

**Al margen Escudo del Estado de México.**

22400105L/002921/2023  
Toluca de Lerdo México; a  
29 de mayo de 2023

Ciudadano  
Jorge Ricardo Campos Nieto  
Apoderado legal de la empresa "ICH 002", S.A.P.I. de C.V.  
Avenida Constitución S/N, Colonia Colinas del Lago,  
Cuautitlán Izcalli, Estado de México  
55 34 17 52 55  
Presente

En atención a su escrito, ingresado en la ventanilla única de esta Dirección General a mi cargo el día 15 de mayo del 2023, por el que solicita se reconozca como **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** y en **CONSECUENCIA SOLIDARIO RESPONSABLE** a "**ICH 002**", **S.A.P.I. de C.V.**, respecto a los lotes 1 al 16 de la manzana 29, 1 al 24 de la manzana 31, 1 al 10 de la manzana 32, 1 al 13 de la manzana 33, 1 al 22 de la manzana 34, 1 al 27 de la manzana 35, 1 al 19 de la manzana 36, 1 al 16 de la manzana 37, 1 al 16 de la manzana 38, 1 al 3 de la manzana 39, 1 al 13 de la manzana 40, 1 al 18, 20 y 21 de la manzana 41, 1 al 12 de la manzana 42, 1 al 14 de la manzana 43 y 1 al 9 de la manzana 44, 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;

**CONSIDERANDO**

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<sup>2</sup> (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 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 archivo del Sistema Estatal de División del Suelo del Estado de México dependiente de la Dirección General de Planeación Urbana, según 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 mediante Convenio de Dación de Pago de fecha 24 de junio del 2021, certificados 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 "**ICH 002**", **S.A.P.I. 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%.

Conforme a lo anterior, las obligaciones pendientes por entregar y/o ejecutar son las siguientes:

<b>Áreas de Donación</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Obligación pendiente por ejecutar y/o entregar</b>
Donación Estatal de 4,617.43m <sup>2</sup>	100.00%
<b>Obras de Urbanización</b>	
Obras de Urbanización	52.67% de la superficie total.
<b>Obras de Infraestructura Primaria</b>	
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)	
<b>Obras de Equipamiento</b>	
Centro Especializado en atención Primaria en Salud (803.67m <sup>2</sup> de construcción)	<b>2.00%</b>
Jardín de niños de 3 aulas (345.00m <sup>2</sup> de construcción en un terreno de 966.00m <sup>2</sup> de superficie)	15.00%
Centro de Servicios Administrativos (25.00m <sup>2</sup> de construcción)	100.00%
Escuela Primaria de 15 aulas (1,620.00m <sup>2</sup> de construcción en un terreno de 4,350.00m <sup>2</sup> )	100.00%
Guardería (26.00m <sup>2</sup> de construcción)	100.00 %
Obras de equipamiento urbano básico 473.00m <sup>2</sup>	100.00%
Jardín Vecinal de 3,572.00m <sup>2</sup> de superficie	5.00%
Zona deportiva de 4,286.00m <sup>2</sup> de superficie	65.00%
Juegos Infantiles de 2,858.00m <sup>2</sup> de superficie	85.00%

Que "ICH 002", S.A.P.I. de C.V., manifiesta su conformidad para cumplir totalmente con las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Autorización del referido Conjunto Urbano, así como con las obligaciones que resulten del presente acuerdo de Autorización, según escrito petitorio de fecha 15 de mayo del 2023.

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 II 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 homologado 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 **“ICH 002”, S.A.P.I. de C.V.**, representada por usted, el carácter de **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** en su calidad de Propietario Adquirente de los lotes 1 al 16 de la manzana 29, 1 al 24 de la manzana 31, 1 al 10 de la manzana 32, 1 al 13 de la manzana 33, 1 al 22 de la manzana 34, 1 al 27 de la manzana 35, 1 al 19 de la manzana 36, 1 al 16 de la manzana 37, 1 al 16 de la manzana 38, 1 al 3 de la manzana 39, 1 al 13 de la manzana 40, 1 al 18, 20 y 21 de la manzana 41, 1 al 12 de la manzana 42, 1 al 14 de la manzana 43 y 1 al 9 de la manzana 44, 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 234 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 5.38 fracción X, incisos a), b), e), g) y n); fracción XI inciso c) del Código Administrativo del Estado de México, así como en los artículos 55, 57, 58, 59, 61 y 62 de su Reglamento, **“ICH 002”, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de “SOLIDARIO RESPONSABLE”**, deberá ejecutar y entregar las áreas de donación, obras de urbanización, obras de infraestructura primaria y de equipamiento siguientes:

