

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA**

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400105L/002734/2023

Toluca de Lerdo, México;

19 de mayo de 2023

**Ciudadano****Jorge Ricardo Campos Nieto****Representante legal de la empresa "ICH 002" S.A.P.I. de C.V.****Avenida Constitución S/N Colonia Colinas del Lago****Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México****C.P. 54744 Tel: 5581 840940****Presente**

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con folio No. 2282 el día 26 de abril de 2023, mediante la cual solicita la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** del Conjunto Urbano habitacional de tipo medio denominado "RANCHO DE FUENTES", ubicado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México y;

**CONSIDERANDO**

Que mediante escritura 54,578 de fecha 22 de junio de 2017, otorgada ante la fe del notario público No. 53 de la Ciudad de México, hace constar el Contrato de Sociedad por el que se constituye "ICH 002", S.A.P.I. de C.V.; en la cual se establecen los estatutos de la misma sociedad.

Que se tiene por acreditada su personalidad jurídica en el expediente integrado al referido Conjunto Urbano, con Escritura Pública No. 127,190 de fecha 13 de diciembre de 2017, otorgada ante la fe del Notario Público No. 211 de la Ciudad de México, así como su identificación con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, bajo el número 4937020144252, emisión 2015 vigencia 2025.

Que, por Acuerdo del Ejecutivo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha 2 de abril de 2012, se autorizó el Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado "**RANCHO DE FUENTES**" en una superficie de 195,656.16 m<sup>2</sup>, ubicado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, en favor de la sociedad denominada "**INMOBILIARIA RANCHO DE FUENTES**", **S.A. DE C.V.**

Que por escritura número 2,647 de fecha 10 de junio de 2020 se protocolizó el contrato de compraventa, cuyo objeto material consiste en diez inmuebles ubicados en el Conjunto Urbano denominado Rancho de Fuentes, en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.

Que por Acuerdo, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de fecha 10 de agosto de 2020, se autorizó en favor de su representada, la "**Subrogación Parcial de Derechos y Obligaciones**" de diversos lotes del Conjunto Urbano, materia del presente Acuerdo.

Que mediante escritura 3,084 de fecha 02 de septiembre de 2020, ante la fe del notario público 212 en el Estado de Culiacán Sinaloa, se protocolizó el Acuerdo de Subrogación Parcial de Derechos y Obligaciones, derivados del Acuerdo que autoriza el Conjunto Urbano de tipo Habitacional Medio, denominado "RANCHO DE FUENTES", ubicado en el municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, a solicitud de la empresa "ICH 002" S.A.P.I. de C.V.

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.

Que acreditó el pago de derechos de Primera Relotificación por Otros Servicios, conforme al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, la cantidad de **\$1,004.62 (MIL CUATRO PESOS 62/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 0.68 veces el "valor de la Unidad de Medida y Actualización" que asciende a \$103.74 por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de otros servicios, con el recibo oficial expedido por la Tesorería Municipal respectiva.

Que, realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 5.46 y 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en su Reglamento en los Artículos 85 y 86 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; 1, 3, 15, 19 Fracción VIII, 31 Fracciones I, II, VII, XIII y XXXI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.3 Fracciones XIII, XIV y XXXVII, 5.5 Fracción I, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 85, 86 y demás relativos a su Reglamento; por lo cual, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

## A C U E R D O

**PRIMERO.** Se Autoriza en favor de "ICH 002" S.A.P.I. de C.V. la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** del Conjunto Urbano Habitacional medio denominado "RANCHO DE FUENTES", ubicado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli Estado de México, todo lo cual se detalla en el "PLANO ÚNICO" anexo, debidamente firmado y sellado, mismo que forma parte integral del presente Acuerdo, para todos y cada uno de los efectos legales a que haya lugar.

DATOS GENERALES DEL PROYECTO				
SITUACIÓN ACTUAL			RELOTIFICACIÓN QUE SE	
CONCEPTO	SUPERFICIE	PORCENTAJE	SUPERFICIE	PORCENTAJE %
SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE	108,154.46 M2	71.80%	108,154.46 M2	71.80
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS VENDIBLE	1,056.83 M2	0.70%	1,056.83 M2	0.70
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO (INCLUYE 13,781.01 M2 DE DONACIÓN ADICIONAL) Y SUPERFICIE DE ÁREA VERDE	22,781.35 M2	15.12%	24,205.53 M2	16.07
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS	18,633.21 M2	12.38%	17,209.03 M2	11.43
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO</b>	<b>150,625.85 M2</b>	<b>100.00%</b>	<b>150,625.85 M2</b>	<b>100.00</b>
NÚMERO DE MANZANAS	9 (8 COMPLETAS, 1 PARCIAL)		9 (8 COMPLETAS, 1 PARCIAL)	
NÚMERO DE LOTES	35		35	
NÚMERO DE VIVIENDAS	1,272		1,272	

- SEGUNDO.** El Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México en fecha 2 abril de 2012, mediante el cual se autorizó el Conjunto Urbano "**RANCHO DE FUENTES**", queda subsistente en todas sus partes en lo que no se contraponga con el presente y seguirá en vigor surtiendo sus efectos legales.
- TERCERO.** El presente Acuerdo no autoriza obras construcciones y vivienda, en su caso, se deberá obtener la licencia municipal de construcción, así como cumplir con las demás disposiciones que señala el respectivo Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano, materia del presente Acuerdo y el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- CUARTO.** El Titular del presente Acuerdo deberá respetar en todos sus términos el “**PLANO ÚNICO**” de **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** que se autoriza, cualquier modificación que se pretenda realizar, deberá someterse a la autorización expresa de esta Dirección General de Operación y Control Urbano.
- QUINTO.** Con fundamento en el Artículo 87 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.
- SEXTO.** Con fundamento en el Artículo 87 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 ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y el “**PLANO ÚNICO**” respectivo en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que se emita su autorización, debiendo acreditar su cumplimiento ante esta Dirección General de Operación y Control Urbano en el mismo plazo.
- SÉPTIMO.** El presente Acuerdo 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.
- OCTAVO.** 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 informar de este hecho a esta Dependencia, además de cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por el Artículo 54 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de éste y Plano respectivo, al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo.
- NOVENO.** 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: 2282/2023.  
BHPM/RCRJ/NMF/SPC.