

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/001675/2023
Toluca de Lerdo México;
24 de marzo de 2023

Ciudadano José Omar Castillo Macedo
Representante legal de “DESARROLLOS AVÁNDARO”, S.A. de C.V.

Ciudadano Alejandro Herrera Chain
Depositario del Fideicomiso de Administración “5335/2022” denominado
“Fideicomiso 5335/2022 GFM”

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 55 08 39 68.

Presentes

Me refiero a su escrito recibido en fecha 8 de marzo de 2023, en esta Dirección General de Operación y Control Urbano, por medio del cual solicitan **AUTORIZACIÓN DE SUBROGACIÓN TOTAL DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES** del **CONDominio HORIZONTAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL**, ubicado en el lote **14A**, del Fraccionamiento 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 **“DESARROLLOS AVÁNDARO”, S.A. de C.V.**, 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 mediante oficio número 22400105L/006116/2022 de fecha 15 de noviembre de 2022, se autorizó en favor de **“DESARROLLOS AVÁNDARO”, S.A. de C.V.**, el desarrollo del Condominio Horizontal de Tipo Habitacional Residencial, para alojar 6 viviendas en el lote 14A, publicado en el Periódico Oficial **“Gaceta del Gobierno”** del Estado de México de fecha 13 de diciembre de 2022, perteneciente al Fraccionamiento de Tipo Residencial Campestre denominado **“RANCHO AVÁNDARO”**, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.

Que se encuentra acreditada la constitución legal de **“DESARROLLOS AVÁNDARO”, S.A. de C.V.**, en el expediente integrado al Fraccionamiento objeto del presente Acuerdo, en el **“Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano”**, ubicado en la Dirección General de Planeación Urbana, a través de la Escritura Pública No. 40,463 de fecha 23 de enero de 1981, otorgada ante la fe del Notario Público No. 73 del Distrito Federal, la cual quedo debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Valle de Bravo, Estado de México, bajo el número 168.

Que se tiene por acreditada la representación legal e identificación del C. José Omar Castillo Macedo, en su carácter de apoderado legal de la empresa **“DESARROLLOS AVÁNDARO”, S.A. de C.V.**, en el expediente integrado al Fraccionamiento objeto del presente Acuerdo, en el **“Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano”**, ubicado en la Dirección General de Planeación Urbana, 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, bajo el número 5658069906436.

Que se tiene por acreditada la representación legal e identificación del C. Alejandro Herrera Chain, en su carácter de apoderado legal de **“BANCA MIFEL”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel**, actuando en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso de Administración **“5335/2022”** denominado **“Fideicomiso 5335/2022 GFM”**, a través de la Escritura Pública No. 48,853 de fecha 6 de septiembre del 2022, otorgada ante la fe del Notario Público No. 80 de la Ciudad de México, y se identifica con Pasaporte vigente número G17610432, expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.

Que mediante Escritura Pública No. 48,755 de fecha 19 de agosto del 2022, otorgada ante la fe del Notario Público No. 80 de la Ciudad de México y folio real electrónico 13305, se celebró el contrato de compraventa de inmueble en abonos como parte vendedora **“DESARROLLOS AVÁNDARO”, S.A. de C.V.**, y como compradores los señores José Miguel Campero Cuenca, María Fernanda Chain Fajer, Renatta Chain Fajer, Lina Siman Nicolas, Andrés Ortiz Monasterio Lebrija y Laura Rubio Ramírez, respecto a la superficie total del Lote 14A en el Fraccionamiento de Tipo Residencial Campestre denominado **“RANCHO AVÁNDARO”**, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.

