

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “PRESTADORA DE SERVICIOS COZEGE”, S.A. DE C.V. COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO “A” DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE, TRASLATIVO DE DOMINIO CON DERECHO A REVERSIÓN, DE ADMINISTRACIÓN Y PAGO CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL, IDENTIFICADO COMO “PROYECTO SKY VIEW”, CON EL No. DE FIDEICOMISO “F/1304”, EL CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL DENOMINADO “CONJUNTO RESIDENCIAL SKY VIEW”, EN LA MODALIDAD DE RESIDENCIAL, EN EL LOTE 10-1-2 DE LA MANZANA X, DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO “BOSQUE REAL”, EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.

22400105L/006341/2023
Toluca de Lerdo México; a
10 de octubre del 2023

Ciudadanos

Moisés Alfie Jafif y

Jacobo Alfie Jafif

Representantes Legales de

“Prestadora de Servicios Cozege”, S.A.P.I. de C.V., en su Carácter de Fideicomitente y Fideicomisario “A” en el Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio con Derecho de Reversión de Administración y Pago con Actividad Empresarial Identificado como “PROYECTO SKY VIEW”, con el Número de Fideicomiso F/1304.

Carretera México-Huixquilucan, Estado de México,

No. 180 Col. San Bartolomé Coatepec, Huixquilucan, Estado de México.

55 53 21 60 15

Presentes

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 6 de octubre del 2023, relacionada con la autorización del **CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL** denominado “**CONJUNTO RESIDENCIAL SKY VIEW**” en el lote 10-1-2 de la manzana X 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 donde se ubica el lote objeto de su solicitud.

Que se acredita la constitución legal de la sociedad denominada “**PRESTADORA DE SERVICIOS COZEGE**”, S.A. de C.V., según Escritura Pública No. 17,218 del 30 de agosto del 2013, tirada ante la fe del Notario Público No. 230 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público del Comercio del entonces Distrito Federal el 28 de octubre del 2013, la cual tiene como objeto social, entre otros; la compraventa, desarrollar, urbanizar y construir toda clase de bienes inmuebles.

Que mediante Escritura Pública No. 32,266 de fecha 10 de febrero del 2022, tirada ante la fe del Notario Público No. 80 del Estado de México, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable, Traslato de dominio con derecho a reversión, de administración y pago con actividad empresarial, identificado como “PROYECTO SKY VIEW”, con el No. de Fideicomiso “F/1304”, en el que participan “**PRESTADORA DE SERVICIOS COZEGE**”, S.A. de C.V. como Fideicomitente y Fideicomisario “A”; “**COMPAÑÍA DE FRACCIONAMIENTOS TCP**”, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario “B” y “**BANCO AZTECA**”, S.A. I.B.M., Dirección Fiduciaria como Fiduciario.

Que el mencionado lote 10-1-2 de la manzana X objeto de su solicitud, fue aportado al citado Fideicomiso Irrevocable, Traslato de dominio con derecho a reversión, de administración y pago con actividad empresarial, identificado como “PROYECTO SKY VIEW”, con el No. de Fideicomiso “F/1304”, según consta en el instrumento notarial citado en el párrafo inmediato anterior.

Que ustedes acreditan su representación legal de la sociedad “**PRESTADORA DE SERVICIOS COZEGE**”, S.A. de C.V., mediante la Escritura Pública No. 22,479 de fecha 6 de junio del 2016, tirada ante la fe del Notario Público No. 230 de la Ciudad de México, y se identifican mediante Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con No. de Folio IDMEX1864474194, así como con Pasaporte No. G13828450, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, con vigencia al año 2024.

Que asimismo ustedes acreditan su representación legal de la sociedad **“BANCO AZTECA”, S.A. I.B.M.**, en su calidad de FIDUCIARIO del Fideicomiso Irrevocable, Traslato de dominio con derecho a reversión, de administración y pago con actividad empresarial, identificado como **“PROYECTO SKY VIEW”**, con el No. de Fideicomiso **“F/1304”**, mediante la Escritura Pública No.32,783 de fecha 14 de noviembre del 2022, tirada ante la fe del Notario Público No. 80 del Estado de México.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió el Certificado de **“Libertad o Existencia de Gravámenes”**, de fecha 7 de diciembre del 2023 en el que se reporta la propiedad del lote materia del presente acuerdo en favor de la sociedad **BANCO AZTECA”, S.A. I.B.M.**, fiduciario del Fideicomiso Irrevocable, Traslato de dominio con derecho a reversión, de administración y pago con actividad empresarial, identificado como **“PROYECTO SKY VIEW”**, con el No. de Fideicomiso **“F/1304”**, así como el siguiente Gravamen y/o Limitante:

Acto: Hipoteca por apertura de crédito simple, cuenta corriente, refraccionario, habilitación o avío, Acreedor: **“BBVA México”, S.A. I.B.M. Grupo Financiero BBVA México.**

Que la sociedad **“BBVA México”, S.A. I.B.M. Grupo Financiero BBVA México.** a través de sus apoderados Elizabeth del Carmen Rivera Granados y Heiby Sagrario Pineda Cárdenas, otorgan su anuencia para obtener la autorización que nos ocupa, según escrito de fecha 29 de junio del 2023.

