

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/002483/2022
Toluca de Lerdo México; a
16 may 2022

Ciudadanas

Rebeca Isela Trejo Sánchez y Cristina Leonor Guerrero Sarre, delegadas fiduciarias de “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279.

Calle Leonardo Da Vinci No. 70-41, Manzana 2, Lote 29 privada Grosseto, Colonia El Panteón, C.P. 52005, Lerma, Estado de México.

juan.diaz.arelle@banorte.com

raul.jimenez.equihua@banorte.com

juan.diaz.arelle@banorte.com

Presentes

En atención a su escrito, ingresado en la ventanilla única de esta Dirección General a mi cargo el día 8 de abril y 4 de mayo del 2022, por el que solicitan se reconozca como **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** y en **CONSECUENCIA SOLIDARIO RESPONSABLE** a **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279**, respecto a los lotes 2 al 17 de la manzana I, 1 al 17 de la manzana II, 1 al 17 y 43 al 48 de la manzana VI, 1 al 26 de la manzana VII y 1 al 12 de la manzana XVI, del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado **“HACIENDA DE LAS FUENTES”**, publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”*, del Estado de México el 22 de septiembre del 2010, ubicado en el Municipio de Calimaya, Estado de México, y ;

CONSIDERANDO

1. Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, de fecha 22 de septiembre del 2010, se autorizó el Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado **“HACIENDA DE LAS FUENTES”**, sobre una superficie de terreno de 408,370.00m² (CUATROCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS), localizado en el Municipio de Calimaya, Estado de México, para desarrollar 1,750 viviendas, en el que se establecieron entre otras, las obligaciones de ceder áreas de donación y equipamiento.
2. Que mediante la Escritura Pública número 20,448, de fecha 15 de octubre del 2010, tirada ante la fe del Notario Público número 71 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, se protocolizó el Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano que nos ocupa.
3. Que las características de uso de suelo, número de viviendas, superficies y medidas de los lotes objeto de su solicitud, se consignan en el Acuerdo y planos de autorización del referido Conjunto Urbano publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”*, del Estado de México el 22 de septiembre del 2010.
4. Que mediante Contrato de Fideicomiso de fecha 31 de octubre de 2017, se constituye el Fideicomiso de Administración **identificado con el número F/750279**, en el que participan la empresa **“SOLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS”, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.**, como Fideicomitente y Fideicomisario; y **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en su carácter de Fiduciario.
5. Que las Ciudadanas Rebeca Isela Trejo Sánchez y Cristina Leonor Guerrero Sarre, acreditan su representación legal de **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE**, según la Escritura Pública No. 22.813, de fecha 23 de agosto de 2011, tirada ante la fe del Notario Público No. 72 del Estado de Nuevo León y se identifican mediante Credenciales para Votar con número de folios IDMEX2005106901 y IDEMEX2123188513; respectivamente, expedidas por el Instituto Nacional Electoral.
6. Que mediante Escritura Pública No. 45,539, de fecha 4 de diciembre de 2017, tirada ante la fe del Notario Público No.73 del Estado de México, se hace constar la transmisión de la propiedad en forma definitiva, plena, exclusiva, irrevocable e incondicional de los lotes objeto de su solicitud, en favor de **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279.**
7. Que mediante oficio No. 224024000/648/2010, de fecha 12 de noviembre del 2010, se autorizó el inicio de obras de urbanización y equipamiento, la primera enajenación o gravamen de lotes, así como la promoción del Conjunto Urbano objeto de su solicitud.

8. Que mediante Acta de Entrega Recepción No. MP-063-2012, del 27 de agosto del 2012, el titular del desarrollo materia del presente Acuerdo, hace entrega formal de las obligaciones siguientes:

Áreas de Donación		
Concepto	Obligación requerida	Obligación que se entrega
Vías Públicas	81,579.10 m ²	40,789.55 m ²
Áreas de Equipamiento Urbano	72,023.89m ²	72,023.89m ²
Donación Estatal	8,750.00m ²	0.00m ²
Obras de Equipamiento		
Jardín de niños con 6 aulas de 892.80m ² de construcción en un terreno de 2,468.16m ² de superficie		
Escuela Primaria con 18 aulas de 2,055.28m ² de construcción en un terreno de 5,411.81m ² de superficie		
Escuela Secundaria con 11 aulas de 1,414.00m ² de construcción en un terreno de 3,810.44m ² de superficie		
Jardín Vecinal de 2,132.44m ² de superficie		
Zona deportiva de 29,650.17m ² de superficie		

9. Que personal de la entonces Dirección General de Control Urbano llevó a cabo una supervisión al Conjunto Urbano de mérito y de acuerdo con el Acta de Supervisión de fecha 17 de julio de 2020, referida con el folio No. 10, las obras de urbanización presentan un avance global del 73.88%.

