Asunto: Respuesta a planteamiento derivado de la Consulta Pública del PMDU
Folio 060

Acapulco de Juárez a 15 de junio de 2026

C.P. Víctor Manuel del Carmen Dorantes
Apoderado Legal
Planvivienda inmobiliaria, S.A.P.I. de S.V.

Presente

En atención al escrito presentado por el C. Víctor Manuel del Carmen Dorantes, en representación de Planvivienda Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., mediante el cual solicita el reconocimiento de la viabilidad técnica y la asignación de uso de suelo para el Proyecto de Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, ubicado parcialmente en territorio del Municipio de Acapulco de Juárez, se informa lo siguiente:

Respecto a la solicitud de asignación de uso de suelo para la fracción del proyecto localizada en el Municipio de Acapulco de Juárez.

Se considera procedente.

Durante la elaboración del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026, el polígono correspondiente a la fracción del proyecto ubicada en territorio municipal fue inicialmente incorporado como una Zona Condicionada de Crecimiento Urbano, debido a la necesidad de acreditar la viabilidad ambiental, territorial, urbana, de movilidad, infraestructura y mitigación de riesgos requerida para sustentar procesos de urbanización de esta magnitud.

No obstante, derivado del análisis técnico efectuado durante el proceso de consulta pública y de la documentación presentada por el promovente, se constató que el proyecto cuenta con diversos estudios, dictámenes, autorizaciones y factibilidades emitidos por autoridades competentes, entre los que destacan resoluciones en materia ambiental, dictámenes de riesgos, factibilidades de abastecimiento de agua potable y factibilidades para el suministro de energía eléctrica, así como demás elementos técnicos que permiten valorar de manera integral la viabilidad de la propuesta.

Asimismo, se consideró que el proyecto forma parte de una estrategia de desarrollo habitacional de alcance regional vinculada con las políticas públicas de vivienda promovidas por los distintos órdenes de gobierno, localizándose en un ámbito donde la mayor parte del desarrollo previsto se encuentra en continuidad con áreas destinadas a usos habitacionales y de servicios en el municipio colindante de Coyuca de Benítez.

En virtud de lo anterior, y considerando la información técnica disponible, la ubicación del proyecto, las condiciones de accesibilidad previstas, la disponibilidad acreditada de servicios básicos y la compatibilidad con la estructura territorial propuesta por el PMDUA 2026, se determinó **procedente** asignar al polígono correspondiente en territorio del Municipio de Acapulco de Juárez la zonificación



Habitacional de Muy Alta Densidad (HMD), con los usos compatibles, condicionados y normas urbanísticas establecidas para dicha zona en el propio instrumento.

La presente determinación corresponde exclusivamente a la clasificación urbanística y zonificación contenida en el PMDUA 2026, por lo que la ejecución de cualquier etapa del proyecto deberá continuar sujetándose al cumplimiento de la legislación aplicable y a la obtención de las autorizaciones, permisos, licencias, dictámenes y factibilidades que correspondan ante las autoridades competentes.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la normatividad ambiental, urbana, de gestión integral del riesgo y demás disposiciones aplicables. Sin otro particular, se emite la presente para los efectos legales y administrativos conducentes.

ATENTAMENTE

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRO. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS 2024 - 2027

ING. ARQ. SONIA ISELA ARRIAGA IRABIEN.

Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Presidenta del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Acapulco de Juárez.

ANEXO:

- **Copia simple del escrito presentado por el promovente durante el proceso de consulta pública del PMDUA 2026.**



E. 014

1º AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ACAPULCO DE JUAREZ GRO
RECIBIDO
6 . mayo . 26
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS

Recibí oficio DJ

873

Acapulco de Juárez, Guerrero, a 05 de mayo del 2026.

12 MAY 2026

Dra. Abelina López Rodríguez

Presidenta Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero

Presente.

Asunto: Solicitud de reconocimiento de viabilidad técnica y asignación de uso de suelo – Proyecto Ciudad Pedregoso

En alcance al documento previamente ingresado y que se adjunta para su referencia, me permito exponer lo siguiente:

Que, habiéndose cumplido en tiempo y forma con la etapa de diseño del nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se ha justificado técnicamente la viabilidad y compatibilidad del Proyecto de Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso respecto a los destinos de uso de suelo solicitados.

Que la futura construcción de vivienda en las 40.01 hectáreas ubicadas dentro del límite territorial del Municipio de Acapulco de Juárez representa una oportunidad significativa para generar riqueza patrimonial y bienestar social en beneficio de miles de acapulqueños.

Que el trazo correspondiente al Boulevard de acceso a Ciudad Pedregoso presenta ya una afectación positiva derivada de las obras que ejecuta el Gobierno del Estado de Guerrero, lo cual sustenta la viabilidad de establecer en ambos márgenes un esquema de uso de suelo comercial, de servicios y mixto, orientado a satisfacer la demanda futura de la población proyectada en dicho polígono.

Que actualmente la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) desarrolla la construcción de las primeras 1,200 viviendas en la porción del macrolote ubicada en el Municipio de Coyuca de Benítez, constituyendo un proyecto de alta prioridad nacional, al tratarse de las primeras Viviendas para el Bienestar que serán entregadas en el Estado de Guerrero.

Que el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Coyuca de Benítez reconoce dicha zona como apta para usos habitacionales y de servicios, lo que refuerza la congruencia regional del proyecto.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en el interés público y el desarrollo ordenado del territorio, atentamente solicito:

Que se sirva instruir a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal para que, en la actual etapa de diseño y consulta del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se reconozca la viabilidad técnica y el interés municipal del Proyecto Ciudad Pedregoso en sus dos componentes:

La reserva territorial de 40.01 hectáreas ubicada en el Municipio de Acapulco de Juárez.

El Boulevard de acceso al desarrollo.

Lo anterior, a efecto de que, una vez concluidos los procesos de consulta pública y dictaminación correspondiente, queden debidamente establecidos y aprobados los destinos y usos de suelo necesarios para la consolidación del proyecto en el territorio municipal de Acapulco.

Estoy convencido de que esta acción contribuirá de manera directa al desarrollo económico, urbano y social del municipio, por lo que respetuosamente solicito su valioso apoyo para alcanzar este objetivo.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes.

Atentamente

C.P. Víctor Manuel del Carmen Dorantes

Apoderado Legal

Planvivienda Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V.

C.c.p. C. Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero – Para su conocimiento.

C.c.p. Director General de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) – Para su conocimiento.

C.c.p. Arq. María Mélida Campos García – Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez.

MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUAREZ
RECIBIDO
06 MAY 2026
SECRETARIA PARTICULAR
DE LA PRESIDENCIA

09:35

Hace oficio a Licencias

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ACAPULCO DE JUAREZ GRO
RECIBIDO
6 - mayo - 26
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PUBLICAS

Acapulco de Juárez, Guerrero, a 05 de mayo de 2026.

Dra. Abelina López Rodríguez

Presidenta Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero

Presente.

Asunto: Solicitud de reconocimiento de viabilidad técnica y asignación de uso de suelo – Proyecto Ciudad Pedregoso

En alcance al documento previamente ingresado y que se adjunta para su referencia, me permito exponer lo siguiente:

Que, habiéndose cumplido en tiempo y forma con la etapa de diseño del nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se ha justificado técnicamente la viabilidad y compatibilidad del Proyecto de Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso respecto a los destinos de uso de suelo solicitados.

Que la futura construcción de vivienda en las 40.01 hectáreas ubicadas dentro del límite territorial del Municipio de Acapulco de Juárez representa una oportunidad significativa para generar riqueza patrimonial y bienestar social en beneficio de miles de acapulqueños.

Que el trazo correspondiente al Boulevard de acceso a Ciudad Pedregoso presenta ya una afectación positiva derivada de las obras que ejecuta el Gobierno del Estado de Guerrero, lo cual sustenta la viabilidad de establecer en ambos márgenes un esquema de uso de suelo comercial, de servicios y mixto, orientado a satisfacer la demanda futura de la población proyectada en dicho polígono.

Que actualmente la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) desarrolla la construcción de las primeras 1,200 viviendas en la porción del macrolote ubicada en el Municipio de Coyuca de Benítez, constituyendo un proyecto de alta prioridad nacional, al tratarse de las primeras Viviendas para el Bienestar que serán entregadas en el Estado de Guerrero.

Que el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Coyuca de Benítez reconoce dicha zona como apta para usos habitacionales y de servicios, lo que refuerza la congruencia regional del proyecto.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en el interés público y el desarrollo ordenado del territorio, atentamente solicito:

Que se sirva instruir a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal para que, en la actual etapa de diseño y consulta del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se reconozca la viabilidad técnica y el interés municipal del Proyecto Ciudad Pedregoso en sus dos componentes:

La reserva territorial de 40.01 hectáreas ubicada en el Municipio de Acapulco de Juárez.

El Boulevard de acceso al desarrollo.

Lo anterior, a efecto de que, una vez concluidos los procesos de consulta pública y dictaminación correspondiente, queden debidamente establecidos y aprobados los destinos y usos de suelo necesarios para la consolidación del proyecto en el territorio municipal de Acapulco.

Estoy convencido de que esta acción contribuirá de manera directa al desarrollo económico, urbano y social del municipio, por lo que respetuosamente solicito su valioso apoyo para alcanzar este objetivo.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes.

Atentamente

C.P. Víctor Manuel del Carmen Dorantes

Apoderado Legal

Planvivienda Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V.

C.c.p. C. Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero – Para su conocimiento.

C.c.p. Director General de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) – Para su conocimiento.

C.c.p. Arq. María Mélida Campos García – Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez.

Política Nacional de Vivienda
Programa de Vivienda para el Bienestar

Convenio
SEDATU-CONAVI-INSUS-FOVISSSTE-INFONAVIT-FINABIEN-SHF

Convenio
SEDATU - Gobierno del Estado de Guerrero

Municipio de Acapulco de Juárez
CARTA DE ADHESION DE COLABORACION CON SEDATU, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR



Propuesta de incorporar el Uso de Suelo Habitacional al PMDUA que está elaborando el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; en la Fracción del Predio en territorio del municipio, que permita realizar las Viviendas del Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso.

CANADEVI GUERRERO

PlanVivienda

Apartados

1. Introducción
2. Sitio del Proyecto
3. Proyecto Urbano Arquitectónico de Viviendas en territorio de dos Municipios
4. Entorno Urbano y Territorial
5. Marco Legal Urbano de atribuciones para elaborar el PMDU por el Municipio
6. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020
7. Política de Vivienda del orden federal
8. Descripción del Proyecto de Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso
9. Factibilidades y Autorizaciones al Proyecto en la Fracción del Municipio de Coyuca de Benítez
10. Conclusiones del Proyecto Habitacional y Anexos.

1. Introducción

El Proyecto del Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso, implica acciones urbanísticas para construir 14 mil viviendas de interés social, en una superficie de 149.855 hectáreas que se encuentran emplazadas entre el Municipio de Coyuca de Benítez con el 73.30% y en el Municipio de Acapulco de Juarez con un 26.70%, en el Ex Ejido El Jardín en el Poblado de San Isidro, Colonia El Pedregoso.

La superficie del suelo para el proyecto se propone subdividirlo en diez macro lotes, dos destinarlos a equipamiento urbano y espacios públicos y ocho para desarrollar viviendas.

Las viviendas de interés social a desarrollarse atenderán el rezago habitacional estimado en 170 mil derechohabientes que cuentan con financiamiento preaprobado en el Estado de Guerrero, por instituciones que otorgan créditos para adquirir las viviendas, se mencionan:

- Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los trabajadores (INFONAVIT).
- Fondo de la vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSTE).
- Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (ISSFAM).
- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).
- Confederación de Trabajadores de México (CTM).
- Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado (FSTSE).
- Sindicato Único de Servidores Públicos del Estado de Guerrero (SUSPEG).

El Proyecto del Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso, cuenta con un entorno favorable para su ejecución y que permitirá lograr beneficiar a los derechohabientes que requieren de viviendas; la federación está impulsando la Política Nacional de Vivienda (PNV), proyectando la construcción de un millón 100 mil viviendas en el actual sexenio, con el Programa de Viviendas para el Bienestar.

El Gobierno del Estado de Guerrero y SEDATU firmaron el Convenio para implementar el Programa de Vivienda para el Bienestar, proyectando que en el sexenio de la presidencia se realizaran 50,000 acciones de viviendas en beneficio de familias en Guerrero.

Se adhirió favorablemente, el 26 de septiembre de 2025 el Municipio de Acapulco de Juárez, publicando en su Gaceta Oficial la CARTA DE ADHESION AL CONVENIO DE COLABORACION CON SEDATU, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR.

El Proyecto está bajo la gerencia de Operadora Planvivienda, apegándose al Fideicomiso Inmobiliario de inversión, Administración y Fuente de Pago; cuenta con el suelo para desarrollar las viviendas propuestas; con el financiamiento para construir 14 mil viviendas y la disposición favorable de los órdenes de gobierno para la ejecución de infraestructura; la factibilidad del Proyecto del Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso está basado en la planeación con la gestión urbana y del territorio.

