

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "CONSORCIO INMOBILIARIO LOMAS", S.A.P.I. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN TERCER LUGAR DEL FIDEICOMISO F/794, "BANCO ACTINVER", S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, "COMPAÑÍA DE FRACCIONAMIENTOS TCP", S.A. DE C.V., Y "BOSQUE REAL TU CASA", S.A. DE C.V., LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 11A, 24, 24A, 24B, 30, 42A Y 42B DE LA MANZANA V, 9/47, 10/48, 11/49, 12/50, 13/51, 3-20, 21-26, 27, 28-34, 35, 52, 53 Y 54 DE LA MANZANA VI, 1A DE LA MANZANA VII, 1A DE LA MANZANA XI Y 5A DE LA MANZANA XIII, Y LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES DE TIPO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL EN LOS LOTES 24 Y 30 DE LA MANZANA V DEL CONJUNTO URBANO MIXTO DENOMINADO "BOSQUE REAL", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.

23000105L/000349/2023**Toluca de Lerdo México; a 6 de noviembre del 2023****Ciudadano****Rolando Monroy Soto****Representante Legal de****"Consortio Inmobiliario Lomas", S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar del Fideicomiso F/794****María Angélica Cervantes Vera****Representante Legal de "Banco Actinver", S.A. I.B.M., Grupo Financiero Actinver.****Eduardo Zaga Cojab****Representante Legal de "Compañía de Fraccionamientos TCP", S.A. de C.V.****Jacobo Alfie Jafif****Representante Legal de "Bosque Real tu Casa", S.A. de C.V.****Carretera México-Huixquilucan, Estado de México No. 180 Col. San Bartolomé****Coatepec, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.****55 53 21 60 15.****Presentes**

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 25 de octubre del 2023, relacionado con la autorización de **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 11A, 24, 24A, 24B, 30, 42A y 42B de la manzana V, 9/47, 10/48, 11/49, 12/50, 13/51, 3-20, 21-26, 27, 28-34, 35, 52, 53 y 54 de la manzana VI, 1A de la manzana VII, 1A de la manzana XI y 5A de la manzana XIII, así como la **AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS** en los lotes 24 y 30 de la manzana V, resultantes de la relotificación parcial que se autoriza en el Conjunto Urbano denominado "**BOSQUE REAL**", ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, y

Considerando

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México en fecha 7 de septiembre de 1999, mismo que fue protocolizado mediante Escritura Pública No. 18,847 del 15 de febrero del 2000, inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 29 de agosto del 2000, otorgada ante el Notario Público No. 33 del Estado de México, se protocolizó la Autorización del Conjunto Urbano objeto de su solicitud, en favor de "**Consortio Inmobiliario Lomas**" **S.A. de C.V.**, misma que cambió su modalidad por la de "**Consortio Inmobiliario Lomas**" **S.A.P.I. de C.V.**, según Escritura Pública No. 77,015, del 2 de mayo de 2014, otorgada ante el Notario Público No. 227 del entonces Distrito Federal.

Que los lotes 11A, 24, 24A, 24B, 30, y 42A de la manzana V, 9/47, 10/48, 11/49, 12/50, 13/51, 27, 28-34 de la manzana VI, 1A de la manzana VII, materia del presente acuerdo, fueron objeto de aportación al Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago Identificado con el Número F/794, lo que se acredita mediante Escritura Pública No. 55,547 de fecha 16 de junio de 2010, otorgada en la Notaría Pública No. 227 del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México, misma que fue inscrita el 13 de diciembre de 2017, en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió los certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes de los lotes mencionados en el considerando inmediato anterior, en fechas 15 de junio, 12, 13 y 14 de julio, 13 de octubre y 1 de noviembre del 2023, en los que se reporta la inexistencia de gravámenes así como la permanencia de la propiedad de los mismos en favor de la Institución Financiera IXE Banco S.A. Institución de Banca Múltiple, IXE Grupo Financiero, División Fiduciaria, Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago Identificado con el Número F/794.

