

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "IMPULSORA ECATEPEC", S.A. DE C.V. FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B" EN EL FIDEICOMISO F/1055, LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Y 19 DE LA MANZANA 2; LOTES 4 Y 5 DE LA MANZANA 3 Y LOTES 3, 4, 5 Y 6 DE LA MANZANA 5 Y LOS CONDOMINIOS VERTICALES DE TIPO HABITACIONAL MEDIO, UBICADOS AL INTERIOR DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL MEDIO DENOMINADO "EL RISCO", EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, 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, Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.*

23000203A/002373/2025

Toluca de Lerdo México a 25 de febrero de 2025

**Autorización de Relotificación Parcial y Condominios**

Ciudadano Ricardo Funtanet Mange  
Representante legal de  
"IMPULSORA ECATEPEC", S.A. de C.V.  
Fideicomitente y Fideicomisario "B" en el  
Fideicomiso F/1055  
Boulevard Interlomas No. 6, Colonia San Fernando  
La Herradura, Centro Urbano Interlomas,  
municipio de Huixquilucan, Estado de México.  
Tel: 55 52 90 27 27  
sayala@profusa.mx  
**P r e s e n t e**

Me refiero a sus escrito de solicitud recibido por esta Dirección General en fecha 20 de febrero de 2025, por medio del cual solicita la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Y 19 DE LA MANZANA 2; LOTES 4 Y 5 DE LA MANZANA 3 Y LOS LOTES 3, 4, 5 Y 6 DE LA MANZANA 5, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS EN LOS LOTES 3 Y 4 DE LA MANZANA 5** resultantes de la Relotificación Parcial en comento del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio denominado "EL RISCO", ubicado en el municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México;

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; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 4, 19, 23 Fracción VIII y 39 Fracciones II, XVI, XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" en fecha 11 de septiembre de 2023; artículos 5.1, 5.2, 5.5 fracciones I y III, 5.7, 5.9 fracción IV, inciso d) y 5.38 fracción XIII, inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 2, 3 fracción IV, 4 fracción I, inciso c), 10, 11 fracción II y 13 fracciones IV, XI y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en fecha 20 de diciembre de 2023 y su Fe de Erratas publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en fecha 23 de enero de 2024, y al punto 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" de fecha 18 de enero de 2024 se comunica lo siguiente:

**Considerando**

Que el Conjunto Urbano materia de su solicitud, se autorizó según Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México en fecha 21 de febrero de 2014, en favor de "IMPULSORA ECATEPEC", S.A. de C.V., por el que se estableció entre otras obligaciones, la realización de obras de Equipamiento Urbano, así como la cesión de áreas de donación en favor del Municipio y del Estado, mismo que fue protocolizado mediante Escritura Pública No. 59,459 de fecha 4 de julio de 2014, ante la Notaría Pública No. 93 del Estado de México inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Que mediante Escritura Pública No. 41,897 de fecha 22 de diciembre del 2014, otorgada ante la fe del Notario Público No. 44 del Estado de México, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio, con Cláusula de Reversión,

sin Actividades Empresariales, identificado con el No. F/1055 (F diagonal mil cincuenta y cinco), con la participación de “Impulsora San Bartolo”, S.A. de C.V., en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario A; “Impulsora Ecatepec”, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario B; y “HSBC” México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/181188 (F DIAGONAL UNO OCHO UNO OCHO OCHO) en carácter de Fideicomitente C y por otra parte, Banco Azteca, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria como Fiduciario, acreditando en la misma la aportación de los Lotes materia del presente Acuerdo al FIDEICOMISO F/1055 en cita.

Que por medio de la Escritura Pública mencionada en el párrafo anterior acredita su personalidad jurídica en su carácter de Presidente dentro del Comité Técnico designado para el Fideicomiso en cita; habiéndose identificado con Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos No. G23075849 con vigencia al 2026.

Que los Lotes objeto de su solicitud, son en propiedad en favor de “BANCO AZTECA”, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, DIRECCIÓN FIDUCIARIA; según Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes, expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, de fechas 7 y 8 de noviembre de 2024 y 15 de enero de 2025.

Que mediante Escritura Pública No. 41,989 de fecha 10 de febrero de 2015 otorgada ante el Notario Público No. 44 del Estado de México, misma que obra en el expediente formado del Conjunto Urbano materia del presente Acuerdo, se hace constar el poder general limitado que otorga Banco Azteca S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, en carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1055, a la C. María Remedios Álvarez Álvarez la cual se identifica con Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos No. G16875862 con vigencia al 2025; asimismo por medio de escritos de fechas 8 de noviembre de 2024 y 30 de enero de 2025, Banco Azteca S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, en carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/1055, otorgó su anuencia para que se lleve a cabo la autorización materia del presente escrito.

Que las medidas, superficie, colindancias y uso de suelo de los Lotes materia del presente Acuerdo, se consignan en los Acuerdos de Autorización del referido Conjunto Urbano publicados en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México en fechas 21 de febrero de 2014 y 8 de abril de 2022.

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:** “A 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, la cantidad de **\$111,436.11 (CIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 11/100 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 solicitada.

Conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios por la Autorización de los Condominios solicitados, la cantidad de **\$256,262.10(DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 10/100 M.N.)** que resulta de la cuota de 15.0 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por las viviendas previstas en los condominios a desarrollar.

Siendo la suma de todo lo anterior, la cantidad de **\$367,698.21 (TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 21/100 M.N.)**.

Por lo anterior y una vez realizado el análisis a la documentación que acompaña a solicitud, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

### Acuerdo

- PRIMERO.** Se autoriza a “**IMPULSORA ECATEPEC**”, S.A. de C.V. Fideicomitente y Fideicomisario “**B**” en el Fideicomiso F/1055, la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los Lotes 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 19 de la Manzana 2; Lotes 4 y 5 de la Manzana 3 y lotes 3, 4, 5 y 6 de la Manzana 5 ubicados al interior del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio denominado “**EL RISCO**”, ubicado en el municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, de conformidad con el **plano 1 DE 2** 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 empresa “**IMPULSORA ECATEPEC**”, S.A. de C.V. Fideicomitente y Fideicomisario “**B**” en el Fideicomiso F/1055, los **CONDOMINIOS VERTICALES** de Tipo Habitacional Medio para desarrollar **119 viviendas en el Lote 3 y 32 viviendas en el Lote 4 ambos de la Manzana 5** resultantes de la de Relotificación Parcial mencionada en el párrafo anterior, ubicados al interior del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio denominado “**EL RISCO**”, ubicado en el municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, de conformidad con el **plano 2 DE 2** anexo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del presente Acuerdo 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.

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 del andador 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 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 B) 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 y 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 **\$9,090,697.67 (NUEVE MILLONES NOVENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 67/100 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 **\$181,807.95 (CIENTO OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS 95/100 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 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 Plano respectivo, 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 este 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.

**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.  
Folio: 00861/2025  
BHPM/RCRJ/NMF/ RGGM