

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "ID EMPRESARIUM", S.A.P.I. DE C.V., LOS CONDOMINIOS VERTICALES DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL, DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS) DENOMINADO "PREDIO RADIO CENTRO", COMERCIALMENTE CONOCIDO COMO "CONJUNTO URBANO RIVIERA", EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

23000105L/003875/2024

Toluca de Lerdo México a 24 de abril de 2024

Arquitecta Fabiola Fuentes Durán
Representante Legal de
"ID Empresarium", S.A.P.I. de C.V.
Calle Emiliano Zapata No. 212 Col. San Jerónimo Tepetlcalco,
Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
fabiola.duran@quierocasa.mx.
55 41 85 82 85
Presente

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General en fechas 23 de febrero, 5 y 23 de abril de 2024, relacionado con la **AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS VERTICALES DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL** en los lotes 1 y 2 de la manzana 8, del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Residencial, Comercial y de Servicios) denominado "**PREDIO RADIO CENTRO**", comercialmente como "**CONJUNTO URBANO RIVIERA**", ubicado en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, y

Considerando

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México en fecha 14 de diciembre de 2020, mismo que fue autorizado en favor de "**GRUPO RADIO CENTRO**", **S.A.B. DE C.V.**, el Conjunto Urbano objeto de su solicitud, sobre una superficie de terreno de 37,808.01 m², para desarrollar 306 viviendas y 1,836.00 m², para comercio y servicios (1,224.00 m², de Centro Urbano Regional y 612.00 m², para Comercio de Productos y Servicios Básicos), mismo que fue protocolizado según Escritura Pública No. 36,441 de fecha 25 de enero de 2023, ante la fe del Notario Público No. 63 del Estado de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en fecha 23 de marzo de 2023 .

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, de fecha 4 de junio de 2021, se autorizó en favor de su representada, la empresa "**ID EMPRESARIUM**", **S.A.P.I. de C.V.**, la **SUBROGACIÓN TOTAL** de la autorización del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Residencial, Comercial y de Servicios) denominado "**PREDIO RADIO CENTRO**", comercialmente como "**CONJUNTO URBANO RIVIERA**", ubicado en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, el cual fue protocolizado mediante el instrumento notarial enunciado en el párrafo inmediato anterior.

Que se tiene por acreditada la representación legal de la Arquitecta Fabiola Fuentes Durán, en el expediente conformado al Conjunto Urbano que nos ocupa, según Escritura Pública No. 97,649 de fecha 7 de septiembre del 2018 otorgada ante el Notario Público No. 227 de la Ciudad de México, habiéndose identificado mediante credencial para votar No. 0058097153743, expedida por el entonces Instituto Federal Electoral.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió los Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes de los lotes 1 y 2 de la manzana 8, en fecha 19 de diciembre de 2023, en los que se acredita la propiedad de estos en favor de su representada, así mismo, reporta el siguiente gravamen y/o limitante:

Acto: Apertura de crédito simple, cuenta corriente, refaccionario, habilitación o avío.

Acreedor: "**BANCO REGIONAL**", **S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero.**

Que "**BANCO REGIONAL**", **S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero**, otorga su anuencia para solicitar el acto jurídico que nos ocupa, según carta anuencia de fecha 4 de enero de 2024, suscrita por sus representantes legales, los Ciudadanos Yessica Adriana López Alvarado y Aldo Eleazar Armengolt Paz.

Que los Ciudadanos Yessica Adriana López Alvarado y Aldo Eleazar Armengolt Paz, acreditan su representación legal de "**BANCO REGIONAL**", S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, según Escritura Pública No. 43,977 del 22 de junio de 2022, tirada ante la fe del Notario Público No. 122 del Estado de Nuevo León, inscrito en el Registro Público de Comercio en fecha 29 de agosto de 2022, así mismo se identifican mediante Credenciales para Votar con folios 2053085139971 y 2713082880095, respectivamente.

Que las medidas, superficies, número de viviendas y uso de suelo de los lotes 1 y 2 de la manzana 8, objeto de su solicitud, se consignan en la Autorizaciones del Conjunto Urbano que nos ocupa, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México en fecha 14 de diciembre de 2020.

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

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 vertical: "A la modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un piso, 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 XIV.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 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, 17, 22 Fracción VIII, 38, 39 Fracciones XVI, XXXIII y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Acuerdo Primero por el que se delegan facultades en favor de la persona Titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano Publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 18 de enero de 2024; 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, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 109, 112, 113 y 115 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 I, inciso c), IV, 10 y 13 fracciones II, IV, VIII, IX, X y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", de fecha 20 de diciembre del 2023, 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 "**ID EMPRESARIUM**", S.A.P.I. de C.V., los **CONDOMINIOS** verticales de tipo habitacional residencial para el desarrollo de 74 viviendas en los lotes 1 y 2 de la manzana 8, del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Residencial, Comercial y de Servicios) denominado "**PREDIO RADIO CENTRO**", comercialmente como "**CONJUNTO URBANO RIVIERA**", ubicado en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, de conformidad con el plano "ÚNICO" anexo al presente, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. En acatamiento a los Artículos 110 y 115 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.
- H). 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.

TERCERO. Con base 115 Fracción VI Inciso A) 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.

CUARTO. Con fundamento en el Artículo 115 Fracción VI Inciso B) 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 la Dirección General de Operación y Control Urbano, 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 **QUINTO y SEXTO** de este Acuerdo, así como los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;

conforme al Artículo 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

QUINTO. 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 90 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 **\$1,694,262.78 (UN MILLÓN SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 78/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por la Dirección General de Operación y Control Urbano, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización del condominio de referencia.

SEXTO. Con fundamento en los Artículos 115 Fracción VI Inciso P) 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 **\$33,885.26 (TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 26/100 M.N.)**, en un plazo máximo de 9 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 la Dirección General de Operación y Control Urbano y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

SÉPTIMO. En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación del monto de las fianzas 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.

OCTAVO. Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 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.

NOVENO. 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. 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 PRIMERO. 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 SEGUNDO. Deberá colocar en el 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 del Condominio, 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 TERCERO. 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 CUARTO. 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 y a la Dirección General de Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

DÉCIMO QUINTO. 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 SEXTO. 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. Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.
Expediente/Minutario
Folios: 1716/2024 y 2143/2024
BHPM/RCRJ/NMF/RBC