

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA***Al margen Escudo del Estado de México.***2400105070000T/DRVMZO/689/2022  
Nezahualcóyotl, Estado de México;  
a 27 de septiembre de 2022****SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES****Ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar, representada por el apoderado legal Héctor Santiago Aguirre y Costilla.****Calle 1ra. cerrada de Ixotitla No. 4, colonia Tecámac de Felipe Villanueva (Cabecera Municipal), municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, Estado de México.****Teléfono: 5569114972****Correo electrónico: [asosa@altozar.com](mailto:asosa@altozar.com)****Presente**

En atención a su escrito recibido en la Oficina auxiliar Tecámac, de la Residencia Local Ecatepec adscrita a esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, el día veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, en donde solicitan

**“LA SUBROGACIÓN TOTAL DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO MEDIO DENOMINADO “ÁMBAR” ...(SIC); al respecto se le informa:**

Que esta autoridad administrativa es competente para atender y resolver su petición, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XV y fracción XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.38 fracción X, 5.42 fracción I inciso a), II, III, 5.49, 5.51 y 5.52, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 y 83 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones V, 14 fracción III, 16 fracción XV y 19 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; 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 29 de septiembre del 2020.

**CONSIDERANDO**

PRIMERO. Que, la empresa “BANCO INMOBILIARIO MEXICANO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO NO. 85102277; manifiesta su conformidad para dar cumplimiento a las obligaciones respecto del Condominio Habitacional Horizontal de tipo popular, denominado “ÁMBAR” y su Acuerdo modificatorio de Cambio de Modalidad a tipo medio, y demás condiciones establecidas para la total ejecución del condominio horizontal que le sean subrogadas en términos de la autorización del Condominio Habitacional Horizontal de tipo popular, denominado “ÁMBAR” y su acuerdo modificatorio a tipo medio; del Condominio Habitacional Horizontal de tipo medio, denominado “ÁMBAR” para el desarrollo de 28 viviendas en el predio ubicado en calle 1ra. cerrada de Ixotitla No. 4, colonia Tecámac de Felipe Villanueva (Cabecera Municipal), municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, Estado de México, sobre una superficie de 6,069.40 m<sup>2</sup>.

SEGUNDO. Que presenta, Escritura Pública número 29,312 (Veintinueve mil trescientos doce), volumen número 692 (Seiscientos noventa y dos) de fecha primero de noviembre del año dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Ruiz Ortega, notario público número 99 del Estado de México, hace constar:

- I. El contrato de apertura de crédito simple con garantía fiduciaria.
- II. El contrato de fideicomiso irrevocable de garantía número 85102277 que celebran:

- A) Por una primera parte, la señora KAREN MARÍA ELENA AGUIRRE TOVAR en su carácter de “FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR” y denominada como “FIDEICOMITENTE A”, representada en este acto por el señor HÉCTOR SANTIAGO AGUIRRE Y COSTILLA (quien de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que también acostumbra a usar los nombre de HECTOR AGUIRRE COSTILLA Y HÉCTOR AGUIRRE Y COSTILLA).
- B) Por una segunda parte la empresa “GRUPO ALTOZAR”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representada en este acto por el señor ALEJANDRO SOTO SALAZAR en su carácter de “FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN TERCER LUGAR” y denominado como “FIDEICOMITENTE B”, quien además comparece como acreditado en el contrato de crédito formalizado en el primer acto jurídico de este mismo instrumento.
- C) En una tercera parte comparece “BANCO INMOBILIARIO MEXICANO” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, representada por los representantes legales Licenciados JOSE OSCAR TORRES ANDRADE Y EDMUNDO KARIM URBINA RAMIREZ, en su carácter de “FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR” y así denominada en lo subsecuente.
- D) En una cuarta parte “BANCO INMOBILIARIO MEXICANO” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en su carácter de “FIDUCIARIO” y así denominada en lo sucesivo, representada en este acto por sus DELEGADOS FIDUCIARIOS, los licenciados JORGE EDUARDO HERNÁNDEZ CHÁVEZ Y EDMUNDO KARIM URBINA RAMIREZ.
- E) Por una quinta parte comparece la sociedad “GRUPO ALTOZAR”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representado en este acto por el señor ALEJANDRO SOTO SALAZAR en su carácter de DEPOSITARIO según dicho término se define en este instrumento a quien se le denominará “DEPOSITARIO”, y,
- F) Por último comparece “CLICK SEGURIDAD JURÍDICA”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, quien comparece para aceptar su cargo de “FIDUCIARIO SUCESIVO”, para los efectos estipulados en este Fideicomiso, quien será aludido en lo subsiguiente como “FIDUCIARIO SUCESIVO”, representada por sus Delegados Fiduciarios Licenciados JORGE EDUARDO HERNÁNDEZ CHÁVEZ Y EDMUNDO KARIM URBINA RAMIREZ, en los términos de este contrato, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas.