De la superficie total para el proyecto de 149.855 hectáreas, el 26.70% se ubican en el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, con superficie de 40.01 hectáreas; con uso de suelo de Preservación por Valor Ambiental (PVA), establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020 (PMDUA 2020), el presente documento se integró para **solicitar que a la superficie de 40.01 hectáreas, se le considere la asignación de uso de suelo Habitacional** con Densidad de 120 viviendas por hectárea, y a la Vialidad de Acceso Principal Boulevard Ciudad Pedregoso, en el tramo correspondiente al Municipio de Acapulco de Juárez, se le asigne como Corredor Habitacional Comercial, **en el PMDUA que actualmente está en proceso de elaboración por el Municipio.**

El presente Documento contiene diez Apartados, en los primeros corresponden a la introducción con la descripción general del proyecto y aspectos considerados para su desarrollo; el sitio con la localización; el Proyecto de Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso en dos municipios; el entorno urbano y del territorio; el marco legal urbano que establecen las atribuciones para realizar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano por los Municipios; en al Apartado seis aborda lo que establece el PMDUA 2020; en el Apartado siete se describen las actual política de vivienda de la federación, estado y municipio; en el Apartado ocho se describe el Proyecto de Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso, en el Apartado nueve se integran las factibilidades y autorizaciones del Municipio de Coyuca de Benítez, correspondiente al 73.30% de la superficie total para el desarrollo y finalmente en el Apartado diez integran las conclusiones.



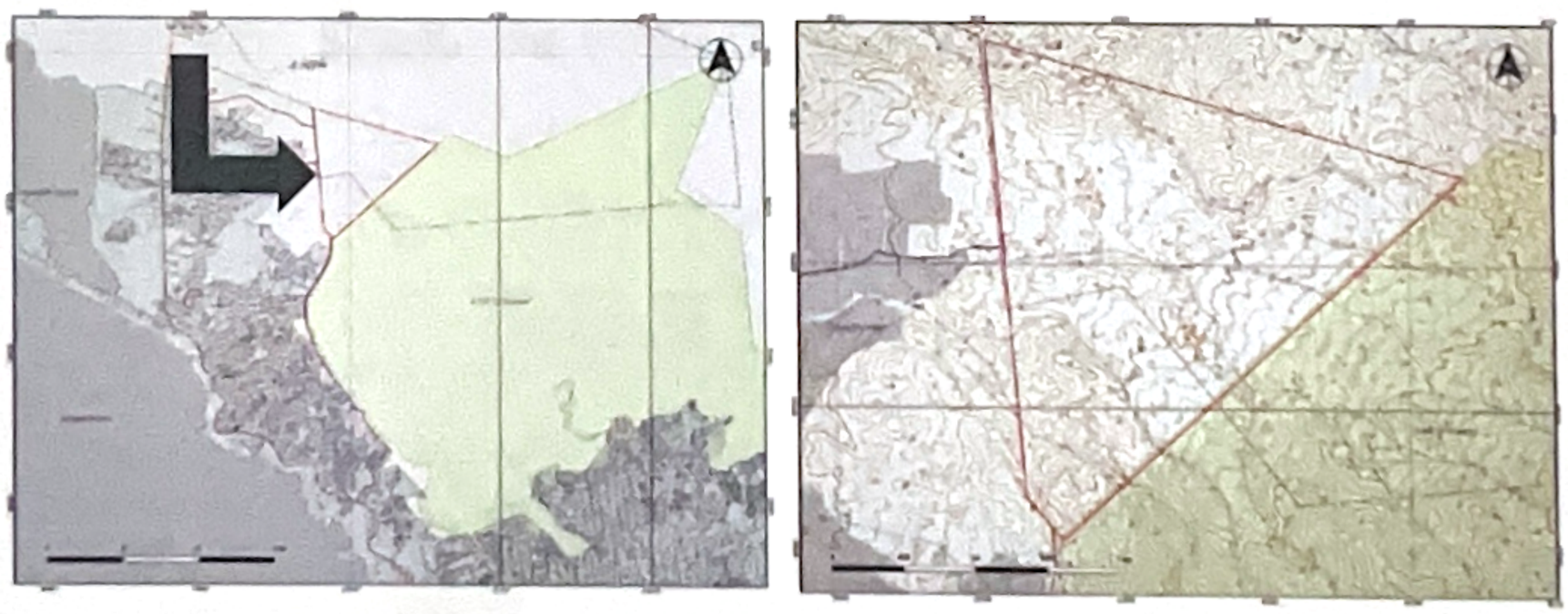
2. Sitio del Proyecto

Localización

El sitio donde se ubica el Proyecto del Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso, cuenta con una superficie de 149.855 hectáreas entre el Municipio de Coyuca de Benítez con el 73.30% y el Municipio de Acapulco de Juárez con un 26.70% resultado de las 40.01 hectáreas en el Ex Ejido El Jardín en el Poblado de San Isidro, Colonia El Pedregoso, que contara con el acceso por la Carretera Federal Acapulco - Zihuatanejo en el kilómetro 13, en el entronque con la vialidad primaria Boulevard Ciudad Pedregoso. Se encuentra en una zona con uso habitacional y área de reserva territorial.



Localización Regional del predio.



Localización en el Sector Urbano Pie de la Cuesta y Polígono del Predio con superficie de 149.855 has.

Reserva Territorial | FIDACA

3. Proyecto Urbano Arquitectónico de viviendas en territorio de dos Municipios

Polígono del proyecto con superficie total de 149.855 hectáreas.



Polígono en el Municipios Coyuca de Benítez y Acapulco de Juárez

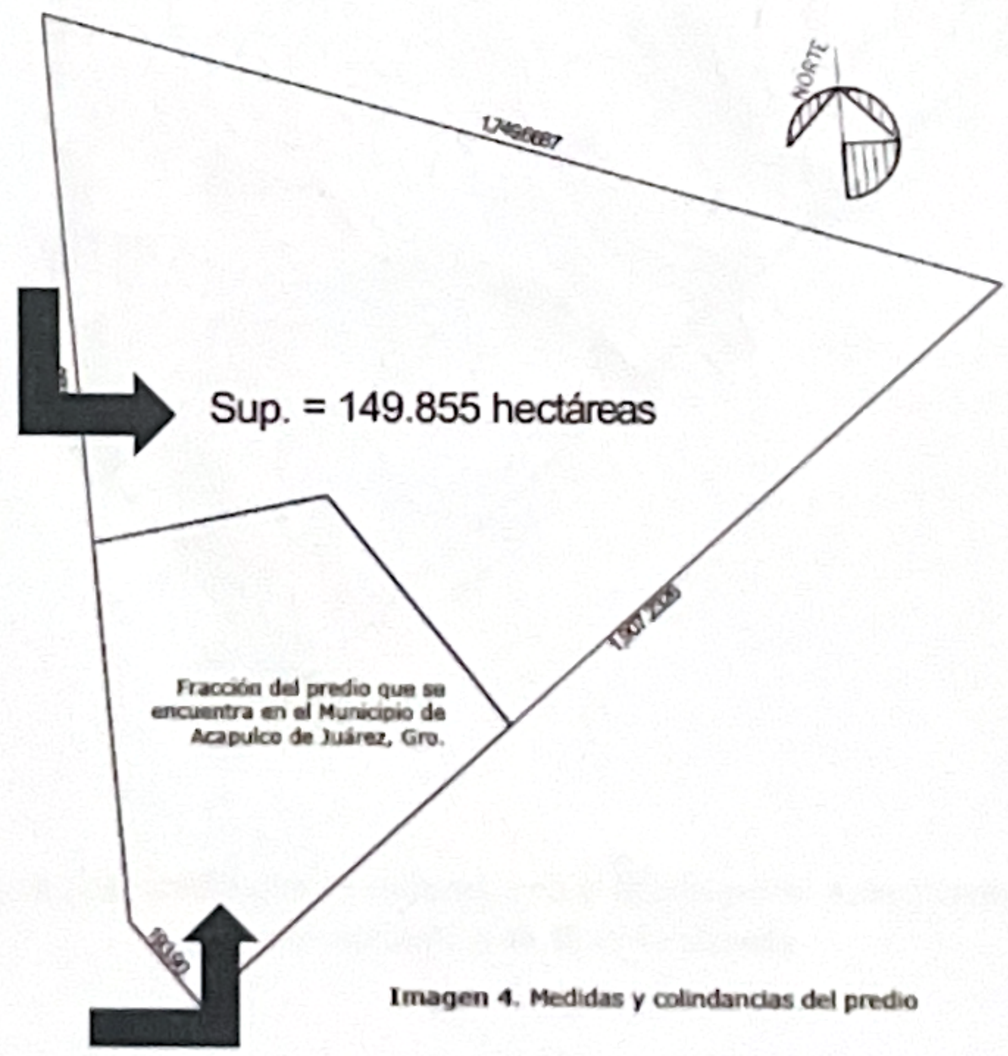


Imagen 4. Medidas y colindancias del predio

La Fracción del predio que se encuentra en el Municipio de Acapulco de Juárez, cuenta con 40.01 has. de las 149.855 has. en total.

El Proyecto del Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso, está planeado para 14 mil viviendas de interés social, en una superficie de 149.855 hectáreas que se encuentran entre el Municipio de Coyuca de Benítez con el 73.30% del suelo total y el Municipio de Acapulco de Juárez con un 26.70%.

Poligono de la Fracción del suelo en el Municipio Acapulco de Juárez.



Poligono del predio que se encuentra en el Municipio de Acapulco de Juárez con superficie de 40.01 hectáreas.

Antecedente de aportación del Predio por el FIDACA

El acta de la Décima Octava Reunión Extraordinaria del Comité Técnico de FIDACA, de fecha 13 de mayo de 2019. Que reconoce el Convenio Marco de Coordinación y Colaboración para el Fomento y Mejoramiento de la vivienda en el Estado de Guerrero. Y acuerda autorizar, al titular de FIDACA, para que realice las acciones necesarias para aportar el predio considerado como reserva territorial en el Ex Ejido El Jardín, con una extensión aproximada de 193.536 hectáreas, ubicada entre los municipios de Acapulco de Juárez y Coyuca de Benítez, aportándolo al Fideicomiso Inmobiliario de Inversión, Administración y Fuente de Pago, para impulsar la edificación y desarrollo de vivienda de interés social en el proyecto denominado Ciudad Pedregoso.

Estado actual del Predio,

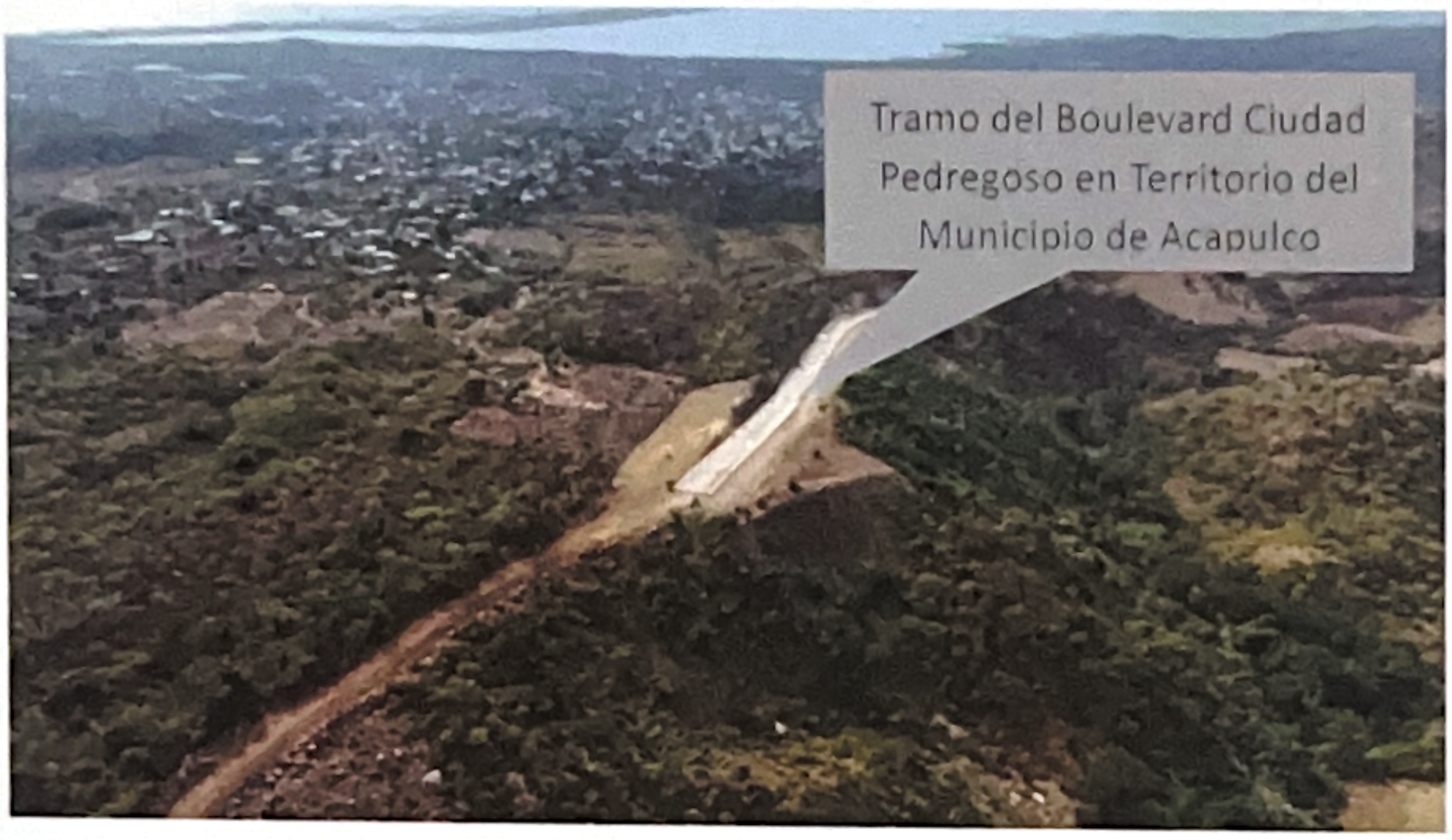
El predio para el Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso, fue puesto a disposición para el desarrollo con una superficie de 193.536 hectáreas por el FIDACA; solo se acreditaron físicamente 149.856 hectáreas. El predio de 149.856 hectáreas forma parte del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario de Inversión, Administración y Fuente de pago, protocolizado en la Escritura Pública número 44,517, Volumen 512, de fecha 18 de julio de 2019, en la Notaria Publica No. 3,



