

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400101L/004776/2021
Toluca de Lerdo, México;
09 NOV 2021

Ciudadano

Jorge Ricardo Campos Nieto

Representante legal de la Sociedad Mercantil Denominada "ICH 002"

S.A.P.I. DE C.V.

Av. Constitución S/N., Col. Colinas del Lago

Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México C.P. 54743.

Tel: 5581840940

Presente

Me refiero a su escrito recibido en esta Dirección General de Operación Urbana en fecha 20 de octubre de 2021, relacionado con la autorización para **DESARROLLAR CONDOMINIOS** en los lotes 5 y 7 de la manzana 2 del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado "**RANCHO DE FUENTES**", comercialmente conocido como "SITTIA", ubicado en Avenida Constitución S/N en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.

Considerando

Que mediante escritura 54,578 de fecha 22 de junio de 2017, otorgada ante la fe del notario público No. 53 de la Ciudad de México, hace constar el Contrato de Sociedad por el que se constituye "ICH 002", S.A.P.I. de C.V.; en la cual se establecen los estatutos de la misma sociedad.

Que se tiene por acreditada su personalidad jurídica en el expediente integrado al referido Conjunto Urbano, con Escritura Pública No. 127,190 de fecha 13 de diciembre de 2017, otorgada ante la fe del Notario Público No. 211 de la Ciudad de México, así como su identificación con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, bajo el número 4937020144252, emisión 2015 vigencia 2025.

Que, por Acuerdo del Ejecutivo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha 2 abril de 2012, se autorizó el Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado "**RANCHO DE FUENTES**" en una superficie de 195,656.16 m², ubicado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, en favor de la sociedad denominada "**INMOBILIARIA RANCHO DE FUENTES**", **S.A. DE C.V.**

Que por Acuerdo, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de fecha 10 de agosto de 2020, se autorizó en favor de su representada, la "Subrogación Parcial de Derechos y Obligaciones" de diversos lotes del Conjunto Urbano objeto de su solicitud, entre los que se localizan los lotes materia del presente Acuerdo.

Que por escritura número 2,647 de fecha 10 de junio de 2020 se protocolizó el contrato de compraventa, cuyo objeto material consiste en diez inmuebles ubicados en el Conjunto Urbano denominado Rancho de Fuentes, en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.

Que mediante escritura 3,084 de fecha 02 de septiembre de 2020, ante la fe del notario público 212 en el Estado de Culiacán Sinaloa, se protocolizó el acuerdo de subrogación parcial de derechos y obligaciones, derivados del acuerdo que autoriza el Conjunto Urbano de tipo Habitacional Medio, denominado RANCHO DE FUENTES, ubicado en el municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, a solicitud de ICH 002, S.A.P.I. de C.V.

Que las medidas, superficies, uso de suelo y número de viviendas, de los lotes materia de su solicitud, corresponden a la Autorización del citado Conjunto Urbano, emitida en el Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México de fecha 2 abril de 2012.

Que los Lotes objeto de su solicitud, permanecen en propiedad de su representada, sin gravámenes y/o limitantes, según Certificados de "Libertad o Existencia de Gravámenes", expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México con fechas 29 de junio de 2021.

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

Condominio: “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 obras 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: “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 el Artículo 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada. Habiendo acreditado el pago de derechos, según recibo expedido por la Tesorería Municipal correspondiente; conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$129,052.80 (CIENTO VEINTINUEVE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS 80/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 15 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por las viviendas prevista a desarrollar.

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, 31 Fracciones I, II, VI, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.3 Fracciones XIII, XIV y XXXVII, 5.5 Fracción I, 5.6, 5.9 Fracción IV, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 5, 6, 8, 9, 109 Fracción I y III, 110, 112, 113, 115, 116, 118, 119, 151, 154 y demás relativos a su Reglamento; por lo cual, esta Dirección General de Operación Urbana, emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza en favor de su representada “**ICH 002**”, **S.A.P.I. DE C.V.**, el **DESARROLLO DE CONDOMINIOS** verticales de tipo habitacional medio, para alojar **96** viviendas en los Lotes 5 y 7 de la Manzana 2, del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado “**RANCHO DE FUENTES**”, ubicado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, de conformidad con los Planos “1 de 2” y “2 de 2” anexos al presente Acuerdo, los cuales se encuentran debidamente firmados y sellados mismos que forman parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. En acatamiento a los Artículos 5.38 Fracción X, Incisos b) y e) del Código Administrativo del Estado de México; 61, 110 y 115 de su Reglamento, deberá realizar las siguientes obras de urbanización, 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 manejo y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración de agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;

- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

El Titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en los desarrollos autorizados;

Delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación, debiéndose contemplar asimismo la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua, entre otras;

Obtener la autorización de inicio de obras de urbanización, infraestructura y en su caso equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización del condominio, e iniciarlas en un plazo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno";

Las instalaciones deberán ser ocultas por tratarse de un desarrollo para vivienda de modalidad media. Las citadas obras de urbanización deberán entregarse formalmente a su conclusión, previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada por el Titular de la autorización al comité de administración de los condóminos, una vez constituidos, 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 fundamento 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.

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 e inscribir en el 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 su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación Urbana, dentro del mismo plazo.

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 Fracción I de su Reglamento, se fija un plazo de nueve meses 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 **\$2,566,931.64 (DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEISMIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS 64/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por la Dirección General de Operación Urbana, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización de referencia.

- SEXTO.** Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V Inciso E) 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 **\$51,338.63 (CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 63/100 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 la Dirección General de Operación Urbana y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.
- SÉPTIMO.** Asimismo se fija un plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", para presentar en esta Dirección General de Operación Urbana la solicitud de autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, de equipamiento urbano y enajenación de áreas privativas, acompañada de la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente, el comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se refieren los puntos QUINTO y SEXTO de este Acuerdo, conforme al Artículo 115 Fracción VI Inciso I), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- 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 **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 Urbana.
- NOVENO.** Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 116 y 118 de su Reglamento, se le apercibe, que deberá obtener de esta Dirección General de Operación Urbana 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 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; 71, 116, 117 y 118 de su Reglamento. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y Planos respectivos, así como de la Autorización de la Dirección General de Operación Urbana, 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 Urbana.
- 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 5.56 último párrafo 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 Urbana, 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 treinta 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, en un murete situado en su acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación de este, 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 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 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. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de éste y Planos respectivos, 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, de fecha 2 abril de 2012, 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 Urbana.- Rúbrica.

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas. - Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Lng. Arq. Rubí Celia Rizzo Jacome. - Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Dirección General de Control Urbano.
Folio: 5687/2021.
BHPM/RCRJ/NMF/SPC