SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/02375/2023
Toluca de Lerdo, México; a
2 de mayo de 2023

Ciudadana
Marcela Valiente Riveros
Representante Legal de
"Consorcio Inmobiliario Lomas", S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar del Fideicomiso F/794 y "Banco Mercantil del Norte", S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria (causahabiente por fusión de Ixe Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso "F/794".
Carretera México-Huixquilucan, Estado de México No. 180 Col. San Bartolomé Coatepec, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
55 53 21 60 15
Presente

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 26 de abril del 2023, relacionado con la solicitud para la autorización de **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 11A y 17 de la manzana V, así como la autorización de un **CONDOMINIO** en el lote 17 de la manzana V del 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 **"Consorcio Inmobiliario Lomas" S.A. de C.V.,** misma que cambió su modalidad por la de **"Consorcio 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 la C. **Marcela Valiente Riveros** acredita su representación legal de **"Consorcio Inmobiliario Lomas", S.A.P.I. de C.V.**, y de **"Banco Mercantil del Norte", S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, Fideicomiso número "F/794"**, lo que consta en el expediente integrado por esta Dirección General de Operación y Control Urbano al mencionado Conjunto Urbano, según Escrituras Públicas números 59,315 del 18 de diciembre del 2009 y 43,024 del 14 de mayo de 2020, protocolizadas ante los Notarios No. 2 del Estado de Puebla y No. 180 del Estado de México, respectivamente; y que asimismo se identifica, mediante Pasaporte No. G21445669 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, emisión 5 de julio de 2016.

Que el 8 de diciembre de 2009, se celebró contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago número "F/794"; que celebraron por una parte, **"Consorcio Inmobiliario Lomas", S.A.P.I. de C.V.,** como Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar, así como, **"Banco Inbursa" S.A., Institución de Banca Múltiple**, Grupo Financiero Inbursa como Fideicomisario en primer lugar; **"Compañía Operadora de Fraccionamientos BR", S.A de C.V.**, como Fideicomitente, y Fideicomisario en segundo lugar; **"Desarrollo Empresarial Arboledas", S.A de C.V.,** como Fideicomitente y Fideicomisario en cuarto lugar**; "Compañía Bierafin" S.A de C.V.**, como Fideicomitente y Fideicomisario en quinto lugar y **"Compañía de Fraccionamientos TCP", S.A de C.V.,** como Fideicomisario en sexto lugar, e **"IXE Banco", S.A., Institución de Banca Múltiple, IXE Grupo Financiero, División Fiduciaria** como Fiduciario.

Que los lotes objeto de su solicitud, fueron aportados al Fideicomiso identificado con el número “F/794”, según Escritura Pública No. 57,259 del 29 de octubre del 2010, tirada ante la fe del Notario Público No. 227 del entonces Distrito Federal, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en fecha 27 de enero del 2011.

Que según Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes, expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, de fecha 11 de abril de 2023, los lotes 11A y 17 de la manzana V, objeto de su solicitud, no reportan gravámenes y/o limitantes, certificando la propiedad en favor de la institución Fiduciaria del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago número “F/794”.

Que las medidas, superficie, uso de suelo y número de viviendas del lote 11A de la manzana V materia de su solicitud, se consignan en la Autorización emitida mediante Oficio No. 21200005A/2018/2019, publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* de fecha 24 de septiembre de 2019.

Que las medidas, superficie, uso de suelo y número de viviendas del lote 17 de la manzana V materia de su solicitud, se consignan en la Autorización emitida mediante Oficio No. 224020000/0590/ del 27 de febrero del 2015, así como en las publicadas en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* de fechas 19 de febrero del 2016 y 27 de septiembre del 2017.

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 vertical**: *“la modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general”*, según el Artículo 5.3 Fracción XIV.

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 **$16,318.30 (DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS 30/100 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 previstas a relotificar.

Que asimismo acreditó el pago de derechos por la Autorización del Condominio, 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 **$207,480.00 (DOSCIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.),** lo que resulta de la cuota de 50 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 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, 3,15,19 fracción VIII y 31 fracción ll de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracción l, 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, 85, 86, 87, 109, 113 y 115 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:

A c u e r d o

PRIMERO. Se Autoriza en favor de las empresas **"Consorcio Inmobiliario Lomas", S.A.P.I. de C.V., Fideicomitente en Tercer Lugar, en el Fideicomiso número "F/794" y "Banco Mercantil del Norte", S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria (causahabiente por fusión de Ixe Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso F/794 representadas por ustedes,** la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 11A y 17 de la manzana V del Conjunto Urbano denominado **"BOSQUE REAL"**, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con el plano "01 DE 03" anexo al presente, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. Se Autoriza en favor de las empresas **"Consorcio Inmobiliario Lomas", S.A.P.I. de C.V., Fideicomitente en Tercer Lugar, en el Fideicomiso número "F/794" y "Banco Mercantil del Norte", S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria (causahabiente por fusión de Ixe Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso F/794 representadas por ustedes,** el **CONDOMINIO VERTICAL** de tipo habitacional residencial e interés social, para el desarrollo de 30 viviendas en la modalidad de residencial y 10 viviendas de interés social, en el lote 17 de la manzana V, resultante de la relotificación parcial que se autoriza en el punto de acuerdo que antecede; del Conjunto Urbano denominado **"BOSQUE REAL"**, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con los planos "01 DE 03", "02 DE 03" y "03 de 03" anexos al presente, los cuales debidamente firmados y sellados, forman parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO. El Condominio se delimitará 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.

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

CUARTO. Con fundamento en el Artículo 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. Deberá protocolizar ante Notario Público 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, según lo establecido en el Artículo 115 Fracción VI Inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEXTO. Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 115 Fracción VI Inciso J), 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.

SÉPTIMO. 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 respectivo, 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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. 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, 5 y 115 Fracción VI Inciso L) del Reglamento invocado.

DÉCIMO PRIMERO. 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 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de este y Planos respectivos al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo.

DÉCIMO SEGUNDO. 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 TERCERO. 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. 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: 2265/2023
BHPM/RCRJ/NMF/RBC.