TERCERO. Que presenta Poder notarial mediante escritura número ciento nueve mil trescientos ochenta y uno (109,381), volumen tres mil quinientos ochenta y uno (3,581), en Jiutepec, Morelos; de fecha veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Alejandro Gómez Núñez, aspirante a notario público, actuando en sustitución del señor licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, titular de la notaría número uno y del patrimonio inmobiliario federal, actuando en la novena demarcación notarial del Estado de Morelos, con sede en la ciudad de Jiutepec, que contiene Poder general limitado e irrevocable otorgado por la ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar favor del ciudadano Héctor Santiago Aguirre y Costilla.

CUARTO. Que, la ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar se identifica con Credencial para votar, expedida por el Instituto Federal Electoral número 4352007128315.

QUINTO. Que, el ciudadano Héctor Santiago Aguirre y Costilla se identifica con pasaporte No. G41262111, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, vigente hasta 2031.

SEXTO. Que presenta, Instrumento número 37,830 (Treinta y siete mil ochocientos treinta), libro 599 (Quinientos noventa y nueve), en la Ciudad de México, el veintidós de julio de dos mil veinte, Heriberto Castillo Villanueva, titular de la Notaría número Sesenta y nueve de esta capital, hace constar la formalización del Nombramiento y la revocación de delegados fiduciarios de “BANCO INMOBILIARIO MEXICANO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, que resultan de la protocolización parcial de tres actas de Sesión de Consejo de Administración, que realizo a solicitud del Maestro Rodrigo Padilla Quiroz; en el cual se nombre a la C. Gabriela Alejandra Beltrán Espíndola como Delegada Fiduciaria; registrado con el Folio mercantil electrónico número 275567-1 el ocho de septiembre del año dos mil veinte.

SÉPTIMO. Que presenta, Instrumento número 37,514 (Treinta y siete mil quinientos catorce), libro 594 (Quinientos noventa y cuatro), en la Ciudad de México, el diecisiete de febrero de dos mil veinte, Heriberto Castillo Villanueva,

titular de la Notaría número Sesenta y nueve de esta capital, hace constar la formalización del Nombramiento y la revocación de delegados fiduciarios de “BANCO INMOBILIARIO MEXICANO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, que resultan de la protocolización parcial de tres actas de Sesión de Consejo de Administración, que realizo a solicitud del Maestro Rodrigo Padilla Quiroz; en el cual se nombre al C. Jorge Eduardo Hernández Chávez como Delegado Fiduciario; registrado con el Folio mercantil electrónico número 275567-1 el siete de septiembre del año dos mil veinte.

OCTAVO. Que, la ciudadana Gabriela Alejandra Beltrán Espíndola, se identifica con Credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral IDMEX 1717576013.

NOVENO. Que, el ciudadano Jorge Eduardo Hernández Chávez, se identifica con Credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral IDMEX 1964698975.