Propuesta Conceptual

4. Entorno urbano y territorial

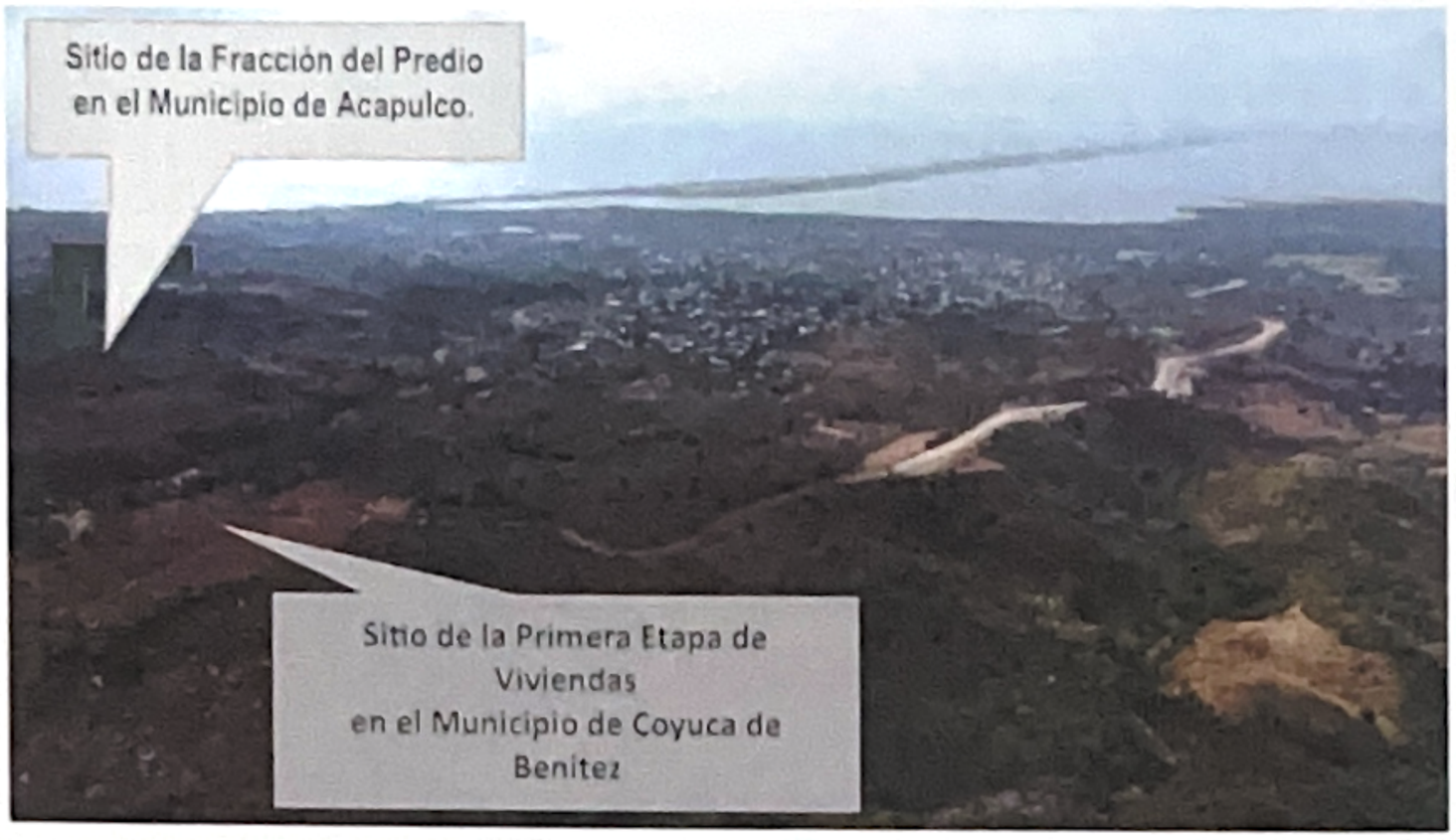
Acceso desde el Corredor Regional Carretera Federal 200 Acapulco - Zihuatanejo kilómetro 13, entroncara con la Vialidad Primaria Boulevard Ciudad Pedregoso en el Municipio de Coyuca de Benítez, la vialidad cuenta con un avance del 60% en el proceso de construcción con inversión del Gobierno del Estado de Guerrero.



Vista desde el oriente del predio hacia la Laguna de Coyuca y el Océano Pacifico
La vialidad Primaria Boulevard Ciudad Pedregoso se comunicará con la Carretera Federal 200 Acapulco - Zihuatanejo.

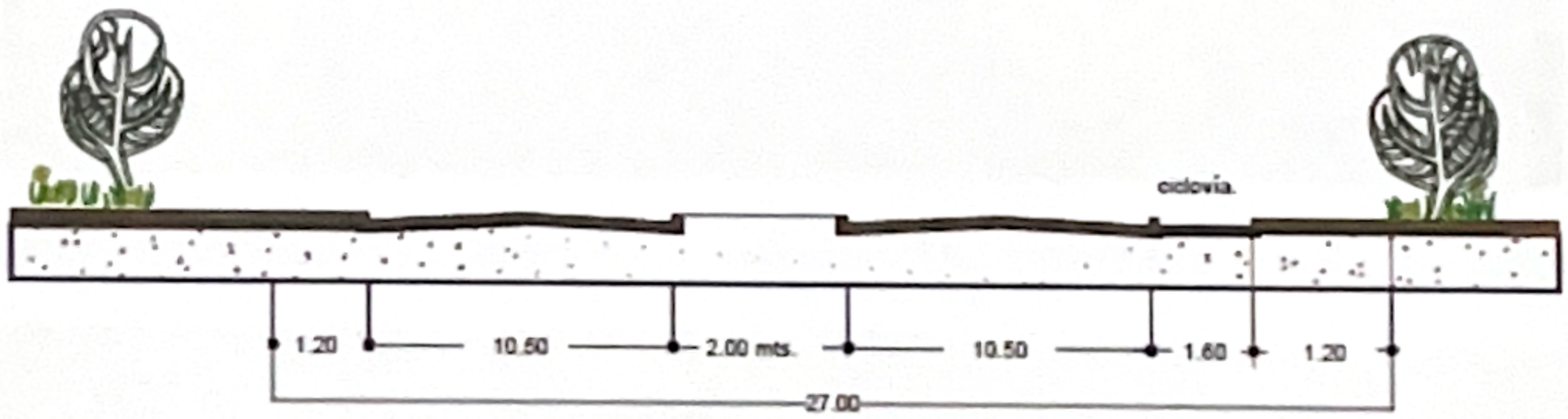


Vista de la Vialidad Boulevard Ciudad Pedregoso en parte del Tramo en Territorio del Municipio de Acapulco de Juarez y en el fondo se observa la Colonia El Pedregoso, es el Tramo intermedio entre la Carretera Nacional y el Sitio de la primera etapa del desarrollo en Territorio del Municipio de Coyuca de Benitez.



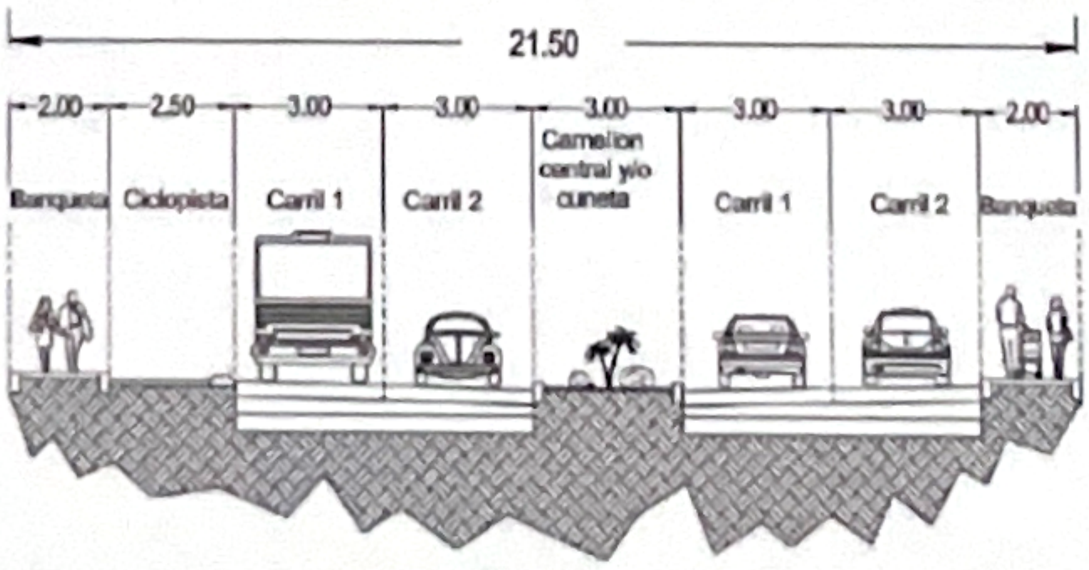
Vista de la Vialidad Primaria Boulevard Ciudad Pedregoso con acceso a la Primera Etapa del Desarrollo Habitacional, que conectara a la vialidad secundaria Circuito Interior; y se observa vista a la fracción del predio baldío ubicado en el Municipio de Acapulco de Juárez.

Secciones en Vialidades



Vialidad Primaria

Sección de la Vialidad Boulevard Ciudad Pedregoso de 27.00 metros con tres carriles por sentido de circulación, Longitud de 2,116,00 metros.



Vialidad Secundaria

Sección de la Vialidad Circuito Interior de 21.50 metros con dos carriles por sentido de circulación.

El entorno urbano y territorial inmediato al proyecto lo conforman en el Municipio de Acapulco de Juárez, la Colonia El Pedregoso, y el area colindante con el Municipio de Coyuca de Benítez, actualmente para el entronque a la Carretera Federal de la Vialidad Primaria Boulevard Ciudad Pedregoso, está pendiente un tramo de 200 metros por construirse por el Gobierno del Estado de Guerrero; en territorio del Municipio de Coyuca de Benítez.



Vialidad Primaria Boulevard Ciudad Pedregoso en entronque con la Carretera Federal Acapulco - Zihuatanejo.



5. Marco Legal Urbano de atribuciones para elaborar el PMDU por el Municipio



I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 115. Los estados adoptaran, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

Fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial.

II. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

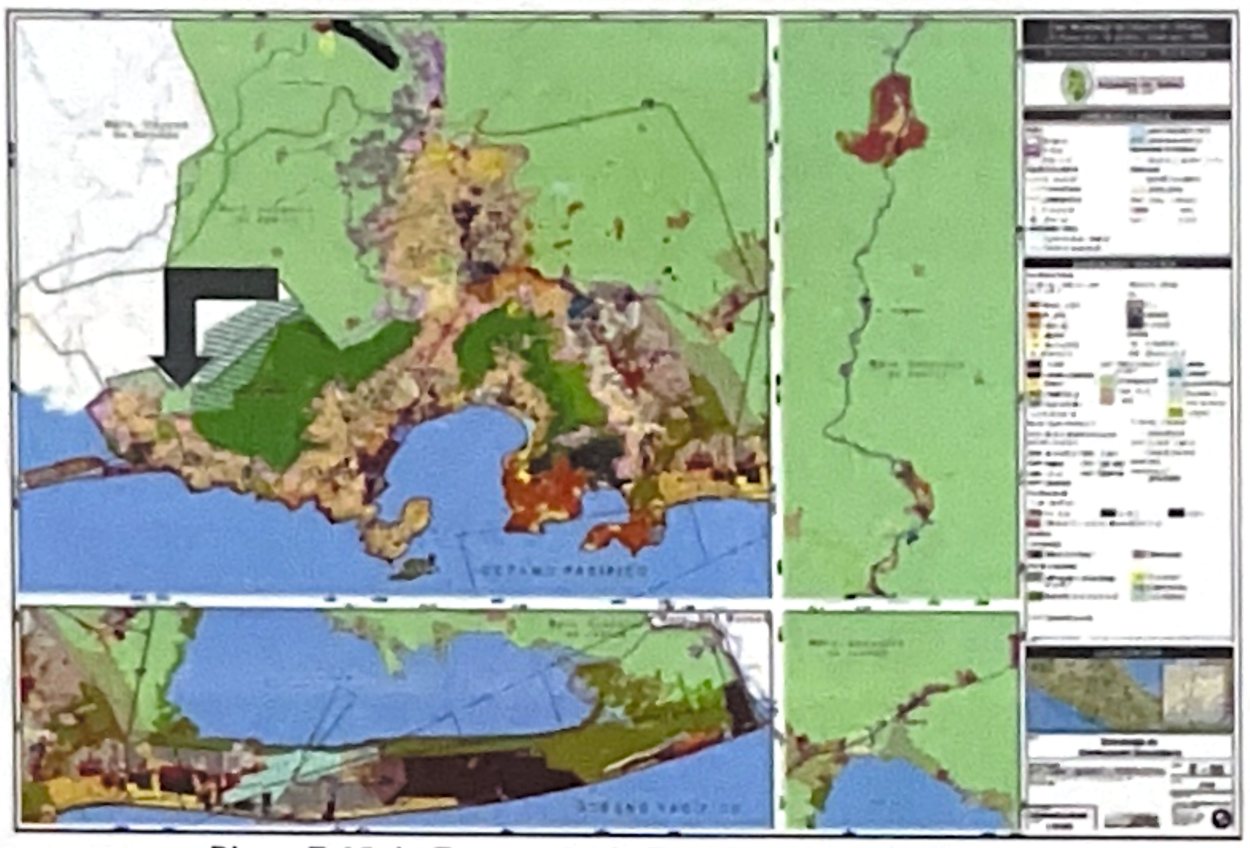
Fracción I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

III. Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Artículo 11. Los ayuntamientos tendrán las atribuciones siguientes:

I. Formular, actualizar, revisar, modificar y aprobar, sus planes o programas de desarrollo urbano municipales, así como los atlas de riesgo municipal,

6. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020



Plano E-05 de Estrategia de Zonificación Secundaria.

Sector Urbano Pie de la Cuesta - Subsector Pie de la Cuesta



Zonificación Secundaria en la Fracción del Predio con 40.01 hectáreas.
(PVA) Protección por Valor Ambiental
En el sitio del Proyecto Ciudad Pedregal



Fracción del Predio con 40.01 hectáreas en territorio del Municipio de Acapulco de Juárez.

Simbologia :

Área No Urbanizable

ANP (Sujeta a Plan de Manejo Ambiental)

PVA Protección por valor ambiental

Cauces Principales

RE Restauración

CA Cuerpo de agua

No Urbanizable

Uso de Suelo indicado al Predio (PVA) Preservación por Valor Ambiental

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Área Urbana Actual

- Habitacional Densidad Neta Base (hasta - viv/ha)

HSU Suburbana (58)

HB Baja (33)

HM Media (58)

HA Alta (83)

HMA Muy Alta (120)

- Centralidades Urbanas

Tipo

CEc Mixta

CEd Educativa

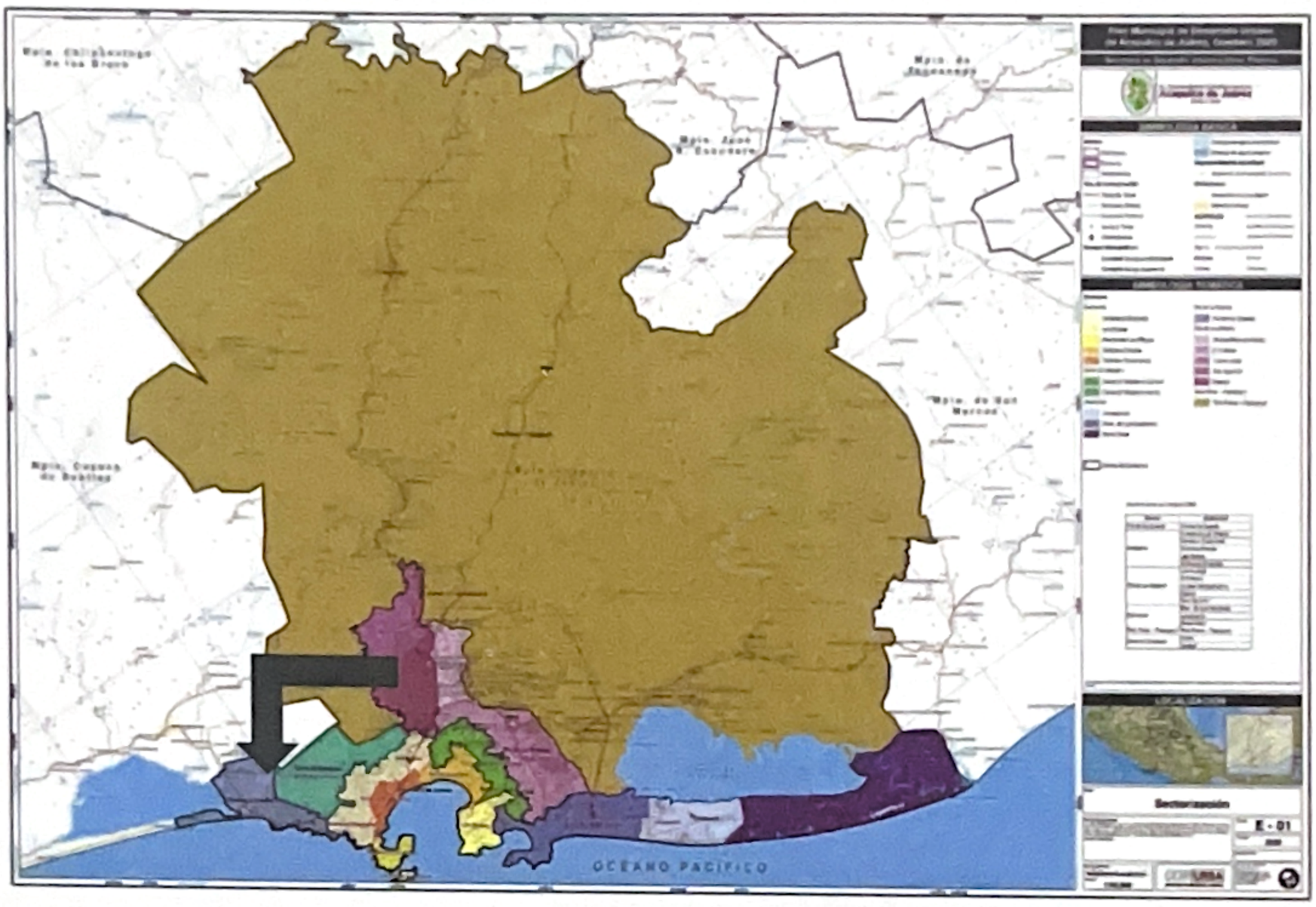
CMx Económica

Jerarquía

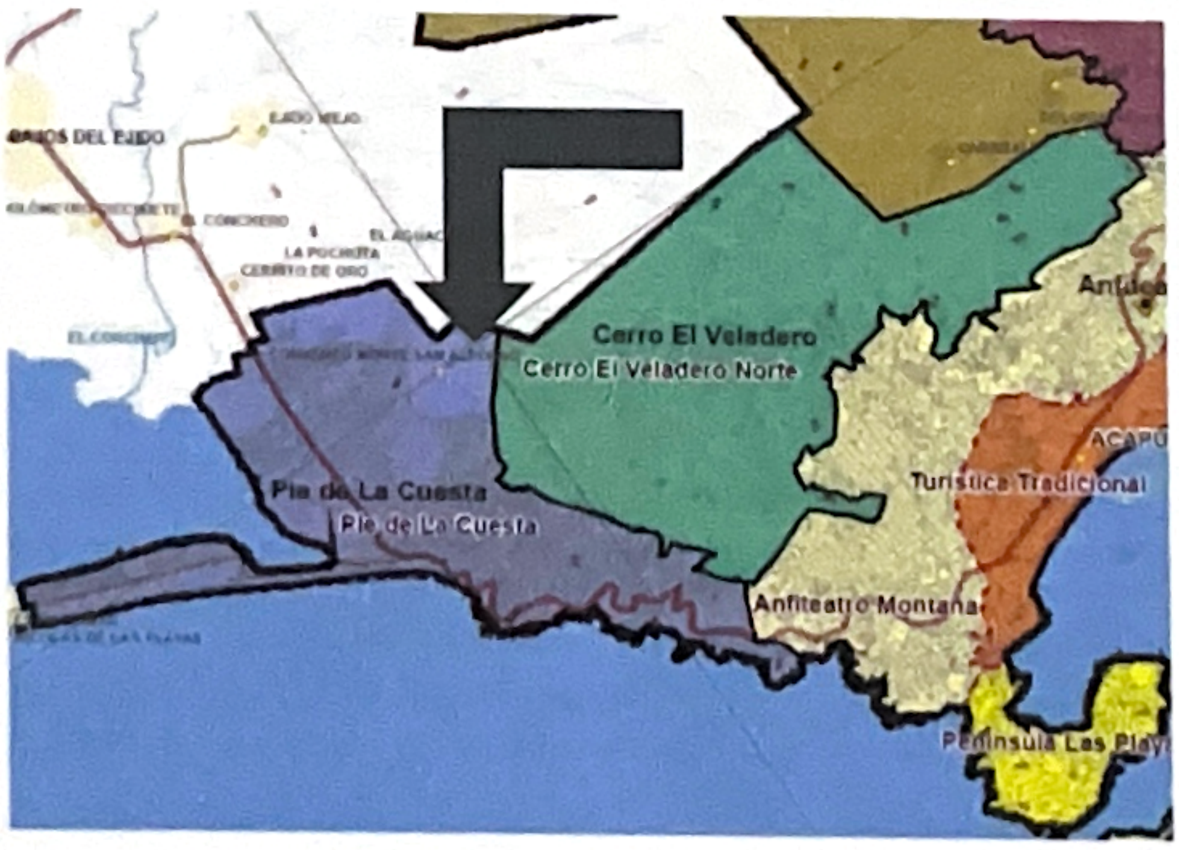
CU Centro Urbano

Se solicita el Uso de Suelo Habitacional con Densidad Neta Base en Viviendas por hectárea.

Para el Proyecto de Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, se solicita que se incorpore al PMDUA en proceso de elaboración, el Uso de Suelo Habitacional con Densidad de 120 viviendas por hectárea.



Plano E-01 de Sectorización, el Predio se ubica en el Sector Urbano Pie de la Cuesta.



Del Plano E-01 Sectorización
El Predio se ubica en el Subsector Pie de la Cuesta.

Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero (RNCPMDUA)

Norma Complementarias N.C. 16

Cuando la superficie de los desarrollos en condominio sea mayor a 10,000 m2, deberá entregar al Municipio el área de donación para equipamiento urbano y servicios públicos que se indica de acuerdo al tipo de desarrollo.

Cuadro de Porcentaje de Donación

Tipo	Porcentaje de Donación de la superficie total
Populares	20% Veinte por ciento
Interés Social	15% Quince por ciento
Residencial Urbano	10 % Diez por ciento
Residencial Turístico	6% Seis por ciento
Industrial	6% Seis por ciento

El Proyecto del Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso, dará cumplimiento al área de donación, con el 15% de la superficie del predio total. Ya indicadas en el proyecto de conjunto las superficies para equipamiento urbano y espacio público.



Planta de Conjunto

7. Política de Vivienda del orden federal.

Convenio de Colaboración en el orden Federal.

El 20 de junio de 2025, firmaron la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), El Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS), FOVISSSTE, INFONAVIT, Financiera para el Bienestar (FINABIEN) y la Sociedad Hipotecaria Nacional (SHF) un Convenio de colaboración para el diseño y ejecución de la **Política Nacional de Vivienda.** (PNV) durante el sexenio. A través del **Programa de Vivienda para el Bienestar**.



La federación con la **Política Nacional de Vivienda** (PNV), tiene proyectado la construcción de un millón 100 mil viviendas en el actual sexenio, con el **Programa de Vivienda para el Bienestar**. Las acciones incluyen el diseño y ejecución de conjuntos habitacionales bajo criterios homologados de vivienda adecuada; el desarrollo de modelos de financiamiento accesibles; la coordinación con gobiernos estatales y municipales.