Que el Ciudadano **Rolando Monroy Soto** acredita su Representación Legal de “**Consortio Inmobiliario Lomas**”, **S.A.P.I. de C.V.**, lo que consta en expediente integrado por esta Dirección General al mencionado Conjunto Urbano, en Escritura Pública número, 59,315 del dieciocho de diciembre del dos mil nueve protocolizadas ante el Notario Público No. 2 del Estado de Puebla, México y que asimismo se identifica, mediante Credencial para Votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, con Clave de Elector MNSTR63042909H900, emisión 2016.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió los certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes de los lotes 3-20 y 21-26 de la manzana VI, en fechas 13 y 20 de julio del 2023, en los que se reporta la inexistencia de gravámenes así como la permanencia de la propiedad de los mismos en favor de la empresa “**Consortio Inmobiliario Lomas**”, **S.A.P.I. de C.V.**

Que el Ciudadano **Eduardo Zaga Cojab**, tiene por acreditada su Representación Legal de la sociedad “**Compañía de Fraccionamientos TCP**”, **S.A. de C.V.**, en el expediente integrado al Conjunto Urbano objeto del presente Acuerdo, en el “Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano”, perteneciente a la Dirección General de Planeación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, lo que consta en Escritura Pública No. 15,367 del 29 de junio del 2012, tirada ante la fe del Notario Público No. 230 del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y se identifica mediante Pasaporte No. G237091456 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, emisión 2017.

Que la sociedad denominada “**Compañía de Fraccionamientos TCP**”, **S.A. de C.V.**, acredita en su favor la propiedad del lote 35 de la manzana VI objeto de solicitud, mediante Escritura Pública No. 30,331 del 12 de diciembre de 2018, tirada ante la fe del Notario Público No. 80 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el 14 de mayo de 2019.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió el certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes del lote 35 de la manzana VI, en fecha 22 de junio del 2023, en el que se reporta la inexistencia de gravámenes así como la permanencia de la propiedad del mismo en favor de la empresa “**Compañía de Fraccionamientos TCP**”, **S.A. de C.V.**

Que el Ciudadano **Jacobo Alfie Jafif**, tiene por acreditada su Representación Legal de la sociedad “**Bosque Real Tu Casa**” **S.A. de C.V.** en el expediente integrado al Conjunto Urbano objeto del presente Acuerdo, en el “Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano”, perteneciente a la Dirección General de Planeación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, lo que consta en Escritura Pública No. 6,522 de fecha 24 de abril de 2013, ante el Notario Público No.143 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el 6 de septiembre de 2013 y se identifica mediante Pasaporte No. G13828450, de fecha 5 de marzo de 2014, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.

Que la sociedad denominada “**Bosque Real Tu Casa**” **S.A. de C.V.**, acredita en su favor la propiedad del lote 42B de la manzana V objeto de solicitud, mediante Escritura Pública No. 28,491 del 14 de diciembre de 2022, tirada ante la fe del Notario Público No. 56 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el 10 de enero del 2023.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió el certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes del lote 42B de la manzana V, en fecha 23 de octubre del 2023, en el que se reporta la inexistencia de gravámenes así como la permanencia de la propiedad del mismo en favor de la empresa **“Bosque Real Tu Casa” S.A. de C.V.**,

Que la Ciudadana **María Angélica Cervantes Vera**, acredita su Representación Legal de la sociedad **“Banco Actinver”, S.A. I.B.M., Grupo Financiero Actinver**, según Escritura Pública No. 15,126 de fecha 5 de octubre del 2021, ante el Notario Público No.47 del Estado de México, y se identifica mediante Credencial para Votar con Fotografía No. IDMEX2140947207, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al 2026.