Que los Ciudadanos Elizabeth del Carmen Rivera Granados y Heiby Sagrario Pineda Cárdenas, acreditan su representación legal de **“BBVA México”, S.A. I.B.M. Grupo Financiero BBVA México**, según Escrituras Públicas Nos. 106,425 del 28 de octubre del 2022 y 127,146 de fecha 27 de agosto del 2020, así mismo se identifican mediante Pasaporte No. N00074238 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos y con Credencial para Votar con Fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio IDMEX1241297190 con fecha de emisión 2014, respectivamente.

Que las medidas, superficie, uso de suelo y número de viviendas del lote 10-1-2 de la manzana X materia de su solicitud, se consignan en la Autorización de Relotificación Parcial publicada en el Periódico Oficial **“Gaceta del Gobierno”** del Estado de México en fecha 23 de abril del 2019.

Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dispone la naturaleza de los siguientes actos jurídicos:

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 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 **\$544,635.00 (QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 50 veces el valor de la **“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 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, 17, 22 Fracción VIII, 38, 39 Fracciones I y XVI, artículos Cuarto y Séptimo Transitorio de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Publicada en el Periódico Oficial **“Gaceta del Gobierno”** de fecha 11 de septiembre del 2023; artículos 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracción I, 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, 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:

Acuerdo

PRIMERO. Se Autoriza en favor de la empresa “**PRESTADORA DE SERVICIOS COZEGE**”, S.A. de C.V. como **Fideicomitente y Fideicomisario “A”** del Fideicomiso Irrevocable, Traslativo de dominio con derecho a reversión, de administración y pago con actividad empresarial, identificado como “PROYECTO SKY VIEW”, con el No. de Fideicomiso “F/1304”, **representada por ustedes**, el **CONDominio VERTICAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL** denominado “**CONJUNTO RESIDENCIAL SKY VIEW**”, para el desarrollo de 105 viviendas en la modalidad de residencial, en el lote 10-1-2 de la manzana X, 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.

SEGUNDO. En acatamiento a los Artículos 110 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior de los Condominios, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes, conforme a las disposiciones aplicables del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México y Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y en estacionamientos.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento Vial.

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, además las instalaciones deberán ser ocultas.**

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

Las citadas obras de urbanización deberán entregarse formalmente a su conclusión, previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada por los Titulares de la autorización al comité de administración de los Condominios, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los condóminos.

La operación y mantenimiento de la vía privada y obras de urbanización, así como los servicios urbanos de referencia correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos, de conformidad con lo establecido por el Artículo 110 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

TERCERO. Con base 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.

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

Asimismo, se fija un plazo máximo de 9 meses siguientes a la publicación del Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, para solicitar y obtener de esta Dirección General, la autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, enajenación de áreas privativas y promoción del condominio, acompañada del comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se refieren los puntos **QUINTO** y **SEXTO** de este Acuerdo, así como los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas; conforme al Artículo 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

QUINTO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización aludidas, con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X Inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 de su Reglamento, se fija un plazo de noventa días hábiles siguientes a la citada publicación, para presentar una fianza a favor del Gobierno del Estado de México, por una cantidad igual al 100% del presupuesto a costo directo de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$365,202.07 (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DOS PESOS 07/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por la Dirección General de Operación y Control Urbano, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización del condominio de referencia.

SEXTO. Con fundamento en los Artículos 115 Fracción VI Inciso P) y 116 Fracción I 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, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$7,304.04 (SIETE MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS 04/100 M.N.)**, en un plazo máximo de nueve meses siguientes a la fecha de publicación de la presente Autorización, para cubrir los derechos de supervisión de las citadas obras de urbanización a razón del 2% del presupuesto, aprobado por la Dirección General de Operación y Control Urbano y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

SÉPTIMO. En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación del monto de la fianza y de los derechos de supervisión, señalados en los puntos **QUINTO** y **SEXTO** del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, así como el costo de estos últimos, debiendo sujetarse al Artículo 72 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha revaluación será aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano.

OCTAVO. Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 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.

NOVENO. 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 respectivos, 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.

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO PRIMERO. 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 SEGUNDO. Deberá colocar en el término de 30 días contados a partir del día hábil siguiente de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México y mantener hasta la entrega-recepción de las obras de urbanización de los Condominios, en un murete situado en su acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación del mismo, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, las obras de urbanización, así como la autoridad que lo emite, conforme a lo dispuesto en el Artículo 55 Fracción VI Inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO TERCERO. 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 y 5 del Reglamento invocado.

DÉCIMO CUARTO. 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 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de este y Plano respectivo al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo.

DÉCIMO QUINTO. 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 SEXTO. 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. – Subsecretaria 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: 5970/2023
BHPM/RCRJ/NMF/RBC