

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/000590/2023
Toluca de Lerdo México;
31 de enero de 2023

Ciudadanos

Diego Vigil Carvallo y/o Juan Carlos Cervantes Gil
Representantes de la empresa "Urbanística Acolman" S.A. de C.V.
Camino a Tlahuilco No. 5, 9, 16 y 18 Colonia Santa Catarina
Municipio de Acolman, Estado de México.
C.P. 55876. Tel: 55 2216 6885

Presente

Me refiero a su solicitud recibida el 5 de enero de 2023 relacionada con la aclaración y/o rectificación solicitada por su representada al acuerdo de autorización por el que se **"DEJA SIN EFECTOS JURÍDICOS EL CONDOMINIO AUTORIZADO EN EL LOTE 2 DE LA MANZANA II (TERCERA SECCIÓN), LA AUTORIZACIÓN DE RETIFICACIÓN PARCIAL DE LA TERCERA SECCIÓN Y LA AUTORIZACIÓN DEL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO INTERÉS SOCIAL EN EL LOTE 2 DE LA MANZANA II (TERCERA SECCIÓN)"**, en el Conjunto Urbano de tipo mixto habitacional de Interés Social y popular denominado **"PRIVADAS DE SANTA CATARINA"**, ubicado en Camino a Tlahuilco números 5, 9, 16 y 18 Santa Catarina, Municipio de Acolman, Estado de México; y

CONSIDERANDO

Que se tiene por acreditada su representación legal, así como la constitución de la Sociedad mercantil denominada **"URBANÍSTICA ACOLMAN" S.A. de C.V.**, en el expediente integrado al Conjunto Urbano objeto del presente en el "Sistema Estatal de Información del Desarrollo urbano", ubicado en la Dirección General de Planeación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, lo que consta en escritura Pública No. 34,251 de fecha 2 de agosto de 2012, otorgada ante la fe del Notario Público No. 19 del Municipio de Tlalneantla, Estado de México y se identifica mediante pasaporte No. G22621932.

Que mediante oficio No. 22400105L/000280/2021 de fecha 1 de septiembre de 2021 se reconoció el pago por los Derechos de Supervisión de las Obras de Urbanización y Equipamiento del Conjunto Urbano **"PRIVADAS DE SANTA CATARINA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA SECCIONES"**.

Que mediante oficio No. 22400105L/00810/2021 de fecha 24 de septiembre de 2021 se autorizó la Tercera Enajenación Parcial de Lotes del Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social y popular **"PRIVADAS DE SANTA CATARINA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA SECCIONES"**, y en el cual se incluye la manzana 3, lotes del 1 al 10 y 12 con un total de 101 viviendas.

Que con solicitud de fecha 5 de enero de 2023 la empresa **"Urbanística Acolman" S.A. de C.V.**, ingresó ante esta Dirección General la Póliza de Fianza No. 425473 con un monto total de \$38,740,155.00 (TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.) relativo a **garantizar la terminación y entrega de las obras de urbanización y equipamiento del Conjunto Urbano de tipo interés social y popular denominado "PRIVADAS DE SANTA CATARINA"** Primera, Segunda y Terceras Secciones, ubicado en el Municipio de Acolman, Estado de México. Misma fianza con vigencia del 9 de enero de 2023 al 8 de enero de 2024 y que con oficio No. 22400105L/000468/2023 de fecha 24 de enero de 2023 se tiene por cumplido con dicha obligación al Conjunto Urbano en comentario.

Que el Acuerdo de autorización objeto de su solicitud se expidió por conducto de esta Dependencia a mi cargo, mediante Oficio **No. 22400105L/005342/2022 de fecha 4 de octubre de 2022**, en el cual, se observa un error involuntario respecto a la solicitud de presentación de una nueva fianza y pago de derechos por la supervisión de las obras de urbanización, referente a la Extinción Parcial, Retotificación Parcial y Autorización de Condominio en la Tercera Sección del referido Conjunto Urbano.