Que **“Banco Actinver”, S.A. I.B.M., Grupo Financiero Actinver**, acredita en su favor la propiedad de los lotes 1A de la manzana XI y 5 de la manzana XIII mediante Escritura Pública No. 2,338 del 3 de diciembre de 2020, tirada ante la fe del Notario Público No. 181 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el 23 de marzo de 2021.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió los certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes de lotes 1A de la manzana XI y 5 de la manzana XIII, en fecha 27 de junio del 2023, en los que se reporta la inexistencia de gravámenes así como la permanencia de la propiedad de los mismos en favor de la empresa **“Banco Actinver”, S.A. I.B.M., Grupo Financiero Actinver**

Que las medidas, superficies, uso de suelo y número de viviendas, del lote 11A de la manzana V materia de su solicitud, se consignan en la Autorización de Relotificación Parcial del referido Conjunto Urbano, emitida mediante Acuerdo Publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México de fecha 14 de junio del 2023.

Que las medidas, superficies, uso de suelo y número de viviendas, de los lotes 24, 24A y 24B de la manzana V materia de su solicitud, se consignan en las Autorizaciones de Relotificación Parcial del referido Conjunto Urbano, emitidas mediante Acuerdos Publicados en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México de fechas 21 de septiembre del 2018 y 5 de octubre del 2020.

Que las medidas, superficies y uso de suelo, del lote 30 de la manzana V materia de su solicitud, se consignan en la Autorización de Relotificación Parcial del referido Conjunto Urbano, emitida mediante Acuerdo Publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México de fecha 3 de julio del 2018.

Que las medidas, superficies, uso de suelo y número de viviendas, de los lotes 42A y 42B de la manzana V materia de su solicitud, se consignan en la Autorización de Relotificación Parcial del referido Conjunto Urbano, emitida mediante Acuerdo Publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México de fechas 23 de abril del 2019.

Que las medidas, superficies, uso de suelo y número de viviendas, de los lotes 9/47, 10/48, 11/49, 12/50, 13/51, 3-20, 21-26, 27, 28-34, 35, 52, 53 y 54 de la manzana VI materia de su solicitud, se consignan en la Autorización de Relotificación Parcial del referido Conjunto Urbano, emitida mediante Oficio No. 22400105L/000806/2023 del 9 de febrero del 2023.

Que las medidas, superficies y uso de suelo del lote 1A de la manzana VII materia de su solicitud, se consignan en la Autorización de Relotificación Parcial del referido Conjunto Urbano, emitida mediante Oficio No. 224020000/1319/2014 del 23 de abril del 2014.

Que las medidas, superficies y uso de suelo de los lotes 1A de la manzana XI y 5 de la manzana XIII materia de su solicitud, se consignan en la Autorización de Relotificación Parcial del referido Conjunto Urbano, emitida mediante Oficio No. 224012000/954/06 del 10 de noviembre del 2006.

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”, según el Artículo 5.3 Fracción XL.

Condominio: *“la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote”, según el Artículo 5.3 Fracción XIII.*

Condominio horizontal: *“A la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso general”, así como del terreno e instalaciones de uso general”, según el Artículo 5.3 Fracción XV.*

Que acreditó el pago de derechos por la Autorización de Relotificación Parcial, según recibo expedido por la Tesorería Municipal donde se ubica el desarrollo, conforme al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$141,551.94 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 94/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 1.21 veces el valor de la “Unidad de Medida y Actualización” por el número de viviendas y superficies de otros usos previstas a relotificar.

Que asimismo acreditó el pago de derechos por la Autorización de los Condominios, según recibo expedido por la Tesorería Municipal de ubicación del desarrollo, conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$60,687.90 (SESENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 90/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 7.5 veces el valor de la referida “Unidad de Medida y Actualización” por el número de viviendas previstas a desarrollar.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 82, 85, 86, 109 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada.

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, 17, 22 Fracción VIII, 38, 39 Fracciones I y XVI, artículos Cuarto y Séptimo Transitorio de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Publicada en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” de fecha 11 de septiembre del 2023; artículos 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; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 82, 85, 86, 109, 112, 113 y 114 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; artículos 1, 2, 3 fracción IV, 4 fracción IV, 10 y 12 fracciones II y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*”, de fecha 21 de diciembre del 2022, por lo que una vez determinada la competencia de esta autoridad y realizado el análisis a solicitud, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

