

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “DESARROLLOS TUVI, S. DE R.L. DE C.V., CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE EN CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO CIB/2335, LA SEGUNDA Y ÚLTIMA ETAPA DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO, “COLINAS DE SAN FRANCISCO”, UBICADO EN EL KILÓMETRO 16 DE LA CARRETERA TOLUCA-AMANALCO, SAN FRANCISCO TLALCILALCALPAN, EN EL MUNICIPIO DE ALMOLOYA DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.

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

23000203A/0201/2024
Toluca de Lerdo México;
23 de mayo de 2024
ACU-003/2024

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO

Ciudadano

Víctor Manuel Díaz Arelle

Representante Legal de “Desarrollos Tuvi”, S. de R.L. de C.V., representante de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple en carácter de Fiduciario en el Fideicomiso CIB/2335.

Kilometro 16 carretera Toluca Amanalco, San Francisco Tlalcilalcalpan

C.P. 50940, Municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México.

Tel: 7221187788

Correo electrónico: victor.diaz@tuvi.com.mx

P r e s e n t e

Me refiero al oficio recibido en la oficialía de partes de esta unidad administrativa con folio no. 1496/2024, al que se les asignó el número de expediente ACU-003/2024, mediante el cual solicitó a esta Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, la autorización para llevar a cabo la **segunda y última etapa** del proyecto de Conjunto Urbano de Tipo habitacional de interés social denominado “**COLINAS DE SAN FRANCISCO**”, para desarrollar 3,048 viviendas, en terrenos con superficie de 433,708.33 M2 (cuatrocientos treinta y tres mil setecientos ocho punto treinta y tres metros cuadrados), ubicado en el kilómetro 16 de la Carretera Toluca-Amanalco, San Francisco Tlalcilalcalpan, Municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México, y

CONSIDERANDO

1. Que las empresas “**VI Inmobiliaria**”, S.A. de C.V. y “**Gruas Suecas**”, S.A. de C.V., iniciaron los trámites al amparo del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha trece de diciembre de dos mil uno y su Reglamento publicado en el mismo instrumento en fecha trece de marzo de dos mil dos, el trámite será resuelto con los ordenamientos legales en mención.
2. Que del acuerdo de autorización publicado en el Periódico oficial “Gaceta del Gobierno” Tomo CLXXXVII, sección primera, de fecha seis de febrero de dos mil nueve, se estableció en el Acuerdo primero último párrafo: **... para la ejecución de las 1,168 viviendas restantes, deberán tramitar y obtener previamente de la Dirección General de Operación Urbana la autorización correspondiente, previa acreditación de la vigencia de los dictámenes de Protección Civil, Vialidad y Medio Ambiente, así como de la disponibilidad del servicio de agua potable.**
3. Que la Dirección General de Operaciones y Atención a Emergencias de la Secretaría de Agua del Estado de México, **informo a esta dependencia que se solvento la condicionante del agua mediante oficio no. 206B10000/FAC/171/2008 de fecha trece de octubre de dos mil ocho**; mediante oficio no. 219C0114000000L/001494/2024 de fecha catorce de mayo de dos mil veinticuatro.

4. Que la Coordinación General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo de la entonces Secretaría General de Gobierno del Estado de México, emitió la respectiva ratificación al **Dictamen de Protección Civil Favorable Definitivo**, mediante oficio no. 2050060000000L/7637/2022 de fecha siete de septiembre de dos mil veintidós.
5. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de México, emitió una **prórroga a la resolución no. 212130000/DOIA/RESOL/242/06** de fecha tres de julio de dos mil seis, mediante oficio no. 22100007L/DOIA/OF/1889/2023, de fecha catorce de septiembre de dos mil veintitrés.
6. Que la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Gobierno del Estado de México, expidió la respectiva **prórroga al Dictamen de Incorporación e Impacto Vial**, mediante oficio no. 2200001A/894/2023 de fecha veintisiete de abril de dos mil veintitrés.
7. Que esta Dirección General de Operación y Control Urbano, a través del oficio no. 23000203A/0072/2024 de fecha veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro, **manifestó a su representada que puede continuar con el trámite de autorización** del proyecto de Conjunto Urbano de referencia, ello en virtud de que esta, no contraviene el lineamiento dispuesto en el artículo 5.38 fracción XVI del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que, una vez realizado el estudio correspondiente de la documentación exhibida, tanto desde el punto de vista técnico como legal, se llegó a la **conclusión** de que se encuentran satisfechos los requisitos que señala el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Así mismo y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.5, 5.6, 5.9 fracción XIV y 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 52 de su Reglamento; así como en lo dispuesto por los artículos 118 y 119 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, y con fundamento en lo establecido por los artículos 3 fracción II, 7 y 10 fracción XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado el veintidós de marzo de dos mil siete; el Acuerdo Primero del 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" con fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro, y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, apoyar la generación de vivienda en sus diversas modalidades en la Entidad, he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se aprueba a la empresa "**Desarrollos Tuvi, S. de R.L. de C.V., representante de CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple en carácter de Fiduciario en el Fideicomiso CIB/2335**, representada por usted **la Segunda y Ultima Etapa** del Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado, "**COLINAS DE SAN FRANCISCO**", para que en los terrenos con superficie de 433,708.33 m² (cuatrocientos treinta y tres mil setecientos ocho punto treinta y tres metros cuadrados), ubicado en el kilómetro 16 de la Carretera Toluca-Amanalco, San Francisco Tlalcalcalpan, Municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México, para alojar 1,168 viviendas, conforme a los Planos de Lotificación 1 de 8; 2 de 8; 3 de 8; 4 de 8; 5 de 8; 6 de 8; 7 de 8 y 8 de 8, los cuales forman parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales, conforme al siguiente cuadro:

