

Al margen Escudo del Estado de México.**Licenciado****Óscar Lara Guerra****Apoderado legal de****“DESARROLLADORA HACIENDA DE LAS HUERTAS”, S.A.P.I.
de C.V.****Arquitecto****Eduardo de la Isla Corry****Representante legal de****“CASAS JAVER DE MÉXICO”, S.A. de C.V.****Av. Gustavo Baz No. 309, Edificio E, Planta Baja, Col. La Loma,
Tlalnepantla de Baz, Estado de México. CP.54060****Tel: 55 4404 0793****Email: esantillan@javer.com.mx****Presentes**

Me refiero a sus escritos recibidos en fechas 28 de julio y 24 de agosto ambos del 2021, en esta Dirección General, por medio de los cuales solicita la **AUTORIZACIÓN DE SUBROGACIÓN PARCIAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**, derivados del Acuerdo que Autoriza el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social, Popular y Medio denominado "**BOSQUES DEL NEVADO II**", ubicado en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México, y;

Considerando

Que el Conjunto Urbano materia de su solicitud, se autorizó según Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en fecha 30 de agosto del 2012, protocolizado en Escritura Pública No. 45,558 del 19 de octubre de 2012, ante el Notario Público No. 45 del Estado de México, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 13 de diciembre del 2012.

Que la autorización del mencionado Conjunto Urbano se subrogó en favor de “DESARROLLADORA HACIENDA DE LAS HUERTAS”, S.A.P.I. de C.V., según Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México de fecha 24 de octubre del 2012; protocolizada en Escritura Pública No. 45,593 de fecha 29 de octubre del 2012 ante el Notario Público 45 del Estado de México, e inscrita el 13 de diciembre del 2012 en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Que el C. Oscar Lara Guerra acredita su personalidad jurídica, en su carácter de apoderado legal de “DESARROLLADORA HACIENDA DE LAS HUERTAS”, S.A.P.I. de C.V., por medio de la Escritura Pública No. 119,434 de fecha 20 de noviembre del 2019 y se identifica mediante Credencial para Votar con clave de elector LRGROS79071802H700 expedida por el Instituto Nacional Electoral.

Que se encuentra acreditada la constitución legal de “CASAS JAVER DE MÉXICO”, S.A. de C.V., según consta en la Escritura Pública No. 24,003 de fecha 22 de octubre de 2010, otorgada por el Notario Público No. 111 de la Ciudad de Monterrey capital de Nuevo León, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con el folio mercantil electrónico No. 123120*1 de fecha 29 de octubre de 2010.

Que se encuentra acreditada la personalidad jurídica del C. Eduardo de la Isla Corry según consta en la Escritura Pública No. 76,713 de fecha 13 de julio de 2018, otorgada ante el Notario Público No. 111 de la Ciudad de Monterrey capital de Nuevo León, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, con el folio mercantil electrónico No. 123120 de fecha 26 de julio de 2018, así mismo se identifica con Pasaporte número G14048785, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.

Que “DESARROLLADORA HACIENDA DE LAS HUERTAS”, S.A.P.I. de C.V., celebró contrato de compraventa como parte **vendedora** y “CASAS JAVER DE MÉXICO”, S.A. de C.V., en carácter de **compradora**, respecto de los Lotes materia del presente Acuerdo, conforme a la Escritura Pública No. 57,463 de fecha 21 de diciembre de 2020 otorgada ante el Notario Público No. 24 del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, complementándose con el asiento por medio del cual se hace constar la modificación a la cláusula octava respecto a las 565 viviendas distribuidas en los 52 lotes que adquiere.

Que en esta misma Escritura antes mencionada, se establecen las bases conforme a las cuales, la sociedad “DESARROLLADORA HACIENDA DE LAS HUERTAS”, S.A.P.I. de C.V., se obliga a subrogar parcialmente, en favor

de la sociedad "CASAS JAVIER DE MÉXICO", S.A. de C.V., por lo que respecta a los referidos inmuebles, **los derechos y obligaciones** derivados del Acuerdo que autoriza el Conjunto Urbano objeto del presente Acuerdo.

Que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 83 Fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México la sociedad denominada "CASAS JAVIER DE MÉXICO", S.A. de C.V., mediante escritos de fechas 28 de julio y 24 de agosto ambos del 2021, **manifiesta su conformidad para dar cumplimiento a los términos de la autorización consignada en el Acuerdo mediante el cual, se Autoriza el Conjunto Urbano objeto de su solicitud.**

Que con la Subrogación Parcial, de los derechos y obligaciones derivados del Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano que se menciona, no se afectan los intereses del Gobierno del Estado de México, del respectivo Municipio, ni de terceras personas, sino por el contrario, serán beneficiados con la pronta realización de las obras de urbanización y de equipamiento que se efectuarán en cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Autorización antes señalado.