Que mediante Escritura Pública No. 48,756 de fecha 19 de agosto del 2022, otorgada ante la fe del Notario Público No. 80 de la Ciudad de México, se hace constar la Protocolización, Ratificación y Reconocimiento del Fideicomiso de Administración "5335/2022" denominado "Fideicomiso 5335/2022 GFM", que celebran los señores José Miguel Campero Cuenca, María Fernanda Chain Fajer, Renatta Chain Fajer, Lina Siman Nicolas, Andrés Ortiz Monasterio Lebrija y Laura Rubio Ramírez en carácter de fideicomitentes y fideicomisarios; y de otra parte como institución fiduciaria "BANCA MIFEL", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, igualmente concurren en su carácter de depositarios el señor Andres Ortiz Monasterio Lebrija y Alejandro Herrera Chain. Y el Convenio de Aportación en propiedad Fiduciaria en favor de "BANCA MIFEL", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel en el Fideicomiso de Administración "5335/2022" denominado "Fideicomiso 5335/2022 GFM", la propiedad del inmueble identificado como Lote 14A en el Fraccionamiento de Tipo Residencial Campestre denominado "RANCHO AVÁNDARO", Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.

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, el C. Alejandro Herrera Chain Depositario del Fideicomiso de Administración "5335/2022" denominado "Fideicomiso 5335/2022 GFM", **manifestó mediante escrito de fecha 16 de febrero de 2023, su conformidad para dar cumplimiento a los términos consignados en el Acuerdo por el que se autorizó el condominio horizontal del tipo habitacional residencial, para alojar 6 viviendas en el lote 14A, perteneciente al Fraccionamiento de Tipo Residencial Campestre denominado "RANCHO AVÁNDARO", Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.**

Que con la Subrogación Total de los derechos y obligaciones derivadas del Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento que se menciona, no se afectan los intereses del Gobierno del Estado de México, del respectivo Municipio, ni de terceras personas, sino con el contrario serán beneficiados con la realización de las obras de urbanización y de equipamiento que se efectuará en cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Autorización 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 \$ 14,028.76 (CATORCE MIL VEINTIOCHO PESOS 76/100 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.

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; 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV y XXXVII, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 y 83 de su Reglamento; y 1, 2, 3, 9, 12 Fracción I, II, III, IV y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por lo cual, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada "DESARROLLOS AVÁNDARO", S.A. de C.V., para que lleve a cabo en favor del C. Alejandro Herrera Chain en carácter de depositario del **Fideicomiso de Administración "5335/2022" denominado "Fideicomiso 5335/2022 GFM"**, la **SUBROGACIÓN TOTAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**, por lo que respecta del **Condominio Horizontal de tipo Habitacional Residencial, para alojar 6 viviendas en el lote 14A**, consignado en el Acuerdo publicado el 13 de diciembre de 2022 en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, así como los planos anexos a dicho Acuerdo, del Fraccionamiento de Tipo Residencial Campestre denominado "**RANCHO AVÁNDARO**", Municipio de Valle de Bravo, 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, el **Fideicomiso de Administración "5335/2022" denominado "Fideicomiso 5335/2022 GFM"**, se obliga a respetar los usos del suelo, el tipo de Fraccionamiento, 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 13 de diciembre de 2022, del Fraccionamiento 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 el **Fideicomiso de Administración "5335/2022" denominado "Fideicomiso 5335/2022 GFM"**, 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.** Que el **Fideicomiso de Administración "5335/2022" denominado "Fideicomiso 5335/2022 GFM"**, deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México 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.
- Asimismo, el **Fideicomiso de Administración "5335/2022" denominado "Fideicomiso 5335/2022 GFM"**, deberá presentar ante esta Dirección General la protocolización ante Notario Público del Estado de México del Acuerdo de autorización con oficio No. 22400105L/006116/2022 de fecha 15 de noviembre de 2022, debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos anexos (estipulado en el resolutivo CUARTO del mismo), en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del presente acuerdo.
- SÉPTIMO.** De conformidad con lo previsto en el Artículo 83 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el **Fideicomiso de Administración "5335/2022" denominado "Fideicomiso 5335/2022 GFM"**, deberá presentar a esta Dependencia, la protocolización ante Notario Público del Estado de México 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.** Con La presente Autorización se otorga a la sociedad denominada Fideicomiso de Administración "5335/2022" denominado "Fideicomiso 5335/2022 GFM", 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 13 de diciembre de 2022, 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 Fraccionamiento motivo del presente Acuerdo, para su conocimiento.

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. – Subsecretaría 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: 1318/2023.
BHPM/RCRJ/NMF/PSC/AME.