Conforme a lo anterior, las obligaciones pendientes por entregar y/o ejecutar son las siguientes:

Áreas de Donación	
Concepto	Obligación requerida
Vías Públicas	40,789.55 m ²
Donación Estatal	8,750.00m ²
Obras de Urbanización	
Obras de Urbanización	26.12% de la superficie total.
Obras de Infraestructura Primaria	
Suministro de agua potable (conforme a los dictámenes correspondientes)	
Vialidad (conforme al dictamen correspondiente)	
Obras de Equipamiento	
Obras de Equipamiento Urbano Básico por 438.00m ²	
Jardín Vecinal de 4,867.56m ² de superficie	
Juegos Infantiles de 1,120.00m ² de superficie	

10. Que mediante Oficio No. 22400105L/00882/2022, de fecha 21 de febrero del 2022, se emite resolución de la Garantía de Audiencia al desarrollo objeto de su solicitud, con expediente No. DGOU/P.A./REIN/0005/2021, en la que, en su Resolutivo TERCERO, se establece la obligación a su representada de tramitar y obtener el plazo perentorio que le permita concluir las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo que nos ocupa.
11. Que mediante Oficio No. 22400105L/00885/2022, de fecha 21 de febrero del 2022, se emite resolución de la Garantía de Audiencia al desarrollo objeto de su solicitud, con expediente No. DGOU/P.A./REIN/0008/2021, en la que, en su Resolutivo TERCERO, se establece la obligación a su representada de presentar la póliza de fianza que garantice las obras de urbanización y equipamiento del multicitado desarrollo.
12. Que **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279**, manifiesta su conformidad para cumplir de manera proporcional con las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Autorización del referido Conjunto Urbano, así como con las obligaciones que resulten del presente acuerdo de Autorización, según escrito petitorio de fecha 7 de abril del 2022.
13. Que con el reconocimiento de comprador de lotes en bloque del Conjunto Urbano que se menciona, no se afectan los intereses del Gobierno del Estado de México, del H. Ayuntamiento de Calimaya, 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.
14. Que de conformidad con el Artículo 5.38 Fracción XI incisos a) y c) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 43 y 44 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México,

publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” el 13 de marzo de 2002 “**serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones**” derivadas de la autorización de los conjuntos urbanos, los titulares de la respectiva autorización, sus causahabientes y los **compradores de lotes en bloque**.

15. Que esta autoridad administrativa es competente para emitir la presente en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3,15,19 fracción VIII y 31 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3, 5.5, 5.7 y, 5.9 fracción IV inciso d) y f) y fracción VI, 5.38 fracciones X inciso e), k),m),o), XI inciso c), XII y XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 4, 6, 8,70 y 71 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 y 43 de su homologado publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” el 13 de marzo de 2002; artículos 1, 2, 3 fracción III, VI, 7, 8, 10 fracción XXVI, 13, 14 fracción III, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México, de fecha 8 de abril del año 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México, el 04 de agosto del 2017; así como artículo Séptimo Transitorio del Decreto número 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*” del Estado de México, el 29 de septiembre del 2020, por lo que una vez determinada la competencia de esta autoridad y realizado el análisis a solicitud, se procede a emitir el presente.

A C U E R D O

PRIMERO.- Se reconoce a “**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**”, S.A., I.B.M., **GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en su carácter de **Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279**, representada por ustedes, el carácter de **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** en su calidad de Propietario Adquirente de los lotes 2 al 17 de la manzana I, 1 al 17 de la manzana II, 1 al 17 y 43 al 48 de la manzana VI, 1 al 26 de la manzana VII y 1 al 12 de la manzana XVI, del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado “**HACIENDA DE LAS FUENTES**”, ubicado en el Municipio de Calimaya, Estado de México, para el desarrollo de 456 viviendas de tipo medio; y en consecuencia, “**SOLIDARIO RESPONSABLE**” en parte proporcional, del cumplimiento de las obligaciones previstas en el Diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*”, del Estado de México el 22 de septiembre del 2010, por el cual se autorizó el referido Conjunto Urbano.

SEGUNDO.- Con fundamento en lo establecido en el artículo 5.38 fracción X, incisos a), b), e), g) y n); fracción XI inciso c) del Código Administrativo del Estado de México, así como en los artículos 55, 57, 58, 59, 61 y 62 de su Reglamento, “**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**”, S.A., I.B.M., **GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en su carácter de **Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279** y “**SOLIDARIO RESPONSABLE**”, deberá ejecutar y entregar las áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento siguientes:

Áreas de Donación	
Concepto	Obligación requerida
Vías Públicas	40,789.55 m ²
Donación Estatal	8,750.00m ²
Obras de Urbanización	
Obras de Urbanización	26.12% de la superficie total.
Obras de Infraestructura Primaria	
Suministro de agua potable (conforme a los dictámenes correspondientes)	
Vialidad (conforme al dictamen correspondiente)	
Obras de Equipamiento	
Obras de Equipamiento Urbano Básico por 438.00m ²	
Jardín Vecinal de 4,867.56m ² de superficie	
Juegos Infantiles de 1,120.00m ² de superficie	

Así mismo, deberá de realizar la entrega-recepción a la autoridad correspondiente, de las obras que se encuentren ejecutadas al 100% de acuerdo con lo reportado en la referida Acta de Supervisión No. 10 de fecha 17 de julio de 2020.