MANZANA	LOTES	NÚMERO DE VIVIENDAS
5	18 Y 19	51
6	DEL 1 AL 34	170
7	DEL 1 AL 60	277
8	1	DONACIÓN AL MUNICIPIO
	2 Y 3	3
9	1	DONACIÓN AL MUNICIPIO
	2	2
10	DEL 1 AL 20	39
12	DEL 1 AL 8	17
13	DEL 1 AL 18	36
15	DEL 1 AL 53	332

16	1	DONACIÓN AL MUNICIPIO
	DEL 2 AL 9	16
	DEL 10 AL 12	DONACIÓN AL MUNICIPIO
18	DE 1 AL 5	13
19	DEL 1 AL 38	212
SUBTOTAL		1,168

- SEGUNDO.** Las **obras** de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento del desarrollo, así como las áreas de donación, que, en términos del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se requieren para el conjunto urbano en cuestión, quedaron establecidas en el diverso Acuerdo de fecha dieciséis de enero de dos mil nueve, publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México, el seis de febrero del mismo año.
- TERCERO.** Los **impuestos y derechos** correspondientes por la autorización del Conjunto Urbano en referencia quedaron establecidos en el diverso Acuerdo de autorización de fecha dieciséis de enero de dos mil nueve, publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México, el seis de febrero del mismo año.
- CUARTO.** Deberá dar el debido **cumplimiento** a todas y cada una de las obligaciones que le correspondan, establecidas en el diverso Acuerdo referido en el punto Segundo del presente.
- QUINTO.** De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar **la venta de lotes**, opción de venta o efectuar contratos o actos que impliquen el traslado del dominio o posesión de cualquier parte o sección del conjunto urbano, se requerirá autorización expresa de la Dirección General de Operación Urbana, la cual se emitirá por etapas, en porcentajes del 25% cada una, conforme al avance en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria del desarrollo. La protocolización de la autorización de venta de lotes que realice el Notario Público respectivo deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.
- La **ocupación** de los lotes objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras 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 correspondan los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el artículo 73 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- SEXTO.** Deberá insertar en los actos o contratos de traslado del dominio de los lotes, así como en la **publicidad comercial** del conjunto urbano, el tipo y fecha de su autorización y de su publicación en el Periódico Oficial *Gaceta del Gobierno* del Estado de México, de acuerdo con lo previsto por el artículo 66 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo, de los Planos de Lotificación 1 de 8; 2 de 8; 3 de 8; 4 de 8; 5 de 8; 6 de 8; 7 de 8 y 8 de 8 y de la autorización de la Dirección General de Operación y Control Urbano para la venta de lotes.
- SEPTIMO.** Se **prohíbe la propaganda engañosa** que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén apegados a la realidad y a los términos de la autorización respectiva, según lo establece el artículo 5.46 del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del conjunto urbano, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana.
- OCTAVO.** En los lotes del Conjunto Urbano “**COLINAS DE SAN FRANCISCO**”, sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso habitacional que se autoriza, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las licencias de uso del suelo para los lotes destinados a vivienda y no causándose el cobro de derechos para los lotes habitacionales, de conformidad con lo establecido en el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Previo al aprovechamiento de los lotes deberá obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan; asimismo, para el aprovechamiento de los lotes de comercio de productos y servicios básicos y Centro Urbano Regional (CUR), deberá obtener previamente las licencias de uso del suelo y los dictámenes de protección civil, impacto

ambiental, vialidad y energía eléctrica, en su caso el dictamen de impacto regional, en apego a lo que señala la tabla de usos del suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Almoloya de Juárez.

El diseño estructural de las edificaciones deberá ajustarse invariablemente al Estudio de Mecánica de Suelos presentado en la Dirección General de Protección Civil Estatal, conforme al folio CV-001/2007 del dieciocho de enero de dos mil ocho, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas, que emita el Municipio de Almoloya de Juárez.

NOVENO. Del mismo modo deberá **mantener y conservar** las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, así como **prestar gratuitamente** los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de lotes, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección General de Control Urbano y el Municipio de Almoloya de Juárez, de conformidad con lo establecido por el artículo 40 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO. Para **transferir o ceder** los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, conforme lo establece el artículo 53 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 aprobación 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 PRIMERO. Con fundamento en los artículos 5.44 fracción VIII del Código Administrativo del Estado de México y 52 fracción XVIII del Reglamento del Libro Quinto del Código, deberá **inscribir** el presente Acuerdo en la oficina registral correspondiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, debidamente protocolizado ante Notario Público, en un plazo no mayor de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que este Acuerdo entre en vigor, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación Y Control Urbano dentro del mismo plazo.

VIGÉSIMO PRIMERO. El presente Acuerdo de Autorización no habilita a su titular a 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.

VIGÉSIMO SEGUNDO. El presente Acuerdo de Autorización de la Segunda y Última Etapa del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social denominado **“COLINAS DE SAN FRANCISCO”** ubicado en el Municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día hábil siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, debiendo su representada cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación en términos de lo dispuesto en el artículo 51 párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dicha publicación tendrá efectos de notificación.

Dado en la Ciudad de Toluca, Estado de México, a los veintitrés días del mes de mayo de dos mil veinticuatro.

Así lo resolvió y firma

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.
BHPM/RCRJ/OFA/MAGS