Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/003745/2023
Toluca de Lerdo México; a
03 de julio de 2023

Ciudadanos
Yolanda Espino Flores
Representante Legal de "Bautem Desarrollos Inmobiliarios" S.A. de C.V.

Nancy Urdapilleta Magdaleno
Apoderada Legal de "Proyectos Inmobiliarios de Culiacan", S.A. de C.V.

Mario Rodolfo Luna Estrada y Mario Eduardo Franco García
Delegados Fiduciarios de "Banco Mercantil del Norte", S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Única y Exclusivamente en su carácter de Fiduciario del contrato de Fideicomiso de actividad empresarial e irrevocable No. F/887.
Pedro Guzmán No. 17, plaza "Rincón de la Montaña", Local 21, Colonia Lomas de San Lorenzo, Atizapán de Zaragoza. Estado de México.
cont_amador@hushmail.com
55 34 17 52 55
P r e s e n t e

En atención a su escrito, ingresado en la ventanilla única de esta Dirección General a mi cargo el día 15 de junio del 2023, por el que solicita se reconozca como **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** y en **CONSECUENCIA SOLIDARIO RESPONSABLE** a **"BAUTEM DESARROLLOS INMOBILIARIOS" S.A. de C.V.,** respecto a los lotes 27, 29 y 51 al 63 de la manzana 7, 1 al 23 de la manzana 8, 1 al 23 de la manzana 9, 1 al 24 de la manzana 10, 1 al 14 de la manzana 11, 1 al 16 de la manzana 12, 1 al 29 de la manzana 14, 1 al 19 de la manzana 15, 1 al 6 de la manzana 16, 1 al 36 de la manzana 17, 9, 11 y 18 al 34 de la manzana 18, del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional medio, comercial y de servicios) denominado **"JARDINES DE OCOYOACAC"**, conocido comercialmente como **"BENEVENTO"**, ubicado en el Municipio de Ocoyoacac, Estado de México, y;

C O N S I D E R A N D O

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* del Estado de México de fecha 18 de mayo del 2010, se autorizó el Conjunto Urbano de tipo habitacional mixto (habitacional medio, comercial y de servicios) denominado **"JARDINES DE OCOYOACAC"**, sobre una superficie de terreno de 238,346.80m^2 (DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS), localizado en el Municipio de Ocoyoacac, Estado de México, para desarrollar 893, en el que se establecieron entre otras, las obligaciones de ceder áreas de donación y equipamiento.

Que mediante la Escritura Pública número 20,267, de fecha 20 de mayo del 2010, tirada ante la fe del Notario Público número 43 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en fecha 21 de enero del 2011, se protocolizó el Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano que nos ocupa.

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 18 de mayo del 2010.

Que mediante Escritura Pública No. 36,098 de fecha 28 de junio del 2011, otorgada ante la fe del Notario Público No. 134 del Estado de Sinaloa, se hace constar el Contrato de Compraventa de 297 lotes; entre los cuales se encuentran los 224 lotes objeto de su solicitud, en favor del ahora **"Banco Mercantil del Norte", S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Única y Exclusivamente en su carácter de Fiduciario del contrato de Fideicomiso de actividad empresarial e irrevocable No. F/887.**

Que mediante escritura 1,664 de fecha 20 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Notario Público No. 201 del Estado de Sinaloa, inscrita en el Registro Público del Comercio en fecha 28 de septiembre del 2018, se hace constar el Contrato de Sociedad por el que se constituye **"BAUTEM DESARROLLOS INMOBILIARIOS" S.A. de C.V.**; en la cual se establecen los estatutos de la misma sociedad, teniendo como objeto social entre otros; la construcción en general y el desarrollo inmobiliario.

Que la C. **Yolanda Espino Flores** acredita su personalidad jurídica, según Escritura Pública No. 55, 869 de fecha 14 de diciembre del 2022, otorgada ante la fe del Notario Público No. 88 de la Ciudad de México, así como su identificación con Credencial para Votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, bajo el número IDMEX2154105075, emisión 2021 vigencia 2031.