Acuerdo

PRIMERO. Se Autoriza en favor de **“Consortio Inmobiliario Lomas”, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar del Fideicomiso F/794, “Banco Actinver”, S.A. I.B.M., Grupo Financiero Actinver, “Compañía de Fraccionamientos TCP”, S.A. de C.V., y “Bosque Real tu Casa”, S.A. de C.V** representadas por ustedes, la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 11A, 24, 24A, 24B, 30, 42A y 42B de la manzana V, 9/47, 10/48, 11/49, 12/50, 13/51, 3-20, 21-26, 27, 28-34, 35, 52, 53 y 54 de la manzana VI, 1A de la manzana VII, 1A de la manzana XI y 5A de la manzana XIII, del Conjunto Urbano mixto denominado **“BOSQUE REAL”**, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con el plano “1 DE 5” y “2 DE 5” anexos al presente, los cuales debidamente firmados y sellados, forman parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. Se Autoriza en favor de la empresa "**Consortio Inmobiliario Lomas**", S.A.P.I. de C.V., en su carácter de **Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar del Fideicomiso F/794**, los **CONDOMINIOS** horizontales de tipo habitacional de interés social para el desarrollo de 78 viviendas en los lotes 24 y 30 de la manzana V, resultantes de la Relotificación parcial que se autoriza en el punto de acuerdo anterior, del Conjunto Urbano de tipo mixto denominado "**BOSQUE REAL**", ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con los planos "4 DE 5" y "5 DE 5" anexos al presente, los cuales debidamente firmados y sellados, forman parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO. En acatamiento a los Artículos 110 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior de los Condominios, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes, conforme a las disposiciones aplicables del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México y Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y en estacionamientos.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento Vial.

Los Condominios se delimitarán con muros no menores a 2.20 metros de altura o con la propia edificación o con cualquier otra estructura acorde a la imagen del desarrollo habitacional, debiéndose contemplar asimismo **la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua, entre otras, además las instalaciones deberán ser ocultas.**

Las áreas de uso común con pendiente de terreno deberán ser habilitadas para su mejor aprovechamiento.

Las citadas obras de urbanización deberán entregarse formalmente a su conclusión, previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada por los Titulares de la autorización al comité de administración de los Condominios, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los condóminos.

La operación y mantenimiento de la vía privada y obras de urbanización, así como los servicios urbanos de referencia correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos, de conformidad con lo establecido por el Artículo 110 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CUARTO. Con base en el Artículo 114 Fracción VI Inciso C) y 115 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo de 30 días hábiles siguientes a la recepción del presente Acuerdo por parte de su Titular, para ser publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término.

QUINTO. Con fundamento en el Artículo 114 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir en la oficina correspondiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y Planos respectivos, 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, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación y Control Urbano, dentro del mismo plazo.

Asimismo, se fija un plazo máximo de 9 meses siguientes a la publicación del Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, para solicitar y obtener de esta Dirección General, la autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, enajenación de áreas privativas y promoción del condominio, acompañada del comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se refieren los puntos SEXTO y SÉPTIMO de este Acuerdo, conforme al Artículo 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Además, deberá de presentar ante esta Dependencia, los proyectos ejecutivos de las mencionadas obras de urbanización, aprobados por la institución gubernamental competente en un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del Acuerdo de Autorización, lo anterior de conformidad con lo establecido en el Artículo 114 Fracción VII del Reglamento mencionado en el párrafo inmediato anterior.

SEXTO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización aludidas, con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X Inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 de su Reglamento, se fija un plazo de 90 días hábiles siguientes a la citada publicación, para presentar las respectivas fianzas a favor del Gobierno del Estado de México, por una cantidad igual al 100% del presupuesto a costo directo de las obras por realiza en cada uno de los Condominios, cuyos montos estimados se enuncian a continuación:

Manzana	Lote	Monto de Fianza de para Garantizar las Obras de Urbanización por Condominio
V	24	\$ 4,055,082.99
V	30	\$ 5,835,359.42
Total		\$ 9,890,442.42

Adicionalmente derivado de la relotificación parcial del Condominio denominado "Ensueño" ubicado en el lote 2 de la manzana VI, deberá garantizar la ejecución de las obras de urbanización dentro del condominio, por lo que adicionalmente a la Fianza originalmente determinada; en el mismo plazo establecido en el párrafo que antecede, deberá presentar una fianza por una cantidad igual al 100% del presupuesto a costo directo de las obras adicionales por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$3,902,296.88 (TRES MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 88/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por la Dirección General de Operación y Control Urbano, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización del condominio de referencia. Conjuntamente deberá presentar la documentación y proyectos ejecutivos **actualizados** de las obras de urbanización a desarrollar dentro del aludido Condominio.

