

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “CONSORCIO INMOBILIARIO LOMAS”, S.A.P.I. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN TERCER LUGAR DEL FIDEICOMISO F/794 Y “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO NÚMERO F/794, LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL Y EL CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL DE LOS LOTES 1 DE LA MANZANA IV Y 2 DE LA MANZANA IX, DEL CONJUNTO URBANO MIXTO DENOMINADO “BOSQUE REAL”, EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

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

23000105L/004096/2024

Toluca de Lerdo México a 30 de abril de 2024

Licenciado

Rolando Monroy Soto

Representante Legal de

“Consortio Inmobiliario Lomas”, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar del Fideicomiso F/794. y de “Banco Mercantil del Norte”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, (Causahabiente por Fusión de “Ixe Banco”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte), en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/794.

Carretera México-Huixquilucan, Estado de México No. 180 Col. San Bartolomé Coatepec, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
55 53 21 60 15.

Presente

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 18 de abril de 2024, relacionado con la autorización de **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 1 de la manzana IV y 2 de la manzana IX, así como la autorización de un **CONDOMINIO HORIZONTAL** de tipo habitacional residencial en el lote 1 de la manzana IV del Conjunto Urbano denominado “**CONJUNTO URBANO BR**”, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, y

Considerando

Que el Conjunto Urbano objeto de su solicitud, se autorizó en favor de sus representadas, en acuerdo publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México, de fecha 19 de diciembre del 2016, siendo protocolizado en la Escritura Pública No. 28,749 del 24 de febrero del 2017, otorgada ante el Notario Público No. 80 del Estado de México e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el 21 de noviembre del 2017.

Que se tiene por acreditada su identificación y representación legal, en el expediente relativo a la Autorización mencionada en el párrafo anterior, mediante Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, con Clave de Elector MNSTR63042909H900 emisión 2016, en tanto que su Representación Legal según Escrituras Públicas No. 59,315 del 18 de diciembre del 2009 otorgada por “**CONSORCIO INMOBILIARIO LOMAS**”, S.A.P.I. de C.V., ante el Notario Público No. 2 del Estado de Puebla, México; y No. 47,833 del 13 de mayo del 2015, otorgada por “**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**”, S.A. Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte División Fiduciaria, fiduciario en el Fideicomiso Número F/794, ante el Notario Público No. 51 del Estado de México.

Que mediante Escritura Pública No. 55,547 de fecha 16 de junio de 2010, otorgada en la Notaría Pública No. 227 del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México, inscrita el 13 de diciembre de 2017, en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, se protocoliza la constitución del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago Identificado con el Número F/794, en el que participa la sociedad “**Consortio Inmobiliario Lomas**” S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario en tercer Lugar.

Que los lotes 1 de la manzana IV y 2 de la manzana IX, materia del presente acuerdo, fue objeto de aportación al ya enunciado Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago Identificado con el Número F/794, lo que consta en el Instrumento Público mencionado en el párrafo inmediato anterior.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió los Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes de los lotes 1 de la manzana IV y 2 de la manzana IX en fechas 22 de febrero y 11 de marzo de 2024, respectivamente; en los que se reporta la inexistencia de gravámenes así como la permanencia de la propiedad de los mismos, en favor de la Institución Financiera “**IXE Banco**”, S.A. Institución de Banca Múltiple, IXE Grupo Financiero, División Fiduciaria, Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago Identificado con el Número F/794.

Que las medidas, superficie, número de viviendas y uso de suelo de los lotes 1 de la manzana IV y 2 de la manzana IX materia de su solicitud, se consignan en la Autorización del Conjunto Urbano publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México en fecha 19 de diciembre de 2016.

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

Relotificación: "acto jurídico 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 Horizontal: "La modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, 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 XV.

Que acreditó el pago de derechos por la Autorización de Relotificación Parcial, según recibo expedido por la Tesorería Municipal donde se ubica el desarrollo, conforme al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$20,756.41 (VEINTE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 41/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 1.21 veces el valor de la "Unidad de Medida y Actualización" por el número de viviendas previstas a relotificar.

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 **\$57,713.50 (CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TRECE PESOS 50/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 50 veces el valor de la referida "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 82, 85, 86, 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 XVI, XXXIII y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Acuerdo Primero por el que se delegan 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 de 2024; 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, 82, 85, 86, 109, 112, 113 y 114 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 I, inciso c), IV, 10 y 13 fracciones II, IV, VIII, IX, X y XVII 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 2023, 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 "**Consortio Inmobiliario Lomas**", S.A.P.I. de C.V., en su carácter de **Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar del Fideicomiso F/794** y "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**", S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte División Fiduciaria, fiduciario en el Fideicomiso Número F/794, representadas por usted, la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 1 de la manzana IV y 2 de la manzana IX, del Conjunto Urbano mixto denominado "**BOSQUE REAL**", ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con el plano "1 DE 2" anexo al presente, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. Se Autoriza en favor de "**Consortio Inmobiliario Lomas**", S.A.P.I. de C.V., en su carácter de **Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar del Fideicomiso F/794** y "**BANCO MERCANTIL DEL**

NORTE”, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte División Fiduciaria, fiduciario en el Fideicomiso Número F/794, representadas por usted, el **CONDominio HORIZONTAL** de tipo habitacional residencial para el desarrollo de 11 viviendas en el lote 1 de la manzana VI, resultante de la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** que se autoriza en el punto de acuerdo anterior; del Conjunto Urbano de tipo mixto denominado **“BOSQUE REAL”**, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con el plano “2 DE 2”, anexo al presente, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO. En acatamiento a los Artículos 110 y 114 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.

Los Condominios se delimitarán 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.

CUARTO. Con base en el artículo 114 Fracción VI Inciso C) 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 114 Fracción VI Inciso A) 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 **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.

Además, deberá de presentar ante esta Dependencia, los proyectos ejecutivos de las mencionadas obras de urbanización, aprobados por la institución gubernamental competente en un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del Acuerdo de Autorización, lo anterior de conformidad con lo establecido en el Artículo 114 Fracción VII del Reglamento mencionado en el párrafo inmediato anterior.

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 90 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 **\$1,444,198.80 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS 80/100 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.

SÉPTIMO. Con fundamento en los Artículos 114 Fracción VI Inciso B) 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 **\$28,883.98 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 98/100 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 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.

OCTAVO. En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación del monto de las fianzas 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 la Dirección General de Operación y Control Urbano.

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 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.

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 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 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 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 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 del Condominio, 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 CUARTO.

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 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 su Titular cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por los Artículos 49 último párrafo y 114 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 y a la Dirección General de Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

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. 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: 2045/2024
BHPM/RCRJ/NMF/RBC