<b>Áreas de Donación</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Obligación pendiente por ejecutar y/o entregar</b>
Donación Estatal de 4,617.43m <sup>2</sup>	100.00%
<b>Obras de Urbanización</b>	
Obras de Urbanización	52.67% de la superficie total.
<b>Obras de Infraestructura Primaria</b>	
Cisterna (conforme a los dictámenes correspondientes)	15.00%
Planta de tratamiento (conforme a dictámenes)	20.00%
Pozo profundo (conforme a dictámenes)	20.00%
Validad (conforme al dictamen correspondiente)	
<b>Obras de Equipamiento</b>	
Centro Especializado en atención Primaria en Salud (803.67m <sup>2</sup> de construcción)	2.00%
Jardín de niños de 3 aulas (345.00m <sup>2</sup> de construcción en un terreno de 966.00m <sup>2</sup> de superficie)	15.00%
Centro de Servicios Administrativos (25.00m <sup>2</sup> de construcción)	100.00%
Escuela Primaria de 15 aulas (1,620.00m <sup>2</sup> de construcción en un terreno de 4,350.00m <sup>2</sup> )	100.00%
Guardería (26.00m <sup>2</sup> de construcción)	100.00 %
Obras de equipamiento urbano básico 473.00m <sup>2</sup>	100.00%
Jardín Vecinal de 3,572.00m <sup>2</sup> de superficie	5.00%
Zona deportiva de 4,286.00m <sup>2</sup> de superficie	65.00%
Juegos Infantiles de 2,858.00m <sup>2</sup> de superficie	85.00%

**TERCERO.** En términos de lo dispuesto por el artículo 8 fracción X inciso b), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se otorga por única ocasión un plazo perentorio de 24 meses, para concluir las obras de urbanización, equipamiento o infraestructura, dicho plazo comenzará a computarse a partir del día siguiente a la fecha de publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México.

Conforme a lo señalado en el artículo 55 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá informar a la Secretaría por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria establecidas en el presente Acuerdo.

Asimismo, deberá llevar y resguardar una bitácora de obras, en la que se registrará el avance físico financiero y circunstancias de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de infraestructura primaria, conforme a lo señalado por el artículo 55 fracción VI inciso I) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Una vez concluidas, se deberán entregar las obras de urbanización, equipamiento y de infraestructura primaria que se mencionan en este acuerdo, acreditando dicha circunstancia ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, lo anterior de conformidad con el artículo 55 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**CUARTO.-** 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 autorizará a “ICH 002” S.A.P.I. 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.

**QUINTO.** Con fundamento en lo previsto por los artículos 5.38 fracción X inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 55 fracciones VII inciso A) y VIII inciso B) y 73 de su Reglamento, **“ICH 002”, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de “SOLIDARIO RESPONSABLE”**, otorgará en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, una fianza o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México por el 100% del valor de las obras por realizar, cuyo monto asciende a la cantidad de **\$78,240,374.32(SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 32/100 M.N.)**, su cancelación será de forma expresa por parte de esta Dirección General una vez que se hayan concluido y entregado las obras del desarrollo.

**SIXTO.** De conformidad con lo establecido por los artículos 55 fracción VIII 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, **“ICH 002”, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de “SOLIDARIO RESPONSABLE”**, pagará al Gobierno del Estado de México, el monto de **\$1,564,807.49 (UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS 49/100 M.N.)** para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y de equipamiento, a razón del 2% (dos por ciento) por el tipo habitacional medio, del presupuesto de dichas obras aprobado por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

**SÉPTIMO.-** El reconocimiento como **COMPRADOR DE LOTES EN BLOQUE** a **“ICH 002”, S.A.P.I. 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.

**OCTAVO. -** La empresa **“ICH 002”, S.A.P.I. 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.

- NOVENO.-** La empresa “**ICH 002**”, **S.A.P.I. 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.
- DÉCIMO.-** El comprador que adquiera de “**ICH 002**”, **S.A.P.I. 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.
- DÉCIMO PRIMERO.-** La presente autorización se otorga a “**ICH 002**”, **S.A.P.I. 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.
- DÉCIMO SEGUNDO.-** 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 TERCERO.-** 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 CUARTO.-** 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 QUINTO.-** 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 SEXTO.-** El presente no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo los derechos de terceros.

**A t e n t a m e n t e**

**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: 2586/2022  
BHPM/RCRJ/NMF/RBC.