SÉPTIMO. Con fundamento en los Artículos 115 Fracción VI Inciso P) y 116 Fracción I 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, dispondrá de en un plazo máximo de 9 meses siguientes a la fecha de publicación de la presente Autorización, para cubrir los derechos de supervisión de las citadas obras de urbanización a razón del 1 y 2% respectivamente, del presupuesto aprobado por la Dirección General de Operación y Control Urbano y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia; los referidos derechos se enlistan a continuación:

Manzana	Lote	Derechos por la supervisión de las Obras de Urbanización por Condominio
V	24	\$ 40,550.83
V	30	\$ 58,353.59
VI	2 (Ensueño)	\$ 39,022.97
Total		\$ 137,927.39

OCTAVO. En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación del monto de las fianzas y de los derechos de supervisión, señalados en los puntos **SEXTO** y **SÉPTIMO** del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, así como el costo de estos últimos, debiendo sujetarse al Artículo 72 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha revaluación será aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano.

NOVENO. Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 116 y 117 de su Reglamento, se le apercibe, que deberá obtener de esta Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para iniciar la venta de Áreas Privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o de promesa, así como para su promoción y publicidad; debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las Áreas Privativas solo podrá efectuarse cuando estén terminadas y funcionando los servicios de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales respectivos, conforme lo disponen los Artículos 48 Fracción III y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO. Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de dominio de las Áreas Privativas, así como en la publicidad comercial, el tipo y fecha de su Autorización, de conformidad a lo previsto en los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71 de su Reglamento. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y Planos respectivos, así como de la Autorización de esta Dirección General de Operación y Control Urbano, para la venta de Áreas Privativas.

Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la Autorización respectiva, y será de tal naturaleza, que permita una adecuada orientación al adquirente conforme a los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 117 y 118 de su Reglamento, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria, deberá ser previamente aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano.

DÉCIMO PRIMERO. Solo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso que se concede, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de licencias de uso de suelo para las Áreas Privativas, de conformidad

con el Artículo 5.55 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Para el aprovechamiento de dichas áreas deberá obtener previamente la Licencia Municipal de Construcción y demás autorizaciones que correspondan, conforme lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

**DÉCIMO
SEGUNDO.**

Para ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General de Operación y Control Urbano, conforme al Artículo 55 Fracción XI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. 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
TERCERO.**

Deberá colocar en el término de 30 días contados a partir del día hábil siguiente de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México y mantener hasta la entrega-recepción de las obras de urbanización de los Condominios, en un murete situado en su acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación del mismo, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, las obras de urbanización, así como la autoridad que lo emite, conforme a lo dispuesto en el Artículo 55 Fracción VI Inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
CUARTO.**

El presente Acuerdo de Autorización no habilita para llevar a cabo alguno de los 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 a los Artículos 4 y 5 del Reglamento invocado.

**DÉCIMO
QUINTO.**

El presente Acuerdo surtirá sus efectos al día hábil siguiente al que se publique en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, debiendo su Titular cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por los Artículos 49 último párrafo y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de este y Plano respectivo al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo y a la Dirección General de Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.

**DÉCIMO
SEXTO.**

El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, por el que se autorizó el desarrollo materia del presente documento queda subsistente en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contrapongan al presente y seguirán en vigor surtiendo sus efectos legales.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

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. Arq. Jorge Baltazar Briones. Subsecretario de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres.-Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Folio: 6373/2023.
BHPM/RCRJ/NMF/RBC