

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "PULSO METEPEC", S.A.P.I. DE C.V., LA MODIFICACIÓN PARCIAL AL ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZÓ EL CONJUNTO URBANO DENOMINADO "PORTOFINO ROYAL COUNTRY CLUB" CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO "PORTOFINO ROYAL COUNTRY CLUB-FIORI", LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE METEPEC, ESTADO DE MÉXICO, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO" DE FECHA 12 DE FEBRERO DE 2015, SECCIÓN PRIMERA, TOMO CCXVII, NÚMERO 26.

Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

23000105L/003076/2024

Toluca de Lerdo México a 03 de abril de 2024

Arquitecto

Pablo Suárez Sánchez

Apoderado Legal de

"Pulso Metepec", S.A.P.I. de C.V.

Calle Paseo de la Asunción número 200

Colonia Agrícola Bellavista,

Municipio de Metepec, Estado de México

P r e s e n t e

En atención a su escrito, de fecha 19 de marzo de 2024, mediante el cual solicita la Modificación Parcial al Acuerdo del Conjunto Urbano de tipo denominado "**PORTOFINO ROYAL COUNTRY CLUB**" conocido comercialmente como "**PORTOFINO ROYAL COUNTRY CLUB-FIORI**", ubicado en el Municipio de Metepec, por la Sustitución de la Donación Municipal y del área restante de Jardín Vecinal, Zona Deportiva y Juegos Infantiles.

CONSIDERANDO

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de fecha **12 de febrero de 2015**, se autorizó a la empresa "**PULSO METEPEC**", S.A.P.I. de C.V., el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial, comercial y de servicios) denominado "**PORTOFINO ROYAL COUNTRY CLUB**", ubicado en la calle Paseo de la Asunción número 200, Colonia Agrícola, Bellavista, Municipio de Metepec, Estado de México y en el que dentro de sus obligaciones se estableció en su Acuerdo **SEGUNDO** fracción I primer párrafo y fracción **IV** inciso **D**) lo siguiente:

I. AREAS DE DONACIÓN

Deberá **ceder al Municipio de Metepec**, Estado de México, un área de 67,111.18 m² (SESENTA Y SIETE MIL CIENTO ONCE PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS), que será destinada para vías públicas. Igualmente deberá cederle un área de 7,162.00 m²(SIETE MIL CIENTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS) que le corresponden por reglamento por las 463 viviendas previstas y por la superficie destinada a uso comercial y de servicios (Casa Club), dentro del proyecto se considera una superficie de 2,820.63 m². (DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTE PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS), de los cuales 1,606.00 m²(UN MIL SEISCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS) corresponden al 20% por el tipo habitacional residencial y por el tipo comercial y de servicios (Casa Club), la superficie restante de 1,214.63 m². (UN MIL DOSCIENTOS CATORCE PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS) se considera donación adicional al municipio destinada para infraestructura y áreas verdes; el 80% de la superficie complementaria equivalente a **5,556.00 m²**. (CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), **se ubicará fuera del desarrollo**, en el lugar que indique el Municipio de Metepec, con aprobación de la Dirección General de Operación Urbana, la cual será destinada a equipamiento urbano. Estas donaciones deberán estar debidamente habilitadas para su ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción y se encuentran identificadas en el respectivo Plano Único de Lotificación.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO

D) JARDÍN VECINAL, ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES.

Jardín Vecinal de 1,852.00 m²(UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS) de superficie.

Zona Deportiva de 2,222.00 m²(DOS MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS METROS CUADRADOS) de superficie.

Juegos Infantiles de 1,482.00 m² (UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS).

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 7 de febrero de 2024, se autorizó a la empresa "Pulso Metepec", S.A.P.I. de C.V., el cambio de nombre con fines comerciales del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial, comercial y de servicios), denominado "**PORTOFINO ROYAL COUNTRY CLUB**", por el nombre comercial de "**PORTOFINO ROYAL COUNTRY CLUB-FIORI**"

Que mediante oficio No. 224020000/1178/2017 de fecha 24 de abril de 2017, signado por la entonces Dirección General de Operación Urbana, se aprobó a su representada, el proyecto arquitectónico de "Jardín Vecinal" con una superficie de 1,789.58 m², quedando pendiente una superficie de **62.42 m²** para dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo de Autorización en comento.

Que mediante escrito de fecha 16 de enero de 2024, su representada "**PULSO METEPEC**", S.A.P.I. de C.V., presentó ante esta Unidad Administrativa el Estudio de Valores Unitarios Comerciales de Suelo No. 2007C0101050000L/1333/2023 de fecha 17 de octubre de 2023, emitido por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGCEM), en el cual se indica un valor máximo de \$3,1650.00 y un mínimo \$2,865.00 por el metro cuadrado de suelo, arrojando la media un importe de \$3,015.00; por lo que el compromiso de los **5,556.00 m²** de área complementaria de Donación Municipal fuera del Conjunto Urbano equivalen a un monto de **\$16,751,340.00** (Dieciséis millones setecientos cincuenta y un mil trescientos cuarenta pesos 00/100 M.N.).

