

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “IMPULSORA ECATEPEC”, S.A. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO “B” EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO, CON CLÁUSULA DE REVERSIÓN SIN ACTIVIDADES EMPRESARIALES, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/1055, LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 1 Y 2 DE LA MANZANA 7, ASÍ COMO EL CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO HABITACIONAL MEDIO DENOMINADO “PUERTA DE ACANTO” UBICADO EN EL LOTE 1 DE LA MANZANA 7, DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO “EL RISCO”, 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, Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.

23000203A/002123/2025

Toluca de Lerdo México a 19 de febrero de 2025

Autorización de Relotificación Parcial y Condominio Vertical

Ciudadano

Ricardo Funtanet Mange

Representante Legal de

“Impulsora Ecatepec”, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario “B” en el Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio, con Cláusula de Reversión sin Actividades Empresariales, identificado con el número F/1055.

Boulevard Interlomas, No. 6, Colonia Centro Urbano San Fernando la Herradura,
Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

55 52 90 27 27

sayala@profusa.mx

P r e s e n t e

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 14 de febrero de 2025, relacionado con la autorización de **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 1 y 2 de la manzana 7, así como la autorización de un **CONDOMINIO VERTICAL** de tipo habitacional medio denominado “**PUERTA DE ACANTO**”, en el lote 1 de la manzana 7 del Conjunto Urbano denominado “**EL RISCO**”, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, sobre el particular le comunico lo siguiente:

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los Artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; Artículos 1, 17, 23 Fracción VIII, 38, 39 Fracciones II, XVI 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, 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XVI, 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, 85, 86, 109, 112 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), 7 fracciones XIII, XLV y LXXII, 10, 11 Fracción II y 13 fracciones IV, VIII, IX, XVII y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” en fecha 20 de diciembre de 2023 y su Fe de Erratas publicada en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” en fecha 23 de enero de 2024.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y;

CONSIDERANDO

Que el Conjunto Urbano objeto de su solicitud fue autorizado en favor de su representada, la empresa “**Impulsora Ecatepec**”, **S.A. de C.V.**, mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México el 21 de febrero de 2014; para el desarrollo de 2,436 viviendas, en donde se estableció entre otras obligaciones la de realizar obras de Equipamiento Urbano, así como la cesión de áreas de donación en favor del Municipio y del Estado.

Que el Ciudadano **Ricardo Funtanet Mange** acredita su Representación Legal de “**Impulsora Ecatepec**”, **S.A. de C.V.**, lo que consta en el expediente integrado por esta Dirección General al mencionado Conjunto Urbano, según Escritura Pública

número 41, 435 de fecha 4 de septiembre de 2014, protocolizada ante el Notario Público No. 44 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil No. 221695, asimismo se identifica mediante Pasaporte No. G23075849 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, emisión 2016.

Que mediante Escritura Pública No. 41,897 de fecha 22 de diciembre de 2014, otorgada por el Notario Público No. 44 del Estado de México, se hace constar el Contrato de **Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio, con Cláusula de Reversión, sin Actividades Empresariales, identificado con el número F/1055**, en el que participan las sociedades **“Impulsora San Bartolo”, S.A. de C.V.**, en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario A; **“Impulsora Ecatepec”, S.A. de C.V.**, como Fideicomitente y Fideicomisario B; **“HSBC” México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/181188**, en carácter de Fideicomitente C y por otra parte, **“Banco Azteca”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria como Fiduciario.**

Que los lotes 1 y 2 y de la manzana 7 materia del presente acuerdo, fueron objeto de aportación al ya enunciado **Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio, con Cláusula de Reversión, sin Actividades Empresariales, identificado con el número F/1055**, lo que consta en el Instrumento Público mencionado en el párrafo inmediato anterior.

Que en consecuencia del Fideicomiso mencionado en el párrafo anterior, los lotes objeto del presente, pertenecen en propiedad fiduciaria, a favor de **“Banco Azteca”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria**; sin gravamen y/o limitante, ni anotación de aviso preventivo, según Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes, expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en fecha 30 de enero de 2025.

Que las medidas, superficie y uso de suelo de los lotes 1 y 2 de la manzana 7 materia de su solicitud, se consignan en la Autorización original del Conjunto Urbano publicada en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México en fecha 21 de febrero de 2014.

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 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 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 **\$15,058.93 (QUINCE MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS 93/100 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 del Condominio, 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 **\$186,681.00 (CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 15 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.

Por lo anterior y una vez realizado el análisis a la documentación que acompaña a su solicitud, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

ACUERDO

- PRIMERO.** Se Autoriza en favor de “Impulsora Ecatepec”, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario “B” en el Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio, con Cláusula de Reversión sin Actividades Empresariales, identificado con el número F/1055, la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 1 y 2 de la manzana 7, del Conjunto Urbano denominado “**EL RISCO**”, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, de conformidad con el plano “1 DE 2” anexo al presente, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.
- SEGUNDO.** Se Autoriza en favor de la “Impulsora Ecatepec”, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario “B” en el Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio, con Cláusula de Reversión sin Actividades Empresariales, identificado con el número F/1055, el **CONDominio** vertical de tipo habitacional medio denominado como “**PUERTA DE ACANTO**” para el desarrollo de 110 viviendas en el lote 1 de la manzana 7, resultante de la Relotificación parcial que se autoriza en el punto de acuerdo anterior; del Conjunto Urbano denominado “**EL RISCO**”, ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, de conformidad con el plano “2 DE 2” anexo al presente, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.
- TERCERO.** 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 del Condominio, 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.

El Condominio se delimitará 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 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.

QUINTO. 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 **SEXTO** y **SÉPTIMO** de este Acuerdo, así como los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas; conforme a los Artículos 115 Fracción VI Inciso I) y 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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 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 **\$5,175,931.71 (CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS 71/100 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.

SÉPTIMO. 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 **\$103,518.63 (CIENTO TRES MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS 63/100 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.

OCTAVO. 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 **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 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 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 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 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. Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Expediente/Minutario
Folio: 0735/2025
BHPM/RCRJ/NMF/RBC