
Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/003931/2023
Toluca de Lerdo México; a
7 de julio de 2023

Ingeniero

Gerardo Mancebo Landa

Apoderado legal de

“INMOBILIARIA COLINAS DEL LAGO”, S.A. de C.V.

Boulevard Interlomas No. 6, Centro Urbano Interlomas,

Colonia San Fernando la Herradura.

C.P. 52765.

Tel: 55 52 90 27 27

Email: sayala@profusa.mx

P r e s e n t e

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General en fecha 22 de junio de 2023, por medio del cual solicita la autorización de **RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 1, 2, 3, 4, 5 Y 6 DE LA MANZANA 7, LOTES 1, 2, 3 Y 4 DE LA MANZANA 8 Y LOTE 1 DE LA MANZANA 9 Y CONDOMINIOS VERTICALES TIPO INTERÉS SOCIAL DE LOS LOTES 1, 2, 3, 4, 5 Y 6 DE LA MANZANA 7** del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social denominado **"LA GUADALUPANA DEL LAGO"**, ubicado en el Municipio de Nicolás Romero, Estado de México, y

Considerando

Que por acuerdo del entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, publicado en la Gaceta del Gobierno en fecha 18 de abril del 2002, se autorizó a su representada el Conjunto Urbano de Tipo Interés Social, denominado **"LA GUADALUPANA DEL LAGO"**, ubicado en el Municipio de Nicolás Romero, Estado de México.

Que mediante escritura pública No. 20,362 de fecha 3 de julio del 2002, tirada ante la fe del Notario Público No. 80 del Estado de México, se protocolizó el acuerdo de autorización del antes citado Conjunto Urbano, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida número 410 a 534, del volumen 1,601, libro primero, sección primera y bajo la partida No. 672 del volumen 740, libro segundo, sección primera, de fecha 12 de agosto del 2002.

Que mediante acuerdo del entonces Director General de Administración Urbana, publicado en Gaceta del Gobierno en fecha 15 de febrero del 2005, se autorizó para fines comerciales el cambio de nombre del conjunto urbano denominado **"LA GUADALUPANA DEL LAGO"**, por el de **"COLONIAL DEL LAGO"**.

Que su representada se encuentra legalmente constituida, según consta en la Escritura Pública No. 14,930 de fecha 23 de agosto de 1994, tirada ante la fe del Notario Público No. 28 del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio adscrito a los Municipios de Naucalpan y Huixquilucan, Estado de México, bajo la Partida No. 442, Volumen 37, Libro Primero de Comercio de fecha 28 de marzo de 1996, la cual tiene como objetivas sociales, entre otros, la adquisición a enajenación por cualquier título legal de toda clase de bienes inmuebles, así como los derechos reales o personales sobre los mismos, operar como fraccionadora y urbanizadora de predios, construir, comprar, vender y administrar inmuebles afectos al régimen de propiedad en condominio.

Que la propiedad de los Lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la Manzana 7, Lote 1 de la Manzana 8 permanece en favor de su representada; la propiedad de los Lotes 2, 3 y 4 de la Manzana 8 y el Lote 1 de la Manzana 9 se encuentra en favor de la empresa **"IMPULSORA ECATEPEC"** S.A. de C.V., según Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes, expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Tlalnepantla todos de fecha 07 de febrero de 2023.

Que mediante oficio de fecha 21 de junio de 2023 el Ing. Gerardo Mancebo Landa y el Ing. Eduardo Funtanet Martínez en su carácter de apoderados legales de la empresa "IMPULSORA ECATEPEC" S.A. de C.V., **otorgan su anuencia a la petición objeto del presente escrito** sobre los Lotes 2, 3 y 4 de la Manzana 8 y el Lote 1 de la Manzana 9 propiedad de su representada.

Que se encuentra acreditada la personalidad jurídica del Ing. Gerardo Mancebo Landa y del Ing. Eduardo Funtanet Martínez en su carácter de apoderados legales de la empresa "IMPULSORA ECATEPEC" S.A. de C.V., según consta en la Escritura Pública No. 45, 645 de fecha 19 de enero de 2018; así mismo se identifican con Credencial para Votar con clave de elector MNLNGR77062209H700 y FNMRED91101009H300 respectivamente, expedidas por el Instituto Nacional Electoral.

Que las medidas, dimensiones, superficie y número de viviendas de los Lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la Manzana 7 y los Lotes 2 y 3 de la Manzana 8 se consignan en los planos que son parte integral del Acuerdo de Autorización, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha de 18 de abril de 2002; los Lotes 1 y 4 de la Manzana 8 y el Lote 1 de la Manzana 9 se consignan en los planos que son parte integral del Acuerdo de Autorización, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha de 20 de septiembre de 2016.

