

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

**22400105L/000527/2022.**  
**Toluca de Lerdo, México;**  
**04 FEB 2022.**

**Ciudadano**

**José Omar Castillo Macedo**

**Representante legal de**

**“DESARROLLOS AVÁNDARO”, S.A. de C.V.**

**Km 24, de la Carretera San Francisco**

**de los Ranchos, Rancho Avándaro, Municipio de Valle**

**de Bravo, Estado de México.**

**C.P. 51248.**

**Teléfono: 55 52 79 63 66.**

**Presente**

Me refiero a su escrito recibido el 17 de enero de 2022, en esta Dirección General de Operación y Control Urbano, relacionado con la **AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS 11A-1 Y 11A-2**, ubicadas en el Fraccionamiento de Tipo Residencial Campestre denominado **“RANCHO AVÁNDARO”**, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México y;

### CONSIDERANDO

Que el Fraccionamiento materia de su solicitud se autorizó en favor de su representada, según acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, el día 12 de septiembre de 1981, protocolizado mediante Escritura Pública No. 170,000 de fecha 02 de agosto de 1990, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad, el día 13 de diciembre del mismo año.

Que se tiene por acreditada la representación legal del C. José Omar Castillo Macedo, en su carácter de apoderado legal de la empresa “DESARROLLOS AVÁNDARO”, S.A. de C.V., a través de la Escritura Pública No. 67,020 de fecha 28 de agosto del 2019, otorgada ante la fe del Notario Público No. 61 de la Ciudad de México, y se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, con No. 5658069906436.

Que las áreas privativas objeto de su solicitud, en cuanto a sus dimensiones, uso de suelo y superficie, se inscriben en la Autorización del Condominio Horizontal de Tipo Habitacional Residencial Campestre expedida por la entonces Dirección General de Operación Urbana, según Acuerdo Publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México de fecha 11 de diciembre de 2017.

Que la C. Mónica Bauer Mengelberg López acredita la Propiedad del área privativa 11A-1 materia del presente Acuerdo, mediante Escritura Pública No. 13,684 de fecha 2 de octubre del 2019, otorgada ante la fe del Notario Público No. 143 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el 24 de octubre del mismo año, y se identifica mediante Credencial para votar expedida por el entonces Instituto Federal Electoral con No. 4930114353372.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió “Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes” con fecha 8 de julio de 2021, del área privativa 11A-1, en el cual se reporta inexistencia de gravámenes y la permanencia de la propiedad en favor de Mónica Bauer Mengelberg López.

Que el C. Jorge Orozco Mancera acredita la Propiedad del área privativa 11A-2 materia del presente Acuerdo, mediante Escritura Pública No. 7,120 de fecha 27 de julio del 2018, otorgada ante la fe del Notario Público No. 137 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el 24 de agosto del mismo año, y se identifica mediante Credencial para votar expedida por el entonces Instituto Federal Electoral con No. 3537006323205.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió “Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes” con fecha 22 de junio de 2021, del área privativa 11A-2, en el cual se reporta gravamen por hipoteca por apertura de crédito simple, que celebran por una parte como el Acreedor “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, y como Acreditado o Garante hipotecario el C. Jorge Orozco Mancera.

Que mediante carta anuencia de fecha 23 de agosto de 2021, el “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, representado por los C.c. Isidro Ríos Carrillo y Gerardo Ríos Sánchez, informa total conformidad para que inicie el trámite administrativo de relotificación ante esta Dirección General.

Que se tiene por acreditada la representación legal del C. Isidro Ríos Carrillo, en su carácter de apoderado legal de “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, a través de la Escritura Pública No. 66,069 de fecha 21 de mayo del 2008, otorgada ante la fe del Notario Público No. 72 de Monterrey, Nuevo León, y se identifica con credencial para votar expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, con No. 0767004380309.