Convenio de colaboración de SEDATU con el Gobierno del Estado de Guerrero

El 20 de marzo de 2025. se firmó el Convenio de la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y el Gobierno del Estado de Guerrero, firmaron un Convenio de colaboración para implementar el **Programa de Vivienda para el Bienestar** (PVB), el cual proyecta realizar en este sexenio 50 mil acciones en beneficio de las familias vulnerables en el Estado de Guerrero, que no tienen acceso al crédito de vivienda; en una primera etapa se construirán 7 mil 500 viviendas en 10 municipio, de las cuales, 4 mil estarán a cargo del INFONAVIT y 3.500 de La CONAVI



Política Nacional de Vivienda (PNV)
Firma de Convenio de SEDATU y el Gobierno del Estado de Guerrero
Programa de Vivienda para el Bienestar (PVB - Guerrero)



Firma de Convenio de SEDATU y el Gobierno del Estado de Guerrero
Programa de Vivienda para el Bienestar (PVB - Guerrero)
20 de marzo de 2025

Carta de Adhesión al Convenio de colaboración de SEDATU con el Gobierno Estatal.

Se adhirió, el 26 de septiembre de 2025 el Municipio de Acapulco de Juárez, publicando en su Gaceta Oficial la CARTA DE ADHESION AL CONVENIO DE COLABORACION CON SEDATU, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR.



CARTA DE ADHESION MUNICIPAL AL CONVENIO DE COLABORACION DEL GOBIERNO ESTATAL Y SEDATU.
26 DE SEPTIEMBRE DE 2025

CITAS de la CARTA DE ADHESION, en el ANTECEDENTE 2.

"El pasado 20 de marzo del 2025 (20-03-2025), la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano……., y el Gobierno del Estado de Guerrero, celebraron el Convenio de colaboración, con el objeto de "otorgar todas las facilidades administrativas y beneficios fiscales a nivel Estatal y Municipal, con la finalidad de iniciar los trámites y procesos de obra en el marco del Programa de Vivienda para el bienestar en lo subsecuente "EL PROGRAMA", en el que se otorgara certeza jurídica a los ocupantes que actualmente no la tienen a través de la entrega de escrituras, así como la regularización de los trámites administrativos respecto de los créditos existentes."

La ADHESION:

Aceptación de los actos siguientes:

6. *"Se acepta en todos sus términos el contenido y clausulado del Convenio de Colaboración de fecha 20 de marzo de 2025, cuyo objeto se encuentra indicado en la Cláusula Primera del Instrumento anteriormente citado;*

7. *Se acepta el contenido íntegro de la fracción III, de la Cláusula Segunda, del Convenio de Colaboración que a la letra dice:*

"COMPROMISOS DE "LOS MUNICIPIOS"

i. Otorgar todas las facilidades administrativas y beneficios fiscales dentro del ámbito de su competencia, consistentes en la expedición de manera ágil, oportuna y simplificada de permisos, licencias y demás tramites,"



8.Descripcion del Proyecto de Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso

El Proyecto del Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso, propone construir 14 mil viviendas de interés social, en una superficie de 149.855 hectáreas que se encuentran entre el Municipio de Coyuca de Benitez con el 73.30% del suelo total y el Municipio de Acapulco de Juárez con un 26.70%, en el Ex Ejido El Jardín en el Poblado de San Isidro, Colonia El Pedregoso.

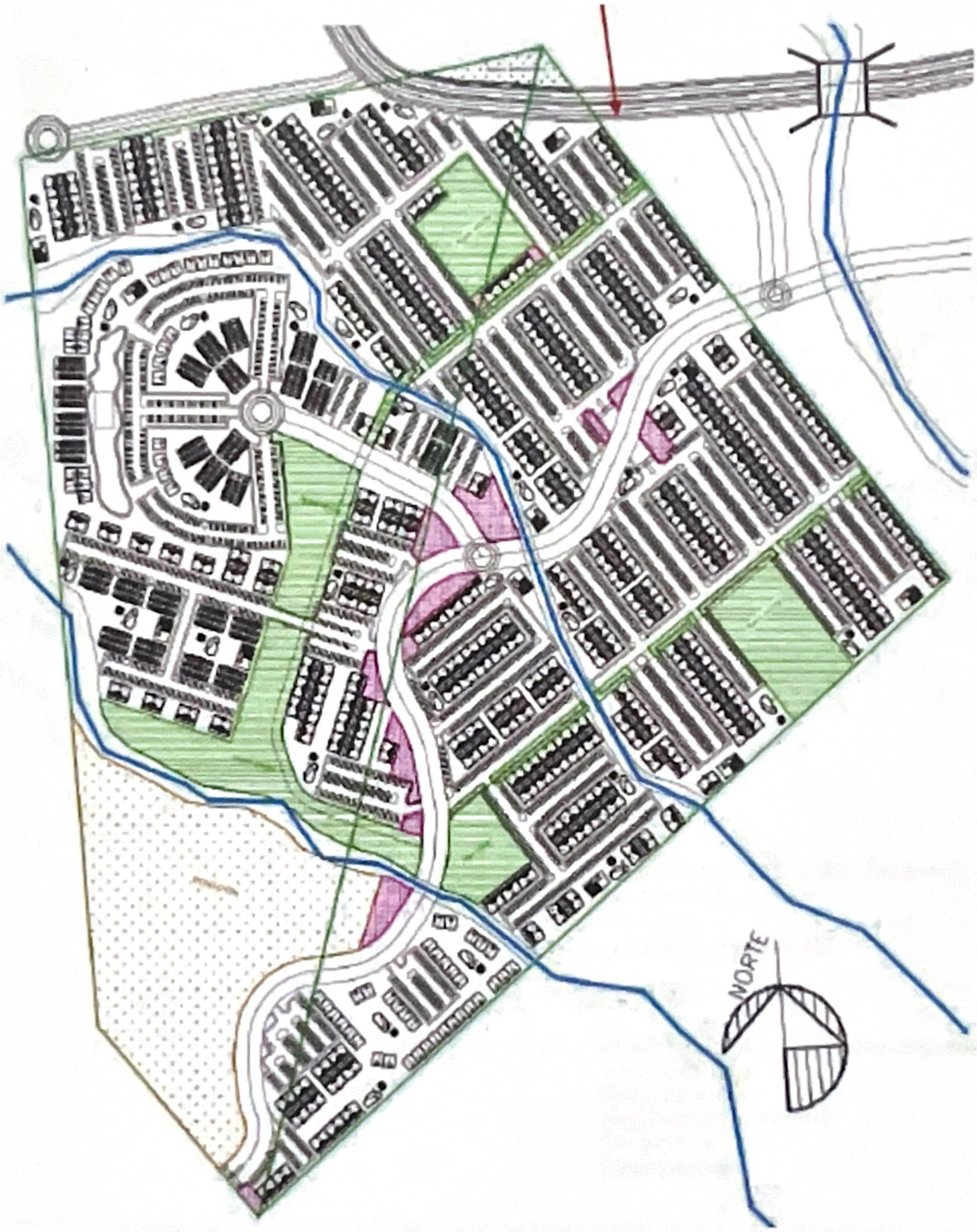
El Proyecto en la Fracción que se ubica en el Municipio de Coyuca de Benítez, cuenta con las autorizaciones para la construcción de la primera etapa del desarrollo habitacional, se describen en el Apartado 9.



Proyecto de Conjunto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso

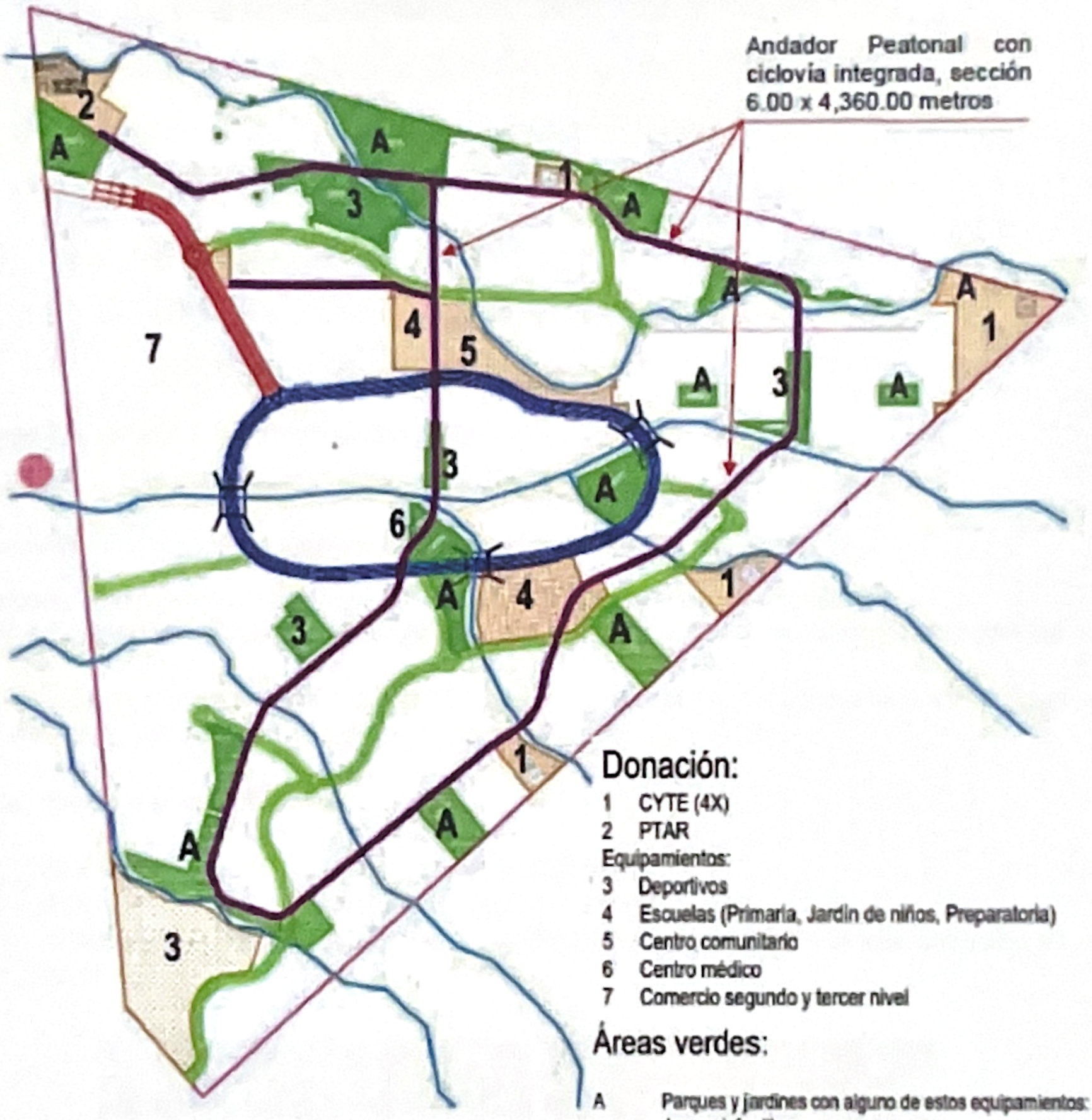
En el Plano de Conjunto se indican las Fracciones que corresponden al Municipio de Coyuca de Benitez con 10,400 viviendas y al Municipio de Acapulco de Juárez con 3,600 viviendas, en la superficie de 149.851 hectáreas, proponiendo en total 14 mil viviendas.

Fracción en el Municipio de Acapulco de Juárez.



Planta de Conjunto de la Fracción con 40.01 hectáreas en el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, con 3,600 viviendas propuestas.

Es la Fracción del Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, **que solicita el Uso de Suelo Habitacional, para homologarlo con el Uso de Suelo en la Fracción que corresponde al territorio del Municipio de Coyuca de Benítez.**



Planta de Conjunto indicando las superficies de Equipamiento Urbano, Área Verde e Infraestructura.

La superficie indicada para Donación y Área verde suman 29.34 hectáreas, y la superficie que establece la normatividad urbana es 15% del total de la superficie del proyecto, resultando de 149.855 hectáreas donar 22.48 hectáreas

Propuesta de superficies por macrolotes del predio de 149.855 hectáreas.

MACROLOTE	SUP. (ha)	SUP. (m2)	USO DEL SUELO	VIV/HA
1	13.85	138,519.06	Equipamiento Urbano	-
2	5.01	50,065.58	Equipamiento Urbano	-
3	3.62	36,248.52	Equipamiento Urbano	-
4	4.96	49,570.30	Vivienda	
5	14.64	146,395.57	Vivienda	
6	24.03	240,285.81	Vivienda	
7	24.08	240,794.54	Vivienda	
8	21.03	210,269.44	Vivienda	
9	13.33	133,311.39	Vivienda	
10	18.44	184,439.25	Vivienda	
11	6.86	68,645.52	Espacio Público	-
Total	**149.855**	**1,498,548.94**	-	-

Superficie total para el Proyecto = 149.855 hectáreas para 14,000 viviendas.

Superficie en el Municipio de Coyuca de Benítez = 109.85 hectáreas para 10,400 viviendas.

Superficie en el Municipio de Acapulco de Juárez = 40.01 hectáreas para 3,600 viviendas.

