**.

9. Que en fecha 18 de julio de 2023 se emitió el oficio N° 22400105L/004178/2023, mediante el cual se emitió el Acuerdo de conclusión de Procedimiento, en el cual se da por cumplida la ' resolución de garantía de audiencia contenida en el oficio N° 22400105L/003597/2023 de fecha 26 de junio de 2023.

Que, una vez realizado el estudio correspondiente de la documentación exhibida, tanto desde el punto de vista técnico como legal, se llegó a la conclusión de que se encuentran satisfechos los requisitos que señala el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y

CONSIDERANDO

1. Se acredita LA CONSTITUCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL IDENTIFICADO CON EL NÚMERO "CIB/3911"; II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y III.- EL CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIENES AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO: "CIB/3911" (C I B DIAGONAL TRES NUEVE UNO UNO), mediante instrumento N° 4416, de fecha 24 de junio de 2022, ante la fe del notario público N° 185 del Estado de México.
2. Se acredita el poder otorgado por parte de "NS KREA", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el Sr. Fernando Girault Domenge a favor del Sr. Diego de Ovando Ugarte mediante instrumento N° 2951, de fecha 11 de enero de 2021, otorgado ante la fe del notario público N° 185 del Estado de México.
3. Se acredita el poder especial que otorga "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, representado por sus delegados fiduciarios, los CC. Juan Pablo Baigts Lastiri y Gerardo Ibarrola Samaniego, a favor de la sociedad "NS KREA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, mediante escritura N° 4458, de fecha 11 de julio de 2022, otorgado ante la fe del notario público N° 185 del Estado de México.
4. Que mediante oficio sin número de fecha 17 de agosto de 2023, el C. Fernando Girault Domenge, Representante Legal del Fideicomiso Irrevocable de Actividad Empresarial, CIB/3911, manifiesta cumplir con los términos de la Autorización del Conjunto Urbano en mención, así como de todos los permisos, dictámenes, evaluaciones y autorizaciones que se hallan dado as NS KREA, S.A. DE C.V., en el trámite de autorización de dicho conjunto.
5. Que la Comisión de Impacto Estatal, emitió la nueva Evaluación de Impacto Estatal con N° 118-15-06103-COIME-2023, a favor del nuevo titular del dicho conjunto.

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su solicitud, en términos de 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 II, VII y XLII 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 de 2020; 5.1, 5.2, 5.5 fracción I, 5.7, 5.9 fracción X, 5.37 fracciones I inciso b) y III del decreto número 230 por el que se reforman diversas disposiciones del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México en fecha 05 de enero de 2021; 8, 10 y 53 del acuerdo por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el mismo periódico en fecha 07 de julio de 2021 y 1, 2, 3 fracción III, 7 y 10 fracciones IV y XXVI del Reglamento Interior de la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", de fecha 8 de abril del año 2015.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y realizado el análisis a su solicitud, se procede a emitir el presente:

A C U E R D O

- Primero.** En términos de lo estipulado en el artículo 56 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México se modifica el Titular del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Popular, Comercial y de Servicios) denominado "**VILLAS SAN JUAN**", para desarrollar 1,325 viviendas, así como una superficie de 2,217.04, m² para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.) y 5,300.00 m² para Centro Urbano Regional (C.U.R.), sumando un total de 7,517.04 m²(siete mil quinientos diecisiete punto cero cuatro metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie total de Conjunto Urbano y de terreno de 231,000.00 m² (doscientos treinta y un mil metros cuadrados), ubicado en Calzada a la Huerta, no. 1003, Colonia Morelos, Municipio de Zinacantepec, Estado de México, conforme al Plano Único de Lotificación, quedando a nombre de **NS KREA, S.A. DE CV., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL NÚMERO CIB/3911.**

- Segundo.** La presente modificación obliga a su titular a cumplir con las obligaciones del Conjunto Urbano, según lo estipulado en el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento.
- Tercero.** En la presente modificación no se ve afectado el total de viviendas y superficie habitacional vendible autorizadas en el Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Popular, Comercial y de Servicios) denominado "**VILLAS SAN JUAN**", respetándose así los datos generales con los que fue autorizado el Conjunto Urbano, así como las obligaciones que de este derivan.
- Cuarto.** La presente modificación solo modifica lo establecido en el **ACUERDO PRIMERO** del Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Popular, Comercial y de Servicios) denominado "VILLAS SAN JUAN", ubicado en el municipio de Zinacantepec, Estado de México, publicado el veinticinco de noviembre del dos mil veintidós, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno del Estado de México, el cual establece:

*"Se autoriza a la empresa **"NS KREA", S.A. de C. V.**, representada por usted, el Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Popular, Comercial y de Servicios) denominado **"VILLAS SAN JUAN"**, para desarrollar 1,325 viviendas, así como una superficie de 2,217.04 m² para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.) y 5,300.00 m² para Centro Urbano Regional (C.U.R.), sumando un total de 7,517.04 m²(siete mil quinientos diecisiete punto cero cuatro metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie total de Conjunto Urbano y de terreno de 231,000.00 m² (doscientos treinta y un mil metros cuadrados), ubicado en Calzada a la Huerta, no. 1003, Colonia Morelos, Municipio de Zinacantepec, Estado de México, conforme al Plano Único de Lotificación, el cual forma parte integrante del presente Acuerdo de Autorización para todos los efectos legales, que especifica las siguientes características generales:"...*

Y derivado de la presente modificación quedará como:

*"Se autoriza a la empresa **'NS KREA', S.A. DE CV., EN SU CARACTER DE FIDEICOMITENTE EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL NÚMERO CIB/3911**, representada por usted, el Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Popular, Comercial y de Servicios) denominado **"VILLAS SAN JUAN"**, para desarrollar 1,325 viviendas, así como una superficie de 2,217.04 m² para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.) y 5,300.00 m² para Centro Urbano Regional (C.U.R.), sumando un total de 7,517.04 m² (siete mil quinientos diecisiete punto cero cuatro metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie total de Conjunto Urbano y de terreno de 231,000.00 m² (doscientos treinta y un mil metros cuadrados), ubicado en Calzada a la Huerta, no. 1003, Colonia Morelos, Municipio de Zinacantepec, Estado de México, conforme al Plano Único de Lotificación, el cual forma parte integrante del presente Acuerdo de Autorización para todos los efectos legales, que especifica las siguientes características generales:"...*

- Quinto.** La presente modificación al Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Popular, Comercial y de Servicios) denominado "**VILLAS SAN JUAN**" ubicado en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día hábil siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo su representada cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación en términos de lo dispuesto por los artículos 5.38 fracción X inciso i) del Código Administrativo del Estado de México y 54 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **dicha publicación tendrá efectos de notificación.**

Dado en la Ciudad de Toluca, Estado de México, a los veintidós días del mes de agosto de dos mil veintitrés.

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