Que con oficio 23000105L/000773/2024 de fecha 25 de enero de 2024, esta Dirección General emite su no inconveniente en que se lleve a cabo la Sustitución de Equipamiento Urbano Municipal y la Donación Municipal que se ubicara fuera del desarrollo por la obra "Pavimentación de Calle Mariano Arista".

Con oficio DDUYM/SACU/0299/2024 de fecha 08 de febrero de 2024, el Director de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de Metepec informa que, de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Metepec, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 18 de junio de 2018, en el Plano E-03 de Vialidad y Restricciones, la calle Mariano Arista está considerada como "Vía Pública" con una sección total de 12.00 m y que actualmente dicha calle no se encuentra urbanizada (terracería); así mismo anexó el Presupuesto de Obra con los trabajos a realizar debidamente validado por la Autoridad Municipal competente.

Con oficio DDUYM/SACU/688/2024 de fecha 14 de marzo de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Municipio de Metepec, ratifica que es favorable la sustitución de equipamiento urbano y donación municipal fuera del desarrollo, establecidos en el acuerdo de autorización del conjunto en mención por la obra "Pavimentación de la calle Mariano Arista", justificando que esta será del beneficio de la comunidad, y la necesidad de crecimiento de la zona, asimismo con la construcción de dicha obra, permitirá la fluidez vehicular que se requiere.

Al respecto y considerando que, esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su escrito de solicitud en términos de 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; 1,4, 19, 23 fracción VIII y 39 fracción II, XIII, XVI y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 11 de septiembre del 2023; 5.1, 5.2, 5.5 fracción I, 5.7 y 5.9 fracción IV inciso a) e i) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 56, 58, 63, 68 y 69 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 07 de julio de 2021; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 10 y 13 fracciones IX y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre del año 2023; Acuerdo delegatorio de facultades en favor de la persona titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 18 de enero del año 2024.

Por todo lo anterior, esta Dirección general de Operación y Control Urbano, emite lo siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a la empresa "**PULSO METEPEC**", S.A.P.I. de C.V. la Modificación Parcial al Acuerdo por el que se autorizó el Conjunto Urbano denominado "**PORTOFINO ROYAL COUNTRY CLUB**" conocido comercialmente como "**PORTOFINO ROYAL COUNTRY CLUB-FIORI**", localizado en el

Municipio de Metepec, Estado de México publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 12 de febrero de 2015, particularmente en su Acuerdo **SEGUNDO** fracción I primer párrafo específicamente a los **5,556.00 m²** de superficie complementaria que se ubicara fuera del desarrollo y la fracción **IV** inciso **D**) para quedar de la forma siguiente:

Acuerdo Original

D). JARDÍN VECINAL, ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES.

Jardín Vecinal de 62.42 m²(SESENTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS) de superficie faltante de aprobación.

Zona Deportiva de 2,222.00 m²(DOS MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS METROS CUADRADOS) de superficie.

Juegos Infantiles de 1,482.00 m² (UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS).

Acuerdo Modificado

D) Pavimentación de la Calle Mariano Arista, en el Municipio de Metepec, Estado de México, el cual será aprobado y validado por la autoridad municipal competente.

- SEGUNDO.** La empresa "**PULSO METEPEC**", **S.A.P.I. de C.V.**, deberá respetar en todos sus términos el presente Acuerdo, cualquier modificación que se pretenda realizar, deberá someterse a la autorización de esta Dirección General, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
- TERCERO.** El diverso Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano que nos ocupa, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México de fecha 12 de febrero de 2015, queda subsistente en todas sus partes en lo que contraponga al presente, y seguirá en vigor surtiendo sus efectos legales.
- CUARTO.** Con fundamento en el Artículo 68, último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la presente Autorización deberá publicarse en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México en un plazo no mayor de treinta días hábiles a partir de su notificación, debiendo ingresar un ejemplar del mismo ante esta Dirección General de Operación y Control Urbano, dentro del plazo antes establecido.
- QUINTO.** **La presente no autoriza obras o construcciones, por lo que previamente deberá presentar los proyectos arquitectónicos debidamente validados y aprobados por la autoridad municipal competente** para su Visto Bueno, por parte de esta dependencia; así como cumplir con las demás disposiciones que señalen el Acuerdo de Autorización de Conjunto Urbano y el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- SEXTO.** **La presente surtirá sus efectos legales, el día hábil siguiente a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo su representada cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación.**
- SEPTIMO.** La Dirección General de Planeación Urbana, **remitirá copia del presente Acuerdo al Municipio Metepec, Estado de México.**

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. 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.
Expediente/Minutario
Folio, 1457/2024
BHPM/RCRJ/NMF/LLM