Superficie propuesta para Equipamiento Urbano y Espacio Público = 29.34 hectáreas
Superficie de Donación para Viviendas de Interés Social = 15% de 149.855 hectáreas = 22.48 hectáreas

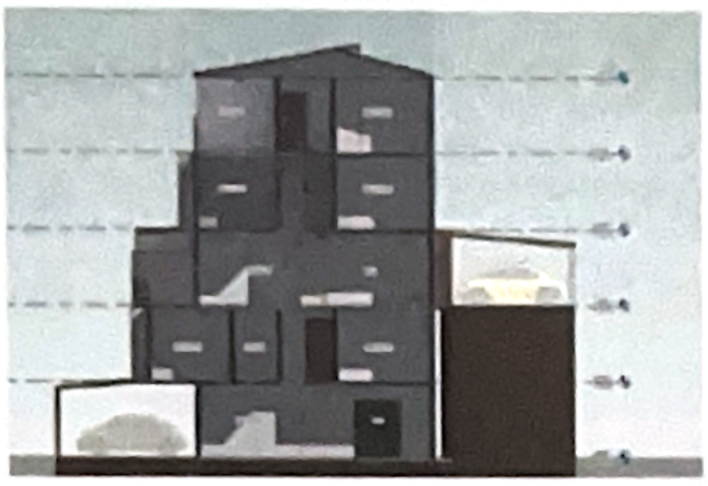
El proyecto se propone con tres prototipos de vivienda, vialidad primaria y vialidades secundarias, áreas verdes, área comercial y área de donación para equipamiento urbano y servicios.

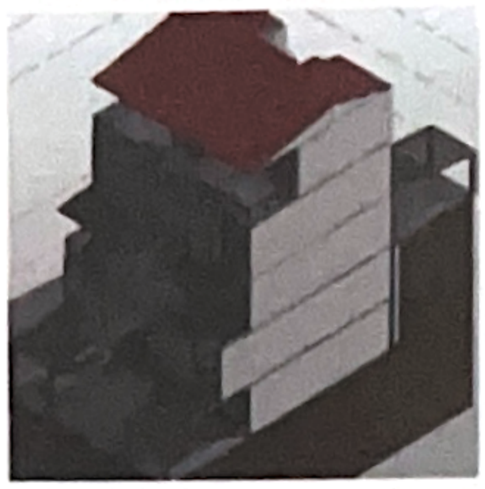
Los prototipos de viviendas serán;

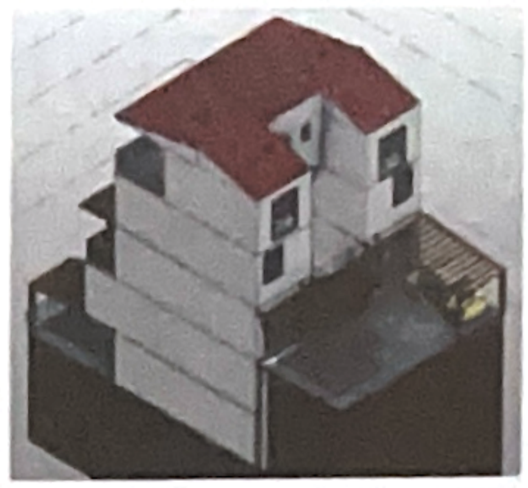
1) VIVIENDA TIPO 5N3R PLURIFAMILIAR MODULO "ROBLE".
2) VIVIENDA TIPO DUPLEX HORIZONTAL MODULO "CEDRO".
3) VIVIENDA TIPO DUPLEX TERRACEADA, cada módulo se integrará por 4 viviendas, distribuidas en dos niveles.



Proyecto Conceptual









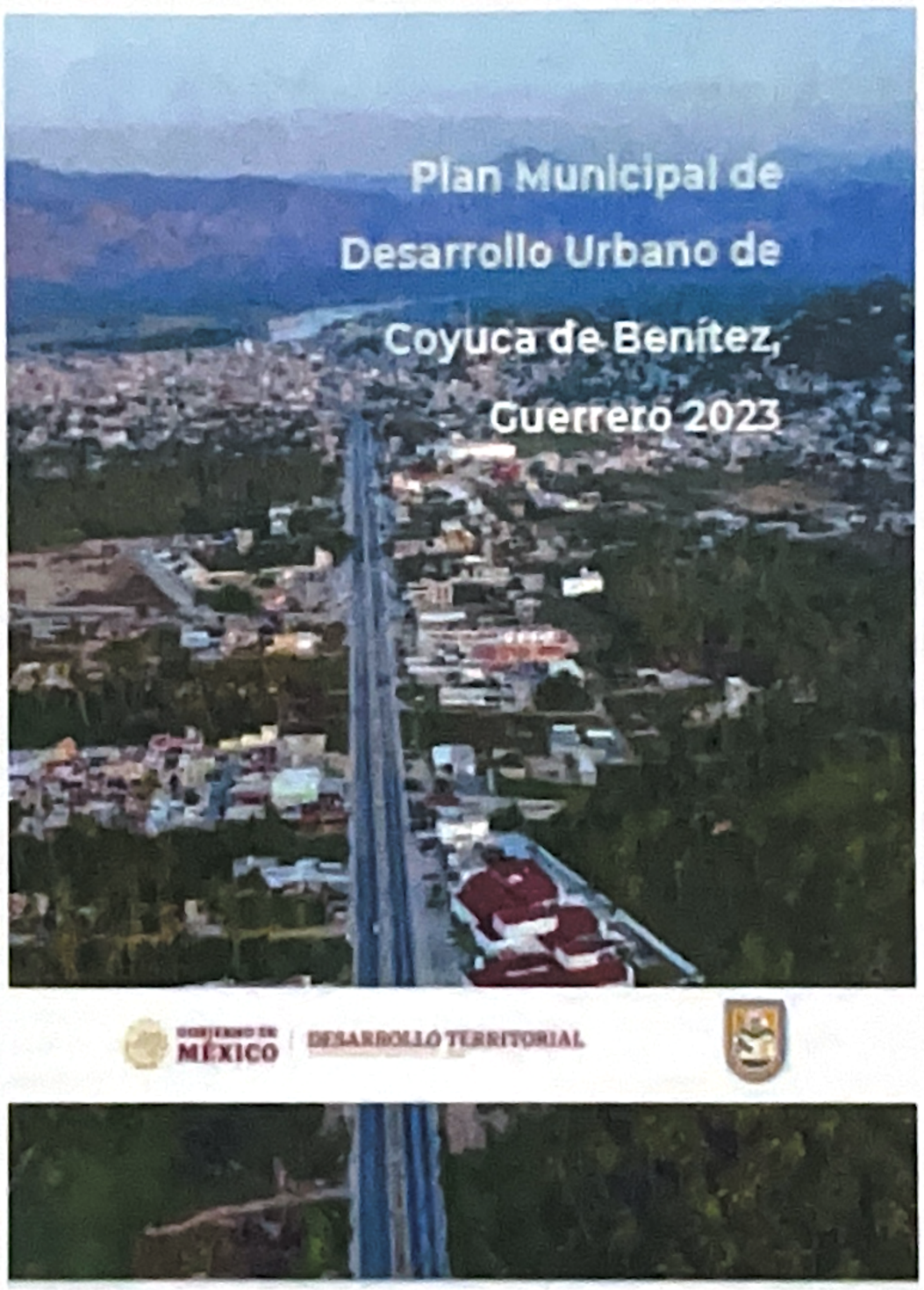


Proyecto Conceptual

Proyecto Conceptual que en su diseño se apegaran a las normas aplicables a la vivienda sustentable, con criterios orientados a la habitabilidad confortable y seguridad en sus espacios, considerando las condiciones naturales y fisicas del entorno a las viviendas, al equipamiento urbanos y a la movilidad urbana en el conjunto del desarrollo habitacional.

En el Proyecto del Desarrollo Habitacional de Ciudad Pedregoso se considero el ESTUDIO HIDROLOGICO DEL ARROYO SAN ISIDRO EN EL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUAREZ GUERRERO, GUERRERO. Del 05 de junio de 2025.

9.Autorizaciones y Factibilidades al Proyecto en la Fracción del Municipio de Coyuca de Benítez





Normatividad Urbana PMDUCB 2023
Uso de Suelo Habitacional

Normatividad Urbana:
Licencia de Construcción del Municipio de Coyuca de Benitez.

"2025 año de la mujer indígena"

H. Ayuntamiento Constitucional 2024 – 2027

Coyuca de Benitez, Gro.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÒN

2025/12/09 LCOUCH/084

Coyuca de Benitez, Gro.
A 09 de diciembre del 2025

CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO POR LA LEY NÚMERO 790 DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE GUERRERO EN SU ARTICULO 12, FRACCIÓN XII Y CON APOYO EN LOS ARTICULOS 53 Y 54 PÁRRAFOS 1° Y 2° DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS MUNICIPIO DEL ESTADO DE GUERRERO, VIGENTE ESTA SECRETARIA CONCEDE A LA EMPRESAS **CONTRATISTAS: BANCA AFIRME .S.A Y/O COMISION NACIONAL DE VIVIENDA Y/O SORIA SORIA CONSTRUCTORES SA. DE C.V,** TIENE LA AUTORIZACION DE ESTA DEPENDENCIA MUNICIPAL PARA **LA CONSTRUCCION DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN; CONSTRUCCION DE 1,200 CASAS HABITACIÓN, CIUDAD PEDREGOSO, COYUCA DE BENITEZ, LOCALIDAD SAN ISIDRO,** SEGUN LOS DOCUMENTOS QUE OBRAN EN MI PODER, QUE DICEN QUE EL PREDIO ES PROPIEDAD PUBLICA, UBICADO **EN LA LOCALIDAD SAN ISIDRO PEDREGOSO COYUCA DE BENITEZ, MUNICIPIO DE COYUCA DE BENITEZ, GRO.** LA LICENCIA SERÁ POR EL TERMINO DE 22 MESES, SE LE INDICAN CONDICIONES DE SEGURIDAD QUE MANDATAN LAS NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, EL DISEÑO ESTRUCTURAL, LA SEGURIDAD ESTRUCTURAL ESTARÁ A CARGO, COSTO Y RIESGO DE LA EMPRESA CONTRATISTA, ASÍ COMO LAS QUE SEÑALA EL BANDO DE LA POLICIA Y BUEN GOBIERNO, DAR AVISO DE TERMINACION Y TRAMITAR SU AUTORIZACION DE OCUPACION.

FECHA DE EXPEDICION: 09 DE DICIEMBRE DE 2025
FECHA DE VENCIMIENTO: 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2027

SUPERFICIE A CONSTRUIR DEL PROYECTO

AREA	AREA	VALOR DE OBRA
CASAS HABITACION	68,400 M2	$780'000,000.00
AGUA POTABLE	_____	_____
ALCANTARILLADO	_____	_____
DRENAJE Y LETRINAS	_____	_____
ELECTRIFICACION	_____	_____
INFRAESTRUCTURA BASICA DEL SECTOR EDUCATIVO	_____	_____
INFRAESTRUCTURA BASICA DEL SECTOR SALUD	_____	_____
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	_____	_____
AREA AUTORIZADA	68,400 M2	$780'000,000.00

ARTÍCULO 328.- UNA VEZ EXPEDIDA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, EL AYUNTAMIENTO EJERCERÁN LAS FUNCIONES DE VIGILANCIA E INSPECCIÓN QUE CORRESPONDAN Y EN LAS CONDICIONES QUE JUZGUE PERTINENTES, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LA LEY Y EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO.

CON FUNDAMENTO EN EL TITULO II, CAP I ART. 8, CAP III ART 19, CAP V ART 31, CAP VI ART 38, TITULO III CAP I ART 40 FRACC I, 41, CAP II ART 44, TITULO IV CAP I ART 53, 53 BIS, 54 La licencia de construcción será nula, aun cuando esta ya haya sido otorgada, si para su obtención, el propietario [illegible] datos falsos que contravengan las disposiciones que establecen: El Plan Director, el Reglamento de Construcciones, [illegible] de Fraccionamientos, Uso del Suelo, de Ecología y otros Reglamentos legales existentes; sin perjuicio de las sanciones que establecen en las fracciones II y III, del Articulo 341 de este Reglamento, ARTS 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO.

H. AYUNTAMIENTO
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS
CONSTITUCIONAL
MUNICIPIO DE COYUCA DE BENITEZ, GRO.
DIRECCIÓN

C. [illegible] AGUSTINO MAGANDA TUMALAN
Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Publicas
DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COYUCA DE BENITEZ, GRO.

LICENCIA DE CONSTRUCCION CON REGISTRO **LCOUCH/084,** PARA LA CONSTRUCCION DE LA OBRA DE URBANIZACION; CONSTRUCCION DE 1,200 CASAS HABITACION, EN CIUDAD PEDREGOSO, EN LA LOCALIDAD SAN ISIDRO PEDREGOSO, COYUCA DE BENITEZ, GUERRERO. EXPEDIDA CON FECHA DEL NUEVE DE DICIEMBRE DE 2025.