Que se tiene por acreditada la representación legal del C. Gerardo Ríos Sánchez, en su carácter de apoderado legal de “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, a través de la Escritura Pública No. 42,117 de fecha 2 de junio del 2005, otorgada ante la fe del Notario Público No. 72 de Monterrey, Nuevo León, y se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, con No. 4319061769946.

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**”, establecido en el Artículo 5.3 Fracción XL.

Que acreditó el pago de derechos por la Autorización de Relotificación Subsecuente, en apego al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$232.85 (DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 85/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 1.21 veces el valor de la “Unidad de Medida y Actualización” que asciende a \$96.22 por el número de viviendas previstas a relotificar, con el recibo oficial expedido por la Tesorería Municipal de Valle de Bravo.

Que, realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en el Artículo 5.46 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en su Reglamento en los Artículos 85, 86 y 87 para otorgar la Autorización solicitada.

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; y con apoyo en los Artículos 3, 15, 19 Fracción VIII y 31 Fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 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, 5.46, 5.47, 5.48, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 79, 85, 86 y 87 de su Reglamento, así como en lo dispuesto en los Artículos 1, 2, 3 Fracción III, 7, 8 Fracción XXIII y 10 Fracciones I y III del Reglamento Interior de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en fecha 8 de abril del 2015, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

## A C U E R D O

**PRIMERO.** Se autoriza en favor de “**DESARROLLOS AVÁNDARO**”, S.A. de C.V., representada por usted, la **Relotificación Parcial de las áreas privativas 11A-1 y 11A-2**, ubicadas en el Fraccionamiento denominado “**RANCHO AVÁNDARO**”, en el municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lo anterior de conformidad con el plano único anexo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del presente Acuerdo para todos los efectos legales a que haya lugar.

CUADRO DE DATOS GENERALES DE LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA										
SITUACIÓN ACTUAL					RELOTIFICACIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA				DIFERENCIAS	
LOTE	No. ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE M2	USO	No. VIVIENDAS	LOTE	SUPERFICIE M2	USO	No. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2	No. VIVIENDAS
11 A	11A - 1	2,060.26	HABITACIONAL	1	11A - 1	2,560.26	HABITACIONAL	1	(+) 500.00	-
	11A - 2	1,330.73	HABITACIONAL	1	11A - 2	830.73	HABITACIONAL	1	(-) 500.00	-
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>3,390.99</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3,390.99</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>0.00</b>	<b>-</b>

**SEGUNDO.** Con fundamento en el artículo 87 fracción VI incisos A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar el presente acuerdo con su plano anexo, ante Notario Público e inscribirlo en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se emita la autorización, así como publicarlo en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, acreditando su cumplimiento en un plazo de 30 días a esta Dirección General de Operación y Control Urbano; además de cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación.

La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de este y del plano respectivo al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente acuerdo y a la Dirección General de Control Urbano.

**TERCERO.** Para el aprovechamiento de las áreas privativas materia del presente acuerdo, deberá obtener previamente la licencia municipal de construcción y demás 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 lo disponen los Artículos 4, 5 y 55 del Reglamento invocado.

**CUARTO.** Queda obligado formalmente a respetar y cumplir el presente acuerdo, así como la distribución de áreas consignadas en el plano anexo al mismo; cualquier modificación que se pretenda realizar, deberá someterse a la autorización expresa de esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

El incumplimiento traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones previstas en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**QUINTO.** De conformidad con el artículo 87, fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el diverso Acuerdo por el que se autorizó el desarrollo materia de la presente Autorización, queda subsistente en todas sus partes en lo que no se contraponga al presente y seguirá en vigor surtiendo sus efectos legales.

**SEXTO.** El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

**ATENTAMENTE.-** Arq. Blanca Heredia Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.-  
Rúbrica.

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas - Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública  
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome.- Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres.- Subdirector de Control Urbano.  
Folio 169/2022  
BHPM/RCRJ/NMFPSC/JCPB