Que una vez realizado el estudio a la documentación exhibida, desde el punto de vista técnico como legal, se tienen por satisfechos los requisitos que señala el Artículo 83 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para expedir la Autorización de Subrogación Parcial objeto del presente Acuerdo, teniendo por acreditado el pago de los derechos en apego al Artículo 144 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$12,119.31 (DOCE MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS 31/100 M.N.)**, cantidad que resulta de la cuota estipulada de 135.23 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), según el recibo expedido por la Tesorería Municipal correspondiente.

Al respecto, esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud de cuenta, 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, VI, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.5 Fracciones I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV y 5.38 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 y 83 de su Reglamento; y 1, 2, 3 Fracción III, 7, 8 Fracción XXIII y 10 Fracciones III y XXVI del Reglamento Interior de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano; así como al séptimo transitorio del decreto 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 29 de septiembre de 2020; por lo cual, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

Acuerdo

PRIMERO. Se autoriza a la sociedad denominada "DESARROLLADORA HACIENDA DE LAS HUERTAS", S.A.P.I. de C.V., para que lleve a cabo, en favor de la sociedad denominada "**CASAS JAVIER DE MÉXICO**", S.A. de C.V., la **SUBROGACIÓN PARCIAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**, por lo que respecta al **Lote 1 de la Manzana 3, Lotes 1 al 7 de la Manzana 4, Lotes 1 al 13 de la Manzana 5, Lotes 1 al 13 de la Manzana 11, Lotes 1 al 12 de la Manzana 12 y Lotes 1 al 6 de la Manzana 13**, consignados en los Acuerdos publicados el 30 de agosto del 2013 y el 26 de septiembre de 2017 en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, así como los planos anexos a dichos acuerdos, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social, Popular y Medio denominado "**BOSQUES DEL NEVADO II**", ubicado en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México.

SEGUNDO. De conformidad con el Resolutivo Primero del presente Acuerdo, la **SUBROGACIÓN PARCIAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES** que se autoriza, queda establecida de la siguiente forma:

OBLIGACIONES DE EQUIPAMIENTO URBANO				
EQUIPAMIENTO URBANO DEFINITIVO AUTORIZADO MEDIANTE OFICIO NO. 22302A0003/311/2013 EMITIDO POR LA ENTONCES DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN URBANA DE FECHA 05 DE FEBRERO DE 2013.			OBLIGACIÓN QUE ADQUIERE "CASAS JAVIER DE MÉXICO", S.A. de C.V.	
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	UNIDAD
JARDÍN VECINAL	3,909.00	M2	3,909.00	M2
ÁREA DEPORTIVA	5,769.00	M2	5,769.00	M2
JUEGOS INFANTILES	250.00	M2	250.00	M2

OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN		
URBANIZACIÓN DE ACUERDO CON LA BITÁCORA DE SUPERVISIÓN DE FECHA 05 DE FEBRERO DE 2020.		OBLIGACIÓN QUE ADQUIERE "CASAS JAVER DE MÉXICO", S.A. de C.V.
GUARNICIONES Y BANQUETAS	95.00%	5.00%
PAVIMENTACIÓN DE CALLES	85.00%	15.00%
NOMENCLATURA	65.00%	35.00%
SEÑALIZACIÓN	65.00%	35.00%
ALUMBRADO PÚBLICO	85.00%	15.00%
FORESTACIÓN	60.00%	40.00%

OBLIGACIONES DE INFRAESTRUCTURA				
OBLIGACIÓN DE LA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS EMITIDA POR EL ORGANISMO DE AGUA DE ZINACANTEPEC			OBLIGACIÓN QUE ADQUIERE "CASAS JAVER DE MÉXICO", S.A. de C.V.	
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	UNIDAD
CONCLUIR LA CASETA DE CLORACIÓN Y MURO PERIMETRAL DEL POZO PROFUNDO, ASÍ COMO LA CONSTRUCCIÓN DEL TANQUE ELEVADO, POZO DE REGULACIÓN DE AGUA PLUVIAL PARA SU CONEXIÓN A EMISOR.	1	CONCLUIR LA CASETA DE CLORACIÓN Y MURO PERIMETRAL DEL POZO PROFUNDO, ASÍ COMO LA CONSTRUCCIÓN DEL TANQUE ELEVADO, POZO DE REGULACIÓN DE AGUA PLUVIAL PARA SU CONEXIÓN A EMISOR.	1	CONCLUIR LA CASETA DE CLORACIÓN Y MURO PERIMETRAL DEL POZO PROFUNDO, ASÍ COMO LA CONSTRUCCIÓN DEL TANQUE ELEVADO, POZO DE REGULACIÓN DE AGUA PLUVIAL PARA SU CONEXIÓN A EMISOR.

