

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "EDIFICADORA ATIZAPÁN", S.A. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN EL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO NÚMERO 278, LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 1 Y 2 DE LA MANZANA 60 Y LOTE 1A DE LA MANZANA 72, Y LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "CLUB CAMPESTRE LA JOLLA", CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO "RANCHO SAN JUAN", EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.

22400105L/006338/2023

Toluca de Lerdo México; 10 de octubre de 2023

Ciudadanos José Luis Castilla Navarrete y
Rafael Mondragón Pedrero Representantes Legales de "Edificadora Atizapán", S.A. de C.V., en su Carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en el Fideicomiso Traslato de Dominio número 278.
Filiberto Navas número 328, Fraccionamiento "San Jorge" Toluca, Estado de México,
Tel. 722 269 7338
Presente

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 9 de octubre del 2023, relacionado con la autorización de **RELOTIFICACIÓN PARCIAL y AUTORIZACIÓN de CONDOMINIOS** en los Lotes 1 y 2 de la Manzana 60 y Lote 1A de la Manzana 72, del Fraccionamiento denominado "**CLUB CAMPESTRE LA JOLLA**", conocido comercialmente como "**RANCHO SAN JUAN**", ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, y

Considerando

Que mediante Acuerdo publicado el 12 de septiembre de 1981, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, se autorizó el Fraccionamiento objeto de su solicitud, conforme al Plano de Lotificación anexo a dicha autorización, habiendo establecido entre otras, las obligaciones de áreas de donación para equipamiento urbano.

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, el 8 de agosto de 1991, se autorizó la Subrogación Total de Derechos y Obligaciones derivados del Acuerdo referido en el párrafo anterior, quedando como Titular en carácter de Subrogatorio, la sociedad denominada "PLANEACIÓN y COMISIONES MONTE ALTO", S.A. de C.V.

Que por Escritura Pública No. 282,594, del 6 de febrero del 2002, otorgada ante la fe del Notario Público No. 10 del entonces Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, del 22 de octubre del mismo año, se protocolizó el Contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio número 278, que celebraron "PLANEACIÓN y COMISIONES MONTE ALTO", S.A. de C.V., y "EDIFICADORA ATIZAPÁN", S.A. de C.V., ambos en calidad de Fideicomitentes y Fideicomisarios en Primer Lugar, así como "BANCO INVEX", S.A., I.B.M., Grupo Financiero INVEX, como Fiduciario.

Que ustedes acreditan su representación legal de la sociedad "EDIFICADORA ATIZAPÁN", S.A. de C.V., según Escritura Pública No. 4,615 de fecha 8 de agosto de 2023, otorgada ante la fe del Notario Público No. 169 del Estado de México y se identifican mediante Credenciales para Votar con fotografía expedidas por el Instituto Nacional Electoral, con números de folio IDMEX1414578800 e IDMEX1243217495, respectivamente.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió los Certificados de "Libertad o Existencia de Gravámenes" de fecha 8 de agosto del 2023, en los que se reporta la propiedad de los lotes materia del presente acuerdo en favor de la sociedad "BANCO INVEX", S.A., I.B.M., Grupo Financiero INVEX, fiduciario del Fideicomiso Traslato de Dominio número 278.

Que "BANCO INVEX", S.A., I.B.M., Grupo Financiero INVEX, manifiesta su anuencia para realizar el trámite materia del presente Acuerdo, mediante escrito del 10 de agosto de 2023, suscrito por su apoderado legal, el ciudadano Pedro Izquierdo Rueda, quien se identifica mediante Credencial para Votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio IDMEX1714137345, asimismo acredita dicha personalidad según Escritura Pública No. 52,910 de fecha 21 de agosto del 2020, otorgada ante la fe del Notario Público No. 120 de la Ciudad de México, inscrita el 13 de septiembre del 2021 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esa misma Entidad Federativa.

Que las medidas, superficie, uso de suelo y número de viviendas de los lotes objeto de su solicitud, se consignan en la Autorización de Relotificación Parcial publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México en fecha 14 de julio del 2020.

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

Relotificación: “acto jurídico por el cual a dos o más lotes o áreas privativas, según corresponda, se le modifican las dimensiones o las ubicaciones originalmente establecidas en la autorización del conjunto urbano, subdivisión o condominio, sin que se incremente el área vendible ni el número de viviendas o lotes”, según el Artículo 5.3 Fracción XL.

Condominio: “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 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, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general”, según el Artículo 5.3 Fracción XV.

Que acreditó el pago de derechos por la Autorización de Relotificación Parcial, según recibo expedido por la Tesorería Municipal donde se ubica el desarrollo, conforme al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$5,648.64 (CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 64/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 1.21 veces el valor de la “Unidad de Medida y Actualización” por el número de viviendas previstas a relotificar.

Que asimismo acreditó el pago de derechos por la Autorización de Condominios, 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 **\$233,415.00 (DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS 00/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 50 veces el valor de la referida “Unidad de Medida y Actualización” por el número de viviendas previstas a desarrollar.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 82, 85, 86, 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, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47, 5.48, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 82, 85, 86, 109, 112, 113 y 114 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 IV, 4 fracción IV, 10 y 12 fracciones II y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, de fecha 21 de diciembre del 2022, 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 la empresa “**EDIFICADORA ATIZAPÁN**”, **S.A. de C.V.**, en su Carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en el Fideicomiso Traslato de Dominio número 278, la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los Lotes 1 y 2 de la Manzana 60 y Lote 1A de la Manzana 72, del Fraccionamiento denominado “**CLUB CAMPESTRE LA JOLLA**”, conocido comercialmente como “**RANCHO SAN JUAN**”, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, de conformidad con los Planos “1 de 3”, “2 de 3” y “3 de 3”, anexos al presente Acuerdo, los cuales debidamente firmados y sellados, forman parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. Se Autoriza en favor de la empresa “**EDIFICADORA ATIZAPÁN**”, **S.A. de C.V.**, en su Carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en el Fideicomiso TraslATIVO de Dominio número 278, los **CONDOMINIOS HORIZONTALES** de tipo habitacional residencial para el desarrollo de 45 viviendas, en Lotes 1 y 2 de la manzana 60 y Lote 1A de la Manzana 72, resultante de la relotificación parcial que se autoriza en el punto de acuerdo PRIMERO; del Fraccionamiento denominado “**CLUB CAMPESTRE LA JOLLA**”, conocido comercialmente como “**RANCHO SAN JUAN**”, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, de conformidad con los Planos “1 de 3”, “2 de 3” y “3 de 3”, anexos al presente Acuerdo, los cuales debidamente firmados y sellados, 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.
-). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento Vial.

Los Condominios se delimitarán 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 del Estado de México e inscribir en la oficina correspondiente del 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 la

publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento de esta Dirección General 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 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 **\$11,904,318.71 (ONCE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS 71/100 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 del condominio de referencia.

SÉPTIMO. 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 **\$238,086.37 (DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHENTA Y SEIS PESOS 37/100 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 esta Dirección General 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 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, 114, 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 Planos respectivos, 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 un 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 115 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.

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. – Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación
Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. -Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Folio: 6004/2023.
BHPM/RCRJ/NMF/AIMG.