Que mediante Contrato Privado de Compraventa de Inmuebles de fecha 11 de mayo del 2021, certificado por el Notario Público No.240 del Estado de Sinaloa, se hace constar la transmisión de la propiedad y dominio de los lotes objeto de su solicitud, en favor de **"BAUTEM DESARROLLOS INMOBILIARIOS" S.A. de C.V.**

Que mediante oficio No. 224024000/724/2010, de fecha 21 de diciembre 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.

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 13 de febrero de 2020, referida con el folio No. 31, las obras de urbanización presentan un avance global del 47.33%.

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México en fecha 22 de junio del 2023, se reconoce a **"ICH 002", S.A.P.I. de C.V.**, el carácter de **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** en su calidad de Propietario Adquirente de diversos lotes, del Conjunto Urbano que nos ocupa, derivado de lo cual, se le estableció la obligación de ejecutar y entregar las áreas de donación, obras de urbanización, obras de infraestructura primaria y de equipamiento siguientes:

Áreas de Donación	
Concepto	**Obligación pendiente por ejecutar y/o entregar**
Donación Estatal de 4,617.43m^2	100.00%
Obras de Urbanización	
Obras de Urbanización	52.67% de la superficie total.
Obras de Infraestructura Primaria	
Cisterna (conforme a los dictámenes correspondientes)	15.00%
Planta de tratamiento (conforme a dictámenes)	20.00%
Pozo profundo (conforme a dictámenes)	20.00%
Vialidad (conforme al dictamen correspondiente)	
Obras de Equipamiento	
Centro Especializado en atención Primaria en Salud (803.67m^2 de construcción)	2.00%
Jardín de niños de 3 aulas (345.00m^2 de construcción en un terreno de 966.00m^2 de superficie)	15.00%
Centro de Servicios Administrativos (25.00m^2 de construcción)	100.00%
Escuela Primaria de 15 aulas (1,620.00m^2 de construcción en un terreno de 4,350.00m^2)	100.00%
Guardería (26.00m^2 de construcción)	100.00 %
Obras de equipamiento urbano básico 473.00m^2	100.00%

Jardín Vecinal de 3,572.00m^2 de superficie	5.00%
Zona deportiva de 4,286.00m^2 de superficie	65.00%
Juegos Infantiles de 2,858.00m^2 de superficie	85.00%

En razón de lo anterior **"ICH 002", S.A.P.I. de C.V.**, a través del escrito petitorio del acto jurídico antes mencionado; manifestó su conformidad para cumplir totalmente con las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Autorización del referido Conjunto Urbano.

Que **"BAUTEM DESARROLLOS INMOBILIARIOS" S.A. de C.V.** manifiesta su conformidad para cumplir totalmente con las obligaciones establecidas en los Dictámenes de incorporación e impacto vial emitidos mediante oficios Nos. 21101A000/36131/2008 del 12 de diciembre de 2008 y 21101A000/138/2010 del 20 de enero del 2010, así como sus modificaciones posteriores.

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 Ocoyoacac, 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.

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.**

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 ll 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 homologo 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 **"BAUTEM DESARROLLOS INMOBILIARIOS" S.A. de C.V.,** representada por usted, el carácter de **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** en su calidad de Propietario Adquirente de los lotes 27, 29 y 51 al 63 de la manzana 7, 1 al 23 de la manzana 8, 1 al 23 de la manzana 9, 1 al 24 de la manzana 10, 1 al 14 de la manzana 11, 1 al 16 de la manzana 12, 1 al 29 de la manzana 14, 1 al 19 de la manzana 15, 1 al 6 de la manzana 16, 1 al 36 de la manzana 17, 9, 11 y 18 al 34 de la manzana 18, del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional medio, comercial y de servicios) denominado **"JARDINES DE OCOYOACAC"**, conocido comercialmente como **"BENEVENTO"**, ubicado en el Municipio de Ocoyoacac, Estado de México, para el desarrollo de 224 viviendas de tipo medio; y en consecuencia, **"SOLIDARIO RESPONSABLE"**, del cumplimiento de las obligaciones previstas en el Diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"*, del Estado de México el 18 de mayo del 2010, por el cual se autorizó el referido Conjunto Urbano.