Constancia de Uso de Suelo del Municipio de Coyuca de Benitez.

"2025 año de la mujer indígena"

H. Ayuntamiento Constitucional 2024 – 2027
Coyuca de Benítez.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
EXPEDIENTE: 11/09/2025-CUS-043
ASUNTO: CONSTANCIA DE USO DE SUELO

A QUIEN CORRESPONDA
PRESENTE

El que suscribe C. Irving Justino Maganda Tumalán, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento Constitucional de Coyuca de Benítez.

Con base en el reglamento de construcción de los municipios del estado de guerrero, en su titulo cuarto, capitulo uno, art, 30 y art 31, con apoyo en el art. 13 de la Ley de Ingresos 466 del Municipio de Coyuca de Benítez, y mediante los documentos presentados ante esta Secretaría, se otorga la siguiente

CONSTANCIA DE USO DE SUELO
HABITACIONAL/COMERCIAL

ZONA: HABITACIONAL/ COMERCIAL MIXTO
DENSIDAD: 150 VIVIENDAS POR HECTÁREA
INTENSIDAD: 1.5 BAJO

Esta constancia tiene una vigencia de 180 días naturales a partir de la fecha de expedición.

Propiedad de BANCA AFIRME, S.A., que emana del predio conocido como Ex ejido el Jardín, y particularmente por lo que hace a la porción de terreno de 13 tramos ubicados en la colindancia de los núcleos agrarios de Ejido Viejo y el Conchero, con una superficie de 1,098,393.49 m2, que emana mediante escritura pública número cuarenta y cuatro mil quinientos diecisiete, de fecha dieciocho de julio del año dos mil diecinueve, emitida por la notaría pública número tres de la Ciudad de Chilpancingo, por el Licenciado Hugo Pérez Ruano, inscrita en el folio real número 276447 del Registro Público de la Propiedad y comercio, predio ubicado en la colindancia de los núcleos agrarios de Ejido Viejo y el Conchero, pertenecientes al Municipio de Coyuca de Benítez, Gro. Y habiendo presentado los requisitos técnicos y aprobados los mismos, realizado el pago correspondiente ante la caja de la secretaría de administración y finanzas municipal s-f

RCMEG. Artículo 77.- Los predios con área menor de 500 m2 deberán dejar sin construir, como mínimo, el 20% de su área. De más de 500 hasta 2,000 m2 el 25% de su área.

Se extiende la presente para los usos y fines legales que al interesado convengan, el día 12 de septiembre del 2025 en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento constitucional.

ATENTAMENTE

C. IRVING JUSTINO MAGANDA TUMALÁN
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

Av. Emperador Cuauhtémoc #31, 4° Piso, Col. Centro, Coyuca de Benítez, Guerrero, C.P. 40970. Correo: [illegible] Municipio de Coyuca de Benítez Guerrero
2024-2027 www.coyucadebenitez.gob.mx/

CONSTANCIA DE USO DE SUELO
USO HABITACIONAL - COMERCIAL
EXPEDIENTE 11-09-2025 CUS-043

Agua

COMISIÓN DE AGUA POTABLE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL ESTADO DE GUERRERO

Sección: Dirección General
Of. No: DG/0314/2025
Asunto: Factibilidad de servicio de agua a Ciudad Pedregoso.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a 24 de marzo de 2025.
"2025, Año de la Mujer Indígena"

SEDATU, CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE
A QUIEN CORRESPONDA

En alcance al **CONVENIO DE ALIANZA ESTRATÉGICA, COLABORACIÓN Y COORDINACIÓN PARA LA GENERACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN LOS MUNICIPIOS DE ACAPULCO Y COYUCA DE BENÍTEZ, GUERRERO,** celebrado entre el Gobierno del Estado de Guerrero y la iniciativa privada del estado de Guerrero de la cual forma parte la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), Delegación Guerrero, en mayo de 2022.

Por lo anterior, la Comisión de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Guerrero (CAPASEG) que me honro en presidir, otorga la factibilidad del servicio de suministro de agua al Desarrollo Habitacional **Ciudad Pedregoso,** donde se construirán 14 mil viviendas, considerando que ya se cuenta con el presupuesto autorizado para el ejercicio fiscal 2025 para la ejecución de las obras necesarias para que se concluya la construcción de las fuentes de abastecimiento y la línea de conducción de agua, la cual a la fecha ya presenta un avance del 70% de un total de 2.4 km.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente
Director General

Ing. Facundo Gastélum Félix.

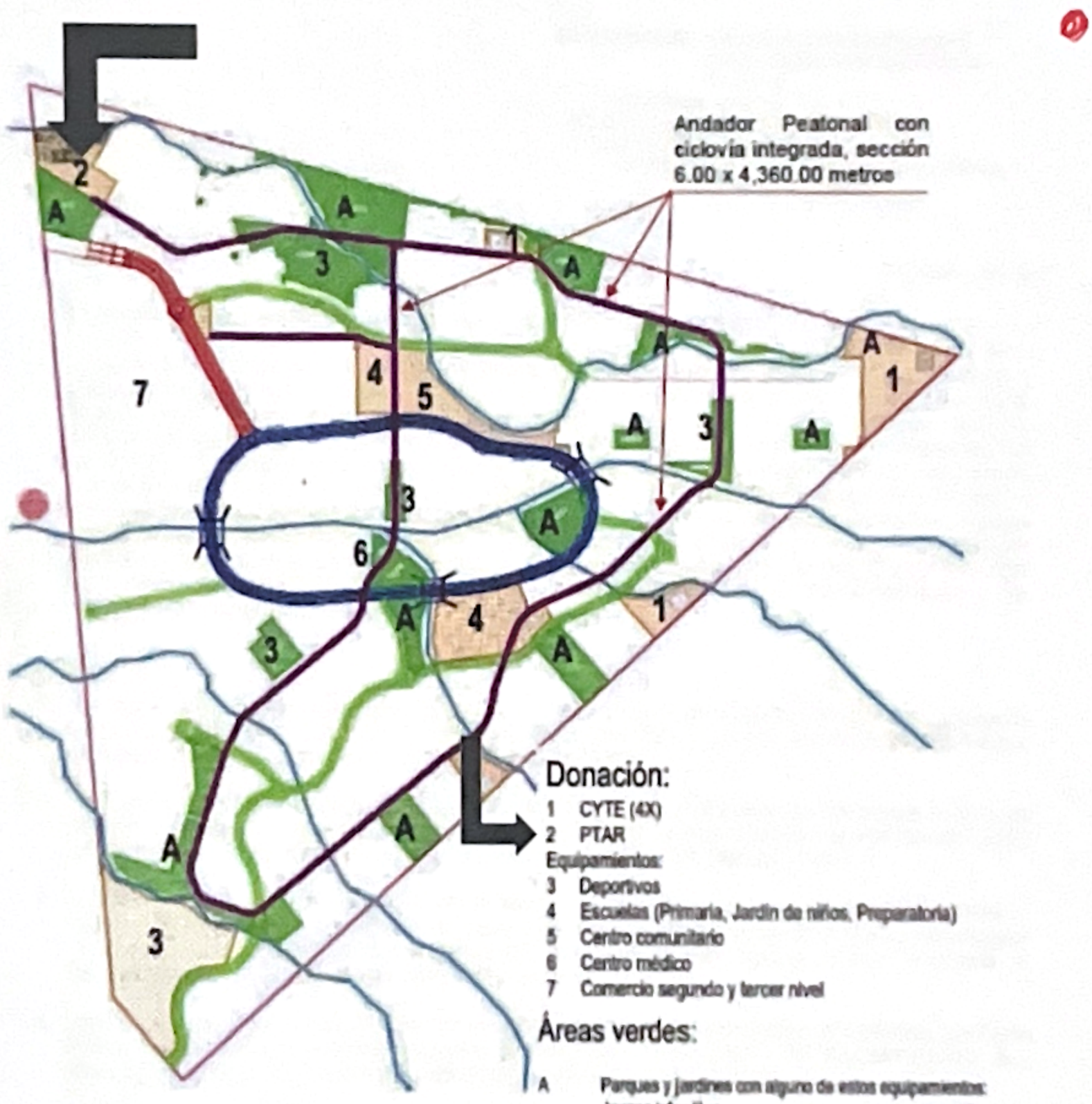
C.c.p. **Arq. Urb. Irene Jiménez Montiel** - Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial.- Para su conocimiento.- Presente.
Mismo.

FGF/ggp

Av. Lázaro Cárdenas No. 84, Colonia Universal, C.P. 39020, Chilpancingo de los Bravo, Guerrero. Tel. (747) 47 2 25 23 capaseg@prodigy.net.mx

Aguas residuales

Planta de Tratamiento de Aguas Residuales - PTAR



Planta de Conjunto de la Fracción del Predio en el Municipio de Acapulco de Juárez.

No se cuenta con el servicio de la red municipal de drenaje, se tiene planeado la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales a ubicarse en la cota más baja del predio del proyecto.

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DEL ESTADO DE GUERRERO

DEPENDENCIA: Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Guerrero
SECCIÓN: Jefatura
ACUERDO No.: SEMAREN/J/1306/2025
EXPEDIENTE: SEMAREN/MIA/037/2025
ASUNTO: **Se emite resolución en Materia de Impacto Ambiental**

"2025 Año de la Mujer Indígena"

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero., a once de diciembre de dos mil veinticinco - - -

Riesgo

TRANSFORMANDO GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

SECRETARÍA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL DEL ESTADO DE GUERRERO

Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil
Dirección General de Sistemas de Información de Riesgos
Oficio: SGIRyPC/DGSIR/UI/098/2025.
Asunto: DICTAMEN DE RIESGO.

Chilpancingo de los Bravo, Gro a 11 de marzo de 2025.
"2025, Año de la Mujer Indígena".

LIC. RODOLFO RUIZ CARRERA
GERENTE GENERAL DE PLAN VIVIENDA.
P R E S E N T E.

Por este medio, le informo los resultados obtenidos en la inspección ocular realizada por personal de la Unidad de Inspección de esta Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, al conjunto habitacional denominado "Ciudad Pedregoso", ubicado en la zona limítrofe de los municipios de Acapulco de Juárez Coyuca de Benítez, colindantes con la zona conurbana de San Isidro y Pedregoso Guerrero, donde se edificara este conjunto habitacional el cual comprende un área de 149 hectáreas, con la finalidad de verificar las condiciones físicas de posibles riesgos y emitir las medidas preventivas para mitigarlos, mismos que se plantean en los capítulos siguientes:

1.- HECHOS

1.1. Fundamentación:

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Guerrero, Número 242, Edición 32, publicada el 11 de noviembre de 2022 y de los artículos 2 fracciones XXV y XLI, 10 Fracciones XVIII y XXX, 92, 93 y 198 de la Ley Número 861 de Gestión Integral de Riesgo y de Protección Civil del Estado de Guerrero.

1.2. ANTECEDENTES.

Las viviendas se clasifican dentro del grupo **"B"** es decir, construcciones comunes destinadas a **vivienda**, oficinas y locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el grupo A, de acuerdo al artículo 174 del Reglamento de Construcciones para los Municipios del Estado de Guerrero.

1.3. TIPO DE RIESGO. Geológico-Antropogénico y Funcional.

2.- LOCALIZACIÓN.

El municipio de Acapulco de Juárez se localiza al sur de Chilpancingo, entre los paralelos 16° 41' 05" y 17° 11' 37" de latitud norte y meridianos 99° 30' 00", y 99° 59' 49" de longitud oeste. Su extensión territorial es de 1882.6 km2, lo que representa el 2.95% de la superficie estatal. Limita al norte con los municipios de Chilpancingo y Juan R. Escudero, al sur con el océano Pacífico, al este con el municipio de San Marcos, y al oeste con Coyuca de Benítez.

Boulevard René Juárez Cisneros, Colonia Villa Moderna C.P. 39074,
Chilpancingo, Gro. Tel. (01 747) 47 1 35 36 y a 71 10 62
www.proteccioncivil.guerrero.gob.mx
[illegible]

Energía eléctrica

Gobierno de México | CFE

Oficio No: JRR*048/2026

Asunto: Factibilidad de servicio de energía eléctrica
Acapulco de Juárez, Gro., a 12 de febrero del 2026

LIC. RODOLFO RUIZ CARRERA
PRESENTE

Con relación a su solicitud de factibilidad para el suministro de energía eléctrica a nombre de OPERADORA PLAN VIVIENDA, S.A. DE C.V. para el predio ubicado en el EJIDO PIE DE LA CUESTA, POBLADO EL PEDREGOSO, MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUAREZ, en el que se considera la construcción de 1,200 VIVIENDAS DE INTEREZ SOCIAL, CON UNA SUPERFICIE DE 68,400 M2, Y UNA CARGA DE 0.7 M. POR VIVIENDA.

