

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/001783/2022
Toluca de Lerdo México; a
05 ABR 2022

Arquitecto

Luis Orvañanos Lascurain.

Ingeniero

Edgardo Manuel Ireta Silva y

Licenciado

Ahtzel Ramírez Jaime

Apoderados legales de

“PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE”, S.A.P.I. de C.V.,
como LA ACREDITADA Del Crédito Simple con Interés y
Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia.

Camino a España No. 300, Condominio Cedro, Departamento
2014, Conjunto Urbano Rinconada de la, Laguna,
Zumpango, Estado de México

Tel: 55 44 55 93 57

Email: eireta@comvive.mx

Presentes

Me refiero a su escrito recibido el 31 de marzo de 2022, en esta Dirección General, por medio del cual solicitan **AUTORIZACIÓN DE SUBROGACIÓN TOTAL DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES** del Conjunto Urbano denominado “**LAS PALOMAS**” comercialmente “**PRIVADAS DEL PARQUE**”, ubicado en el Municipio de Zumpango, Estado de México, y

Considerando

Que por Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México en fecha 19 de noviembre del 2019, se autorizó en favor del **ARQ. LUIS ORVAÑANOS LASCURAIN** el referido Conjunto Urbano; del mismo modo, en el citado acuerdo de autorización se reconoce a la empresa “REIVO”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, como copropietaria de los derechos de propiedad del lote donde se autorizó el desarrollo habitacional materia del presente escrito.

Que mediante Escritura Pública No. 103,625 de fecha 03 de abril de 2020, pasada ante la fe del titular de la Notaría Pública No. 227 de la Ciudad de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Zumpango, con fecha 29 de mayo de 2020; el titular del desarrollo hizo constar la protocolización del Acuerdo de autorización del Conjunto Urbano de referencia; así mismo, se hace constar el convenio de disolución de copropiedad a favor del ARQ. LUIS ORVAÑANOS LASCURAIN el cien por ciento de los derechos de propiedad.

Que el ARQ. LUIS ORVAÑANOS LASCURAIN se identifica con Pasaporte número G22346049, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.

Que por medio de la Escritura Pública No. 11,445 de fecha 28 de febrero de 2014, otorgada por el Notario Público No. 47 del Estado de México, la cual refiere datos de estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio

del entonces Distrito Federal, con el folio mercantil electrónico No. 510900 de fecha 12 de marzo de 2014, se hizo constar la constitución de “DESARROLLOS O DE MÉXICO”, S.A.P.I. de C.V.

Que a través del Instrumento No.82,932 de fecha 11 de noviembre de 2019, otorgada por el Notario Público No. 246, en el protocolo de la Notaría No. 212 y en el que también actúa la Notaría No. 223 del entonces Distrito Federal, misma que refiere datos de estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del entonces Distrito Federal, con el folio mercantil electrónico No. 510900 de fecha 02 de diciembre de 2019, se hizo constar entre otros, el cambio de denominación social por la de “DESARROLLOS O DE MÉXICO”, S.A.P.I. de C.V. por **“PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE”, S.A.P.I. de C.V.**

Que se encuentra acreditada la representación legal de los CC. Edgardo Manuel Ireta Silva y Ahtzel Ramírez Jaime según consta en la Escritura Pública No. 83,657 de fecha 11 de diciembre de 2019, otorgada ante el Notario Público No. 246, en el protocolo de la Notaría No. 212 y en el que también actúa la Notaría No. 223 del entonces Distrito Federal, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del entonces Distrito Federal, con el folio mercantil electrónico No. 510900 de fecha 13 de febrero de 2020; así mismo ambos se identifican con Credencial para Votar clave de elector IRSLED70092009H000 y clave de elector RMJMAH79091709, respectivamente.