TERCERO. - En términos de lo dispuesto por el artículo 8 fracciones X inciso b), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y en relación con el Resolutivo TERCERO del Oficio No. 22400105L/00882/2022, de fecha 21 de febrero del 2022; por el que se emite resolución de la Garantía de Audiencia con expediente No. DGOU/P.A./REIN/0005/2021, se otorga por única ocasión un plazo perentorio de 12 meses, para concluir las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, dicho plazo comenzará a computarse a partir del día siguiente a la fecha de publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México.

Conforme a lo señalado en el artículo 55 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá informar a la Secretaría por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria establecidas en el presente Acuerdo.

Asimismo, deberá llevar y resguardar una bitácora de obras, en la que se registrará el avance físico financiero y circunstancias de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de infraestructura primaria, conforme a lo señalado por el artículo 55 fracción VI inciso I) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Una vez concluidas, se deberán entregar las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria que se mencionan en este acuerdo, acreditando dicha circunstancia ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, lo anterior de conformidad con el artículo 55 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CUARTO. - Con relación al Resolutivo TERCERO del Oficio No. 22400105L/00885/2022, de fecha 21 de febrero del 2022; por el que se emite resolución de la Garantía de Audiencia con expediente No. DGOU/P.A./REIN/0008/2021 y para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento; con fundamento en lo previsto por los artículos 5.38 fracción X inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 55 fracciones VII inciso A) y VIII inciso B) y 73 de su Reglamento, **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279 y “SOLIDARIO RESPONSABLE”**, otorgará en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México, una fianza o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México por el 100% del valor de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$65,721,278.82 (SESENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 82/100 M.N.), y su cancelación será de forma expresa por parte de esta Dirección General una vez que se hayan concluido y entregado las obras del desarrollo.

QUINTO. - De conformidad con lo establecido por los artículos 55 fracción VIII 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, **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279 y “SOLIDARIO RESPONSABLE”**, pagará al Gobierno del Estado de México, el monto de \$434,404.95 (CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS 95/100 M.N.) para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y de equipamiento, a razón del 2% (dos por ciento) por el tipo habitacional medio, del presupuesto de dichas obras aprobado por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

SEXTO. - El reconocimiento como **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** a **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279 y “SOLIDARIO RESPONSABLE”**, lo obliga a respetar los usos de suelo, tipo de Conjunto Urbano, lotificaciones, planos, lineamientos y demás condiciones establecidas en el Conjunto Urbano de referencia.

SÉPTIMO. - **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279 y “SOLIDARIO RESPONSABLE”**, deberá respetar y dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el Acuerdo de autorización del Conjunto Urbano que nos ocupa.

OCTAVO. - La empresa **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279** y **“SOLIDARIO RESPONSABLE”** está obligado a prestar gratuitamente los servicios, hasta que las obras de urbanización y equipamiento sean entregadas a entera satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra y recibidas formalmente por el H. Ayuntamiento de Calimaya, Estado de México, situación que deberá acreditar en los actos traslativos de dominio y de promesa de venta.

NOVENO.- El comprador que adquiera de **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279**, los lotes en bloque objeto del presente Acuerdo, deberá solicitar y obtener de manera mancomunada de esta Dirección General de Operación y Control Urbano, el permiso correspondiente para ceder los derechos y obligaciones de estos.

DÉCIMO.- La presente autorización se otorga a **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso de administración identificado con el número F/750279**, como un derecho personalísimo, por lo que para transferir o ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General de Operación y Control Urbano. 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 PRIMERO. - Con fundamento en el artículo 84 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo máximo de 30 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, para ser publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, debiendo su Titular cubrir los derechos correspondientes e informar de este hecho a esta Dependencia en el mismo término.

DÉCIMO SEGUNDO.- Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso j) del Código Administrativo del Estado de México y 55 fracción VI inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir el presente Acuerdo y su correspondiente plano de lotificación, en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que el Acuerdo surta sus efectos, es decir, un día después de su publicación en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, lo anterior deberá hacerlo del conocimiento de esta Dirección General de Operación y Control Urbano dentro del mismo plazo.

DÉCIMO TERCERO.- El incumplimiento a lo señalado en el presente acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que señala el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

DÉCIMO CUARTO. - El Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano denominado **“HACIENDA DE LAS FUENTES”**, objeto del presente Acuerdo, publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México en fecha 22 de septiembre del 2010, quedaran subsistentes en todas las partes que no se contrapongan al presente.

DÉCIMO QUINTO. - El presente no prejuzga derechos de propiedad y 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 2206/2022
BHPM/RCRJ/NMF/RBC