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

Relotificación: *"Al acto 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: *"A 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 realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 86 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada. Habiendo acreditado el pago de derechos, según recibo expedido por la Tesorería Municipal correspondiente, en la siguiente forma:

Conforme al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la Autorización de la Relotificación Parcial solicitada, pagará la cantidad de **\$49,833.58 (CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 58/100 M.N.)** que resulta de la cuota de 1.21 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por las viviendas materia de la Relotificación Parcial.

Conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la Autorización de los Condominios solicitados, pagará la cantidad de **\$120,597.75 (CIENTO VEINTE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 75/100 M.N.)** que resulta de la cuota de 7.50 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por las viviendas previstas a desarrollar.

Siendo la suma de todo lo anterior, la cantidad de **\$170,431.33 (CIENTO SETENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO PESOS 33/100 M.N.)**.

Al respecto, esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud de cuenta, 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, VI, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracciones I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47, 5.48, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 85, 86, 87, 109, 110, 112, 113, 115, 116, 118 y 154 de su Reglamento; y 1, 2, 3 Fracción III, 7, 8 Fracción XXIII y 10 Fracciones III y XXVI del Reglamento Interior de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano; así como a las diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; por lo cual, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

Acuerdo

- PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada **“INMOBILIARIA COLINAS DEL LAGO”, S.A. de C.V.**, la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 1, 2, 3, 4, 5 Y 6 DE LA MANZANA 7, LOTES 1, 2, 3 Y 4 DE LA MANZANA 8 Y LOTE 1 DE LA MANZANA 9**, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social denominado **“LA GUADALUPANA DEL LAGO”**, ubicado en el Municipio de Nicolás Romero, Estado de México, de conformidad con el Plano 1 DE 3 anexo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del presente Acuerdo para todos los efectos legales a que haya lugar.
- SEGUNDO.** Se autoriza a la sociedad denominada **“INMOBILIARIA COLINAS DEL LAGO”, S.A. de C.V.**, los **CONDOMINIOS VERTICALES TIPO INTERÉS SOCIAL DE LOS LOTES 1, 2, 3, 4, 5 Y 6 DE LA MANZANA 7** del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social denominado **“LA GUADALUPANA DEL LAGO”**, ubicado en el Municipio de Nicolás Romero, Estado de México, como una unidad espacial integral para que lleve a cabo su desarrollo de conformidad con los Planos 2 DE 3 y 3 DE 3 anexos al presente Acuerdo, los cuales debidamente firmados y sellados, forman parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.
- TERCERO.** En acatamiento a los Artículos 5.38 Fracción X, Incisos b) y e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 61, 110 y 115 de su Reglamento, deberá realizar las siguientes obras de urbanización, 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 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 su caso, en estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento vial.

El Titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.

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 de más del 10% de pendiente de terreno deberán ser habilitadas para su mejor aprovechamiento.

Las instalaciones deberán ser ocultas por tratarse de un desarrollo para vivienda en modalidad interés social.

Las citadas obras de urbanización deberán entregarse formalmente a su conclusión, previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada por el Titular de la autorización al comité de administración de los condóminos, 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 las 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.

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. Con fundamento en el Artículo 115 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en el 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 su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento de esta Dirección General, dentro del mismo plazo.

Asimismo se fija un plazo de 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", 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 de la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente, el comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se refieren los puntos **SEXTO** y **SÉPTIMO** de este Acuerdo, conforme al Artículo 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEXTO. 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 9 meses 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 **\$5,142,844.61 (CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO**

PESOS 61/100 M.N.); la cancelación de la fianza será en forma expresa por esta Dirección General, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización de referencia.

SÉPTIMO. Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V Inciso E) numeral 2 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 **\$51,428.45 (CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 45/100 M.N.)**, en un plazo máximo de 9 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 1% del presupuesto, aprobado por esta Dirección General y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

OCTAVO. 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 **SEXTO** y **SÉPTIMO** 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 esta Dirección General.

NOVENO. 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 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 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.

DÉCIMO 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; 71, 116, 117 y 118 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, 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 esta Dependencia.

**DÉCIMO
PRIMERO**

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
SEGUNDO.**

Para ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General, 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
TERCERO.**

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, en un murete situado en su acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación de este, 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
CUARTO.**

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.

**DÉCIMO
QUINTO.**

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 Planos respectivos, al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo.

**DÉCIMO
SEXTO.**

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
SÉPTIMO.**

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: 3574/2023
BHPM/RCRJ/NMF/RGGM.