Que conforme a la Escritura Pública No. 103,625 de fecha 03 de abril de 2020, pasada ante la fe del titular de la Notaría Pública No. 227 de la Ciudad de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Zumpango, con fecha 29 de mayo de 2020 el ARQ. LUIS ORVAÑANOS LASCURAIN, celebró contrato de compraventa como parte **vendedora** y “PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE”, S.A.P.I. de C.V., en carácter de **compradora**; en la misma, se establecen las bases conforme a las cuales, 2020 el ARQ. LUIS ORVAÑANOS LASCURAIN, se obliga a subrogar la totalidad de los derechos y obligaciones derivados del Acuerdo que autoriza el Conjunto Urbano objeto del presente Acuerdo, en favor de **“PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE”, S.A.P.I. de C.V.**

Que en la misma Escritura antes mencionada, se señala la celebración de un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria entre **“PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE”, S.A.P.I. de C.V.** como **“LA ACREDITADA”** y **“METROFINANCIERA”, S.A.P.I. de C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD REGULADA**, con el carácter de **“LA ACREDITANTE”**.

Que **“METROFINANCIERA”, S.A.P.I. de C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD REGULADA**, otorga su anuencia para llevar el trámite objeto de su solicitud, tal y como se describe en el escrito de fecha 29 de marzo de 2022 firmado por el C. Jesús Armando Félix García, que acredita su representación legal por medio del Instrumento No. 97,158 de fecha 23 de febrero de 2015, otorgada ante la fe del Notario Público No. 129 con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y se identifica con Credencial para Votar con clave de elector FLGRJS87102409H500 expedida por el Instituto Nacional Electoral.

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 **“PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE”, S.A.P.I. de C.V.**, mediante escrito de fecha 25 de febrero de 2022, **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 Total 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 Total 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 **\$13,011.83 (TRECE MIL ONCE PESOS 83/100 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:

A c u e r d o

- PRIMERO.** Se autoriza al ARQ. LUIS ORVAÑANOS LASCURAIN, para que lleve a cabo, en favor de la sociedad denominada "**PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE**", S.A.P.I. de C.V., como **LA ACREDITADA Del Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia**, la **SUBROGACIÓN TOTAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES** derivados del Acuerdo que Autoriza el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional de interés social, comercial y de servicios) denominado "**LAS PALOMAS**" comercialmente "**PRIVADAS DEL PARQUE**", ubicado en el Municipio de Zumpango, Estado de México.
- SEGUNDO.** Para el aprovechamiento del desarrollo 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.
- TERCERO.** Con motivo de la presente Autorización de Subrogación Total, la empresa "**PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE**", S.A.P.I. de C.V., como **La Acreditada Del Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia**, 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 establecidas en el Acuerdo de Autorización publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México en fecha 19 de noviembre del 2019, del Conjunto Urbano de referencia.
- CUARTO.** El incumplimiento a cualquiera de los puntos establecidos en este Acuerdo 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.
- QUINTO.** El presente Acuerdo de Subrogación Total 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

“PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE”, S.A.P.I. de C.V., como La Acreditada Del Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia, 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.

- SEXTO.** La empresa denominada **“PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE”, S.A.P.I. de C.V., como La Acreditada Del Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia**, 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.
- SÉPTIMO.** 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 **“PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE”, S.A.P.I. de C.V., como La Acreditada Del Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia**, 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.
- OCTAVO** La presente Autorización se otorga a la sociedad denominada **“PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE”, S.A.P.I. de C.V., como La Acreditada Del Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia**, en su carácter de Subrogataria, como un derecho personalísimo, por lo que, para ceder o transferir los derechos, se deberá obtener previamente la autorización expresa de la Dirección General, por lo que, cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos incluyendo adjudicaciones en favor de terceros sin la autorización correspondiente, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas que en derecho correspondan.
- NOVENO** El Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en fecha 19 de noviembre del 2019, queda subsistente en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contraponga al presente Acuerdo de Subrogación Total y seguirán surtiendo sus efectos legales.
- DÉCIMO** 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 PRIMERO.** 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, Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
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.
Folio 1624/2022.
BHPM/RCRJ/NMF/RGGM