Que, realizado el estudio al expediente integrado al efecto, desde el punto de vista técnico y legal, se observó la procedencia para resolver su solicitud de cuenta, con apoyo en el Artículo 8 Fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el cual a la letra dice:

“Las autorizaciones, dictámenes, y demás actos de competencia de la Secretaría, contendrán además de lo señalado en el presente artículo, los datos que determinen las disposiciones jurídicas aplicables. La Secretaría y sus unidades administrativas de oficio o a petición de parte, podrán subsanar las irregularidades u omisiones que se observen en la tramitación de la autorización correspondiente a efecto de regularizar la misma, sin que ello implique que se pueda modificar o revocar los usos y aprovechamientos de suelo.”

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 y 31 Fracciones II, XIII y XLIII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV y XL, 5.5 Fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.46, 5.47, 5.48, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 85, 86, 87, 109 y demás relativos a su Reglamento; por lo que esta Dirección General de Operación Urbana emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se modifica el Acuerdo de Autorización expedido mediante Oficio No. 22400105L/005342/2022, de fecha 4 de octubre de 2022, mismo que “DEJA SIN EFECTOS JURÍDICOS EL CONDOMINIO AUTORIZADO EN EL LOTE 2 DE LA MANZANA II (TERCERA SECCIÓN), LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LA TERCERA SECCIÓN Y LA AUTORIZACIÓN DEL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO INTERÉS SOCIAL EN EL LOTE 2 DE LA MANZANA II (TERCERA SECCIÓN)”, ubicado en el Municipio de Acolman, Estado de México, para quedar en la forma siguiente:

PRIMERO. Se DEJA SIN EFECTOS JURÍDICOS EL CONDOMINIO AUTORIZADO EN EL LOTE 2 DE LA MANZANA II (TERCERA SECCIÓN), mismo que corresponde al Acuerdo de Autorización expedido en favor de “URBANÍSTICA ACOLMAN” S.A. DE C.V., publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México de fecha 23 de junio de 2015, y que comprendía el desarrollo de 48 viviendas de tipo interés social en una superficie de 3,546.36 m², en el Conjunto Urbano de Tipo habitacional mixto de Interés Social y Popular denominado “PRIVADAS DE SANTA CATARINA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA SECCIONES”, ubicado en el Municipio de Acolman, Estado de México, por renuncia expresa que al efecto manifiesta su representante legal, todo lo cual se detalla en el “PLANO ÚNICO” anexo, el cual se encuentra debidamente firmado y sellado, mismo que forma parte integral del presente Acuerdo, para todos y cada uno de los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. Se Autoriza en favor de “URBANÍSTICA ACOLMAN” S.A. de C.V., la RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LA TERCERA SECCIÓN del Conjunto Urbano de Tipo habitacional mixto de Interés Social y Popular denominado “PRIVADAS DE SANTA CATARINA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA SECCIONES”, ubicado en el Municipio de Acolman, Estado de México, todo lo cual se detalla en el “PLANO ÚNICO” anexo, el cual se encuentra debidamente firmado y sellado, mismo que forma parte integral del presente Acuerdo, para todos y cada uno de los efectos legales a que haya lugar.

CUADRO COMPARATIVO DE LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA											
MANZANA	LOTE	SITUACIÓN ORIGINAL				RELOTIFICACIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA				DIFERENCIAS	
		NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M2	USO DEL SUELO	A.V.V.P. M2	LOTE	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M2	USO DEL SUELO	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M2
I	1	-----	470.7	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-470.70
II	1	-----	243.29	-----	-----	1	-----	243.29	C.P.S.B.	-----	-----
	2	48	3546.36	-----	HABITACIONAL INTERÉS SOCIAL	2	36	2,817.36	HABITACIONAL INTERÉS SOCIAL	(-) 12	729.00
	-----	-----	-----	-----	-----	3	4	243.00	HABITACIONAL INTERÉS SOCIAL	(+) 4	243.00
	-----	-----	-----	-----	-----	4	4	243.00	HABITACIONAL INTERÉS SOCIAL	(+) 4	243.00
	-----	-----	-----	-----	-----	5	4	243.00	HABITACIONAL INTERÉS SOCIAL	(+) 4	243.00
	-----	-----	-----	-----	-----	6	-----	1,866.82	DONACIÓN ADICIONAL AL MUNICIPIO PARA ÁREAS VERDES	-----	1,866.82
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS		-----	7,254.64	VÍA PÚBLICA	-----	SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS		6,239.32	VÍA PÚBLICA	(-) 1,015.32	-----
TOTAL	3	48	4260.35	7,254.64	380.80	6	48	5656.47	6,239.32	380.80	-----