DÉCIMO. Que, mediante escritura número diecisiete mil treientos veintitrés (17,323), volumen quinientos noventa y tres (593), en Jiutepec, Morelos; de fecha diecisiete de septiembre del año dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, titular de la Notaría número Uno, actuando en la novena demarcación notarial del Estado de Morelos, con sede en la ciudad de Jiutepec, que hace constar el Contrato de compraventa del inmueble, como compradora la ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Otumba, bajo la partida número 502-504, volumen 318 libro primero en Otumba, México a 02 de diciembre de 2010.

DÉCIMO PRIMERO. Que, mediante Escritura 26,618 (Veintiséis mil seiscientos dieciocho), Libro 632 (Seiscientos treinta y dos), México, Distrito Federal; el primero de diciembre de dos mil cuatro, Mario Pérez Salinas, Titular de la notaría ciento setenta del Distrito Federal, plenamente identificado como notario con las personas comparecientes en este instrumento, hace constar: LA CONSTITUCIÓN DE “GRUPO ALTOZAR”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con Administrador único el señor Arquitecto Alejandro Soto Salazar; inscrito en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el folio mercantil número 327183 el 10 de febrero del año 2005.

DÉCIMO SEGUNDO. Que, el ciudadano Alejandro Soto Salazar, se identifica con Credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral IDMEX 2195125920.

DÉCIMO TERCERO. Que la ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar representada por el apoderado legal Héctor Santiago Aguirre y Costilla, presenta Acuerdo Modificatorio de Cambio de Modalidad del Condominio Habitacional Horizontal de tipo medio, denominado “ÁMBAR”, expedido por la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente en fecha veinte de junio de dos mil veintidós, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el jueves primero de septiembre del ocurso.

Y que, una vez analizada la documentación proporcionada por usted, de conformidad con lo que establece en los Artículos 1.5 y 1.6 Código Administrativo del Estado de México, 15 del Código de Procedimientos Administrativos y artículo 83 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, otorga el siguiente:

### ACUERDO

PRIMERO: Toda vez que la C. KAREN MARÍA ELENA AGUIRRE TOVAR y “BANCO INMOBILIARIO MEXICANO”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, del FIDEICOMISO NO. 85102277; han manifestado su conformidad para Subrogar totalmente los derechos y obligaciones establecidas en el Acuerdo modificatorio de Cambio de Modalidad a tipo medio, expedido por esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente mediante autorización número 2400105070000T/DRVMZO/449/2022 de fecha veinte de junio del presente, se autoriza la Subrogación total de la Titularidad del Acuerdo modificatorio de Cambio de Modalidad **a tipo medio** del Condominio Horizontal Habitacional denominado “ÁMBAR”; así mismo de la subdivisión comprendida en dicho acuerdo; para el desarrollo de 28 viviendas en el predio ubicado en calle 1ra. cerrada de Ixotitla No. 4, colonia Tecámac de Felipe Villanueva (Cabecera Municipal), municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, Estado de México, sobre una superficie de 6,069.40 m<sup>2</sup>.

SEGUNDO. El subrogatario en conformidad con el artículo 83 fracción IV, tendrá los derechos y obligaciones establecidas en el acuerdo modificatorio multicitado, y deberá dar cumplimiento en los plazos establecidos en el mismo.

**“TERCERO.** Con fundamento en el artículo 5.42 fracción III y 5.38 fracción X inciso a), del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V inciso C) y VI inciso A), 55 fracción VII incisos D), 58, 62 fracción III, 100 fracción VI inciso C) y 114 fracción VI inciso D, el titular del presente acuerdo de autorización tendrá, en los términos y condiciones previstos en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obligaciones de ceder áreas de donación para equipamiento urbano a título gratuito al Estado y al municipio, de la siguiente manera:”

La cual deberá cumplirse dentro de los seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”

ÁREA DE DONACIÓN	SUPERFICIE DE DONACIÓN EN M <sup>2</sup>	NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL M <sup>2</sup> PARA CEDER
MUNICIPAL	17.00	28	476.00
ESTATAL	3.00	28	84.00
TOTAL	20.00	--	560.00