OBLIGACIONES DE INFRAESTRUCTURA				
OBRA DE INCORPORACIÓN E IMPACTO VIAL DEL DICTÁMEN			OBLIGACIÓN QUE ADQUIERE "CASAS JAVER DE MÉXICO", S.A. de C.V.	
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	UNIDAD
OBRA DE VIALIDAD DEL TRAMO AV. PACIFICO AL ACCESO DEL DESARROLLO, INCLUYE ALUMBRADO PÚBLICO, SEÑALAMIENTO HORIZONTAL Y VERTICAL, GUARNICIONES Y BANQUETAS Y OBRAS INDUCIDAS (LONGITUD APROXIMADA)	1,100.00	ML	1,100.00	ML

TERCERO.

Para el aprovechamiento de la superficie que se subroga, deberá obtener previamente la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, conforme lo dispuesto por el Artículo 5.55 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

CUARTO.

La empresa "**CASAS JAVER DE MÉXICO**", S.A. de C.V., se obliga a ejecutar las obras de urbanización y de equipamiento que proporcionalmente le corresponden, derivadas del Acuerdo de autorización del Conjunto Urbano denominado "**BOSQUES DEL NEVADO II**", ubicado en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México, así como en el Oficio No. 22302A0003/311/2013 fecha 05 de febrero de 2013.

- QUINTO.** Con motivo de la presente Autorización de Subrogación Parcial, la empresa “**CASAS JAVIER DE MÉXICO**”, **S.A. de C.V.**, se obliga a respetar los usos del suelo, el tipo del Conjunto Urbano, lotificación, planos, lineamientos, así como a cumplir con todas y cada una de las condiciones y obligaciones pendientes de realizar que en su parte proporcional le correspondan, establecidas tanto en el Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de referencia, así como en las autorizaciones subsecuentes.
- SEXTO.** El incumplimiento a cualquiera de los puntos establecidos en este Acuerdo, así como a las obligaciones que proporcionalmente le corresponden a la empresa “**CASAS JAVIER DE MÉXICO**”, **S.A. de C.V.**, traerá como consecuencia la aplicación de medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a la legislación urbana vigente, incluyendo la revocación de la presente autorización, conforme a lo dispuesto por el Artículo 83 Fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- SÉPTIMO.** El presente Acuerdo de Subrogación Parcial deberá ser notificado a los interesados y publicarse en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en un plazo no mayor a 30 días hábiles siguientes a la firma de autorización y surtirá sus efectos legales al día hábil siguiente en el que se publique en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México; asimismo la empresa “**CASAS JAVIER DE MÉXICO**”, **S.A. de C.V.**, cubrirá los derechos correspondientes a dicha publicación, conforme lo establece el Artículo 83 Fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- OCTAVO.** La empresa denominada “**CASAS JAVIER DE MÉXICO**”, **S.A. de C.V.**, deberá **protocolizar** ante Notario Público el presente acuerdo de autorización, debiendo **inscribirlo** en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, 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, de conformidad con lo establecido en el Artículo 83 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, debiendo acreditarlo ante esta Dirección General, dentro del mismo plazo.
- NOVENO.** De conformidad con lo previsto en el Artículo 83 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la empresa “**CASAS JAVIER DE MÉXICO**”, **S.A. de C.V.**, deberá presentar a esta Dirección General de Operación y Control Urbano, la protocolización ante Notario Público del contrato de compraventa, debidamente inscrito ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, posteriores a su emisión; **en caso de no dar cumplimiento con lo antes referido en el plazo señalado; se dará inicio al procedimiento correspondiente tendiente a revocar el presente Acuerdo de Subrogación**, lo anterior de acuerdo a lo establecido en el Artículo 83 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- DÉCIMO** La presente autorización se otorga a la empresa “**CASAS JAVIER DE MÉXICO**”, **S.A. de C.V.**, como un derecho personalísimo, por lo que para ceder o transferir los derechos deberá obtener previamente la autorización expresa y por escrito de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, por lo que cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la aprobación correspondiente, traerá como consecuencia la aplicación de las sanciones que en derecho correspondan.
- DÉCIMO PRIMERO** El Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en fecha 30 de agosto del 2012, así como las autorizaciones subsecuentes, quedan subsistentes en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contraponga al presente Acuerdo de Subrogación Parcial y seguirán surtiendo sus efectos legales.
- DÉCIMO SEGUNDO** La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de éste al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo, para su conocimiento.
- DÉCIMO TERCERO.** El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.