TERCERO. Se Autoriza en favor de “URBANÍSTICA ACOLMAN” S.A. DE C.V., el **CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO INTERÉS SOCIAL en el Lote 2 de la Manzana II (Tercera Sección)**, para alojar 36 viviendas en una superficie de 2,817.36 m², proveniente de la Relotificación Parcial que se autoriza en el PUNTO SEGUNDO del presente Acuerdo, en el Conjunto Urbano denominado “PRIVADAS DE SANTA CATARINA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA SECCIONES”, ubicado en el Municipio de Acolman, Estado de México, de conformidad con el “**PLANO ÚNICO**” anexo, el cual se encuentra debidamente firmado y sellado, mismo que forma parte integral del presente Acuerdo, para todos y cada uno de los efectos legales a que haya lugar.

CUADRO DE DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO			
MANZANA II	LOTE 2	36 VIVIENDAS TIPO INTERÉS SOCIAL	
CONCEPTO	CANTIDAD	SUPERFICIE M2	PORCENTAJE %
SUPERFICIE DE DESPLANTE HABITACIONAL		622.38	22.09
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN		995.65	35.34
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA (459.67 M2) Y BANQUETA (180.46 M2)		640.13	22.72
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (INCLUYE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS)		505.00	17.92
SUPERFICIE DE ANDADORES		40.95	1.45
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA		8.75	0.31
SUPERFICIE DE CONTENEDOR DE BASURA, TABLERO DE CONTROL DE ENERGÍA, GAS Y AGUA		4.50	0.16
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO		2,817.36	100.00
NÚMERO DE ÁREAS HABITACIONALES	3		
NÚMERO DE VIVIENDAS	36		
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA CONDÓMINOS	36		
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	6		

CUARTO...

QUINTO...

SEXTO. El Titular del presente Acuerdo deberá respetar en todos sus términos el “**PLANO ÚNICO**” de la Autorización para DEJAR SIN EFECTOS JURÍDICOS el Condominio Autorizado en el Lote 2 de la Manzana II (Tercera Sección), RELOTIFICACIÓN PARCIAL de la Tercera Sección y AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO en el Lote 2 de la Manzana II (Tercera Sección), cualquier modificación que se pretenda realizar, deberá someterse a la autorización expresa de esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

SÉPTIMO...

OCTAVO. 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.

NOVENO...

DÉCIMO. *(se deja sin efectos jurídicos)*

DÉCIMO PRIMERO. *(se deja sin efectos jurídicos)*

DÉCIMO SEGUNDO. 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 el Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano autorizado mediante oficio No. 224A00000/115/2015 de fecha 1 de junio de 2015, 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.

DÉCIMO TERCERO. 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 CUARTO...

DÉCIMO QUINTO...

DÉCIMO SEXTO...

DÉCIMO SÉPTIMO...

DÉCIMO OCTAVO...

DÉCIMO NOVENO...

SEGUNDO. Para todos los efectos legales a que haya lugar, el presente Acuerdo forma parte integral de similar expedido por esta dirección General de Operación y Control Urbano, mediante Oficio No. 22400105L/005342/2022, de fecha 4 de octubre de 2022.

TERCERO. 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 representada 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.

CUARTO. Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X inciso j) del Código Administrativo del Estado de México y 55 Fracción VI inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir el presente Acuerdo y Planos respectivos, en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que el presente Acuerdo surta sus efectos

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. 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: 0012/2023.
BHPM/RCRJ/NMF/SPC