**“QUINTO.** Que en términos del artículo 5.38 fracción X inciso b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y del artículo 62 fracción IV, del Reglamento del Libro Quinto citado, el titular de la presente autorización está obligado a construir las siguientes obras de equipamiento urbano:”

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL TIPO MEDIO					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACION DE 28 VIV.	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción.	\$3,628,720.43	AULA	\$907,180.11	0.112 AULAS	\$101,604.172
Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización respectivo.	\$13,603,169.33	AULA	\$850,198.08	0.448 AULAS	\$380,888.741
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie.	\$2,245,728.39	M2	\$561.43	112.00 M2	\$62,880.395
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie.					
Zona deportiva (60%)	\$3,097,908.71	M2	\$645.40	134.40 M2	\$86,741.44
Juegos infantiles (40%)	\$2,065,272.47	M2	\$645.40	89.60 M2	\$57,827.63
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 689,942.381</b>

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL TIPO MEDIO					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACION DE 2 VIV.	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.	\$1,802,029.51	M2	\$7,208.12	7.00 M2	\$50,456.826

**“DÉCIMO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción IX y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria, a favor del gobierno del Estado, está última inscrita ante el Instituto de la función registral del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por ejecutar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$2,977,566.241 (Dos millones novecientos setenta y siete mil quinientos sesenta y seis pesos 241/100 M.N.)**. Para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, se presentará la fianza ante la Secretaría junto con la solicitud de inicio de obras.”

**“DÉCIMO PRIMERO.-** De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B), 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, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de **\$59,551.325 (Cincuenta y nueve mil quinientos cincuenta y un pesos 325/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$2,977,566.241 (Dos millones novecientos setenta y siete mil quinientos sesenta y seis pesos 241/100 M.N.)**. la supervisión tendrá como objetivo observar que se cumplan todos los acuerdos de la presente autorización.”

“**DÉCIMO SEGUNDO.** Para garantizar los defectos o vicios ocultos que llegaren a presentarse en la obra, al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes, otorgará a favor del municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras **\$595,513.25 (Quinientos noventa y cinco mil quinientos trece pesos 25/100 M.N.)** por un periodo de 2 años; los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 110 último párrafo y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.”

TERCERO. De conformidad con el artículo 83 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el acuerdo que autorice la subrogación deberá notificarse a los interesados y publicarse en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, en un plazo de treinta días.

CUARTO. De conformidad con el artículo 83 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la autorización deberá ser Protocolizada ante Notario Público del Estado de México, e Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en un plazo de noventa días posteriores a su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta de Gobierno”. contados a partir de la emisión de la autorización de subrogación, deberá acreditar a la Secretaría, la, del acto jurídico de la subrogación y/o contrato de compraventa de la superficie del terreno materia de la subrogación, así como, de la autorización respectiva.

QUINTO. Se expide la presente autorización de Subrogación, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes a la autorización, según recibo número Folio 286062, de fecha 19 de enero del dos mil veintitrés cuyo importe es de **\$13,011.83 (Trece mil once pesos 83/100 M.N.)**, expedido por la Tesorería Municipal de Tecámac, de acuerdo con lo establecido en el artículo 144, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

SEXTO. La fecha límite para la Protocolización ante Notario Público e Inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, de la presente autorización de Subrogación, será el día tres de mayo del dos mil 2023, la cual deberá acreditar ante esta Dependencia; lo anterior con fundamento en los artículos 28 fracción I y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

SÉPTIMO. El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización de subrogación traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

OCTAVO. Notifíquese a los interesados.

La presente autorización de Subrogación tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en los artículos 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**A t e n t a m e n t e.- L.P.T. Jesús López García.- Director Regional Valle de México Zona Oriente.- Rúbrica.**

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas. Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.  
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. Directora General de Operación y Control Urbano.  
Lic. Yadira Rodríguez Morales. Residente Local Ecatepec  
Exp. DRVMZO/RLE-OAT/012/2021  
F. RLE/258/2022  
JLG/YRM/bdah