SEGUNDO.- Con fundamento en lo establecido en el artículo 43 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado México, publicado en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* el 13 de marzo del 2002, artículo 5.38 fracción fracción XI inciso c) del Código Administrativo del Estado de México, **"BAUTEM DESARROLLOS INMOBILIARIOS" S.A. de C.V., en su carácter de "SOLIDARIO RESPONSABLE",** deberá cumplir lo establecido en los Dictámenes de incorporación e impacto vial emitidos mediante oficios Nos. 21101A000/36131/2008 del 12 de diciembre de 2008 y 21101A000/138/2010 del 20 de enero del 2010, así como sus modificaciones posteriores, referentes al desarrollo que nos ocupa.

TERCERO.- Con fundamento en el artículo 66 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado México, publicado en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* el 13 de marzo del 2002, en correlación con el artículo 70 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado México, publicado en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* el 01 de septiembre del 2020, se autorizara a **"BAUTEM DESARROLLOS INMOBILIARIOS" S.A. de C.V.** la enajenación del 50% de los lotes materia del presente acuerdo, previa la presentación de:

a). - La fianza o garantía hipotecaria para asegurar la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, así como de cada una de las obligaciones asignadas.

b). - La identificación de los lotes a enajenar.

c). - Proyecto de contenido de la publicidad en prensa, radio, televisión o cualquier otro medio, en la que se deberá incluir como mínimo el tipo y fecha de autorización del desarrollo y de su publicación en la Gaceta de Gobierno.

Lo anterior, de acuerdo a los documentos que ya se encuentran integrados al expediente en que se autoriza el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional medio, comercial y de servicios) denominado **"JARDINES DE OCOYOACAC"**, actualmente **"BENEVENTO"**, consistentes en: 1.- El comprobante de pago de los impuestos y derechos establecidos en el acuerdo de autorización del conjunto urbano; 2.- Los proyectos ejecutivos y memorias de cálculo de las obras de equipamiento, vialidad, agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, obras de infraestructura primaria que se establecieron en el acuerdo de autorización; 3.- La protocolización e inscripción del acuerdo de autorización.

CUARTO.- El reconocimiento como **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** a **"BAUTEM DESARROLLOS INMOBILIARIOS" S.A. de C.V.,** 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.

QUINTO.- La empresa **"BAUTEM DESARROLLOS INMOBILIARIOS" S.A. de C.V., en su carácter de "SOLIDARIO RESPONSABLE",** deberá respetar y dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el Acuerdo de autorización del Conjunto Urbano que nos ocupa.

SEXTO.- La empresa **"BAUTEM DESARROLLOS INMOBILIARIOS" S.A. de C.V., en su carácter de "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 Ocoyoacac, Estado de México, situación que deberá acreditar en los actos traslativos de dominio y de promesa de venta.

SÉPTIMO.- El comprador que adquiera de **"BAUTEM DESARROLLOS INMOBILIARIOS" S.A. de C.V.,** 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.

OCTAVO.- La presente autorización se otorga a **"BAUTEM DESARROLLOS INMOBILIARIOS" S.A. de C.V.,** 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.

NOVENO.- Las sociedades **"Proyectos Inmobiliarios de Culiacan", S.A. de C.V. y "Banco Mercantil del Norte", S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Única y Exclusivamente en su carácter de Fiduciario del contrato de Fideicomiso de actividad empresarial e irrevocable No. F/887,** serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la respectiva autorización del conjunto urbano. Lo anterior con fundamento en 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.

DÉCIMO.- 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 PRIMERO.- 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, 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 SEGUNDO.- 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 TERCERO.- El Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano denominado **"JARDINES DE OCOYOACAC"**, conocido comercialmente como **"BENEVENTO"**, objeto del presente Acuerdo, publicado en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* del Estado de México en fecha 18 de mayo del 2010, quedaran subsistentes en todas las partes que no se contrapongan al presente.

DÉCIMO CUARTO.- 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: 3414/2023.
BHPM/RCRJ/NMF/RBC