Por medio del presente, nos permitimos informarle que una vez revisado su anteproyecto, es factible suministrar el servicio de energía eléctrica, siempre y cuando se cubran las aportaciones y/o obra específica, esto en función de la demanda solicitada a través del proyecto integral, con fundamento en la normatividad en Materia de Aportaciones, mismas que se darán a conocer a través del Oficio de Presupuesto de Obra, para lo cual deberá formalizar la solicitud de servicio de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones correspondiente, entregando como mínimo la siguiente documentación.

- Formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones.
- Croquis de Ubicación.
- Plano de lotificación y proyecto integral de electrificación.
- Cuadro de cargas por lote total.
- Tren de cargas por etapa, indicando la fecha de inicio constructivo y entrada en operación de cada etapa.
- Carta poder simple para designar a la persona que realizara los trámites ante CFE.

Cabe señalar que el presente documento se extiende a solicitud del interesado como una factibilidad de suministro de energía eléctrica y solo de carácter informativo para los fines que le convengan.

Sin más por el momento, le saludo.

ATENTAMENTE

ING. JORGE RODRIGUEZ REYES
JEFE DE OFICINA ATENCION SOLICITUDES
ZONA ACAPULCO

c.c.p. Expediente

2026 año de Margarita Maza

Av. Horacio Nelson Esq. Con Capitán James Cook Fracc. Costa Azul, C.P. 39850

Factibilidad de servicio de energía eléctrica - CFE
Oficio No: JRR*048-2026
12 de febrero del 2026.

10.Conclusiones del Proyecto y Anexos

I. El Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso -DHCP-, cuenta con la **certeza jurídica de la propiedad del suelo** aportado por el FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO -FIDACA -, al FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE INVERSION, ADMINISTRACION Y FUENTE DE PAGO, en el cual la sociedad mercantil OPERADORA PLANVIVIENDA, S.A. DE C.V. es FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA.

II. En el sitio donde se emplaza el Proyecto del DHCP, está presente la situación de que el 73.30% de la superficie se encuentra en territorio del Municipio de Coyuca de Benítez y el **26,70% en territorio del Municipio de Acapulco de Juárez.** La Fracción mayor tiene establecido el USO DE SUELO HABITACIONAL y en la Fracción menor que corresponde al Municipio de Acapulco, el PMDUA 2020 establece el USO DE SUELO DE PRESERVACION POR VALOR AMBIENTAL. Se hace la aclaración que **el suelo tiene las condiciones favorables para definirse como área urbanizable en sus 149.855** hectáreas que integran el 100%.

III. El Municipio de Coyuca de Benítez expidió la Autorización para la urbanización y construcción de 1,200 viviendas, en la Primera Etapa del Proyecto Habitacional por contar con **Uso de Suelo Habitacional** en el PMDUCB 2023.

IV. El **Proyecto Urbano Arquitectónico** del DHCP, esta conceptualizado y elaborado por un grupo de trabajo con especialistas en Vivienda, apegándose a la normatividad y lineamientos en la materia de los desarrollos habitacionales, sumando la gestión del desarrollo para impulsar y lograr la realización del proyecto habitacional. Con **viviendas de interés social sustentable.**

V. Se tienen definidas las áreas de servicios, infraestructura y equipamiento urbano, que cumplirán con el **área de donación** que establece la normatividad urbana a los Desarrollo Habitacionales con Vivienda de Interés Social.

VI. A la Vialidad Regional Carretera Federal Acapulco - Zihuatanejo se conectará la **Vialidad Principal Boulevard Ciudad Pedregal.** La **Movilidad en el interior del Desarrollo Habitacional será eficiente** con las circulaciones claramente definidas, el acceso de llegada será por la Vialidad Primaria Boulevard Ciudad Pedregoso con sección de 27.00 metros, que conectará a la Vialidad Circuito Interior con sección de 21.50 metros, y está proyectada una **Ciclo vía de gran recorrido** en el conjunto del Desarrollo Habitacional.

VII. El Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, **cuenta con las factibilidades de servicio** de agua, anergia eléctrica y contara con una planta de tratamiento de aguas residuales -PTAR-, se gestionó y obtuvo el Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental y el Dictamen de Riesgo por Protección Civil del Gobierno del Estado de Guerrero.

VIII. El Gobierno del orden federal actualmente está implementando la **Política Nacional de Vivienda**, mediante el **Programa de Vivienda para el Bienestar**, habiéndose realizado el convenio entre las diferentes dependencias e instituciones financieras que atienden el desarrollo del sector de la vivienda; en el orden de Gobierno federal. Se realizó el convenio con la SEDATU y el Gobierno del Estado de Guerrero y el **Municipio de Acapulco de Juárez** público en la Gaceta Oficial, la **Carta de Adhesión al convenio de colaboración con SEDATU en el marco del Programa de Vivienda para el Bienestar**. Existe el impulso de los tres órdenes de Gobierno a desarrollar viviendas, como es el caso del Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, contando con el financiamiento para la construcción de viviendas de interés social.

Conclusión final

La Solicitud es que se incorpore el Uso de Suelo Habitacional al PMDUA, que está elaborando el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; en la Fracción del Predio con 40.01 hectáreas en territorio del Municipio de Acapulco, que permita realizar las Viviendas del Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso y a la Vialidad Principal Boulevard Ciudad Pedregoso se le asigne como Corredor Urbano con el Uso de Suelo Habitacional Comercial.

Anexos

1) CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE INVERSION, ADMINISTRACION Y FUENTE DE PAGO. Del 18 de julio del 2019.
2) PUBLICACION EN LA GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUAREZ, GUERRERO. CARTA DE ADHESION AL CONVENIO DE COLABORACION CON SEDATU, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR. Del 26 de septiembre de 2025.

Edición Especial

GACETA OFICIAL

ÓRGANO DE DIFUSIÓN DEL H. AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO

ACAPULCO

CARTA DE ADHESIÓN AL CONVENIO DE COLABORACIÓN CON SEDATU, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR.

FECHA DE PUBLICACION: 26 DE SEPTIEMBRE DE 2025

SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

DIRECCIÓN
TÉCNICA Y
ADMINISTRATIVA
DEL CABILDO DE
ACAPULCO DE JUÁREZ

CUERPO EDILICIO 2024-2027

DRA. ABELINA LÓPEZ RODRÍGUEZ
PRESIDENTA MUNICIPAL

SÍNDICOS PROCURADORES

DRA. ESTRELLA DE LA PAZ BERNAL
SÍNDICA PROCURADORA DE GOBERNACIÓN, JUSTICIA, SEGURIDAD PÚBLICA, POLICÍA Y GOBIERNO

C.P. MIGUEL JAIMES RAMOS
SÍNDICO PROCURADOR ADMINISTRATIVO, FINANCIERO, CONTABLE Y PATRIMONIAL

REGIDORES

LIC. JUAN CARLOS MANRIQUE GARCÍA

LIC. MARISOL LUNA TORRES

LIC. GENARO VÁZQUEZ FLORES

LIC. HILDA SOFÍA CORONA MIJANGOS

LIC. MISAEL SÁNCHEZ ORTIZ

ARQ. MARLÉN GONZÁLEZ GÓMEZ

L. C. ERIC ROMERO MORALES

LIC. SAUDY ISUI MENDOZA VICTORIANO

LIC. VERÓNICA AGUIRRE GRANDA

C. RODOLFO ESCOBAR ÁVILA

LIC. ÁNGELA RODRÍGUEZ IBARRA

LIC. ARMANDO AÑORVE RÍOS

MTRA. JULY PELÁEZ VICTORIANO

L. C. ORALIA RIVERA VÉLEZ

L. C. JOSÉ ÁNGEL MEJÍA ÁLVAREZ

ING. FELIPE WILLIAMS MANZANÁREZ

LIC. MARICRUZ CEBALLOS HERNÁNDEZ

LIC. ARMANDA GARCÍA GARCÍA

LIC. ROBERTO CARLOS ORTEGA GONZÁLEZ

LIC. ELIDETH ROCÍO REYES GARCÍA

2025 Mujer Indígena

CARTA DE ADHESIÓN QUE SUSCRIBE EL AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO DE JUÁREZ DEL ESTADO DE GUERRERO AL CONVENIO DE COLABORACIÓN, CELEBRADO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO, EL INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE, LA COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA, EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, FONDO DE VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y EL ESTADO DE GUERRERO, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR.

ANTECEDENTES:

1.- El "Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030", publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 15 de abril del 2025. En este marco, el instrumento de planeación contempla como objetivo "garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial".

2.- El pasado 20 de marzo del 2025 (20-03-2025), la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS); la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI); el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), los Municipios de Ajuchitlán del Progreso, Atlamajalcingo del Monte, Cochoapa el Grande, Igualapa, Copalillo, Metlatonoc, Marquelia, Taxco de Alarcón, San Nicolás y Xochihuehuetlán, y el Gobierno del Estado de Guerrero, celebraron el Convenio de colaboración, con el objeto de *"otorgar todas las facilidades administrativas y beneficios fiscales a nivel Estatal y Municipal, con la finalidad de iniciar los trámites y procesos de obra en el marco del Programa de vivienda para el bienestar en lo subsecuente "EL PROGRAMA", en el que se otorgará certeza jurídica a los ocupantes que actualmente no la tienen a través de la entrega de escrituras, así como la regularización de los trámites administrativos respecto de los créditos existentes."*

3.- Que en el Instrumento antes indicado se acordó en la Cláusula Décima cuarta que:

> ***"LAS PARTES convienen que los municipios que deseen adherirse al presente Convenio podrán hacerlo mediante la aceptación formal de los términos***

establecidos en el objeto y en los compromisos descritos en las cláusulas primera y segunda fracción III, de este instrumento. Ver hoja 4

Para el adecuado desarrollo, cumplimiento y seguimiento del objeto de "EL PROGRAMA", "LOS MUNICIPIOS" que formen parte del presente instrumento y que cambien de administración, podrán designar al personal responsable para el seguimiento del mismo".

4.- Que la **DRA. ABELINA LÓPEZ RODRÍGUEZ**, Presidenta Municipal Constitucional de Acapulco de Juárez, Guerrero, y jefa de la administración municipal en términos de ley, quien acredita su personalidad jurídica conforme a la Constancia de Mayoría y Validez de la Elección para la Presidencia Municipal, expedida por el Consejo Distrital número 04 del Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Guerrero, de fecha 6 de junio del año 2024.

5.- Que en la Décima Segunda Sesión Extraordinaria del H. Cabildo de Acapulco de Juárez, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinticinco, el cuerpo edilicio tuvo a bien aprobar y autorizar que el H. Ayuntamiento del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, se Adhiera al Convenio de Colaboración, de fecha veinte de marzo del dos mil veinticinco; celebrado entre la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS); la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI); el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), a través de su Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE); el Gobierno del Estado de Guerrero; y diversos Municipios del Estado, así como autorizó a los ciudadanos Doctora Abelina López Rodríguez, Presidenta Municipal Constitucional; al Contador Público Miguel Jaimes Ramos, Síndico Procurador Administrativo, Financiero, Contable y Patrimonial; y a la Doctora Leticia Lozano Zavala, Secretaria General del Ayuntamiento, para que, suscriban la Carta de Adhesión, mediante la cual, el Ayuntamiento del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, se adhiere al Convenio de Colaboración mencionado en el punto anterior, por lo que, resta de la actual administración 2024-2027.

D E C L A R A C I O N E S:

I. DECLARA EL AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO DE JUAREZ, DEL ESTADO DE GUERRERO, A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE QUE:

I.1. El municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política del estado, investido de personalidad jurídica y patrimonio propio, Órgano de elección popular directa, y se encuentra dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con los artículos 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 27, numeral 1, 170, numeral 2, 171 y 178, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 3 y 9, numeral 1, de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero; 27, 28 y 30, del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Acapulco de Juárez.

I.2. La Dra. **Abelina López Rodríguez**, Presidenta Municipal Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, cuenta con facultades para celebrar el presente instrumento jurídico en los términos de los artículos 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 178, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 26, 27, 72, 73 y 219, de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero; 1, 26, 27, 28 y 144, del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Acapulco de Juárez. está facultada para celebrar a nombre del Municipio y por acuerdo del H. Ayuntamiento, todos los actos y contratos necesarios, conducentes al desempeño de los negocios administrativos y a la eficaz prestación de los servicios públicos municipales.

I.3. El L.C. **Miguel Jaimes Ramos**, Síndico Procurador Administrativo, Financiero, Contable y Patrimonial del Municipio de Acapulco de Juárez, está facultado para la procuración, defensa, promoción y representación jurídica de los intereses municipales, en términos de los artículos 115, fracciones I, primer párrafo y II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 60, 77 y 78, de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero; 6, 18 y 19, del Reglamento Interior de Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero.

I.4. La **Dra. Leticia lozano Zavala**, Secretara General del H. Ayuntamiento del Municipio de Acapulco de Juárez, dentro de sus facultades se encuentra la de validar los documentos oficiales del H. Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 96 y 98, fracción VII, de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero; 59, del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero; 22, fracción I y 23, del Reglamento Interno de la Administración Pública Municipal, toda vez que es la encargada de la vigilancia del cumplimiento de la normatividad y la defensa de los intereses jurídicos del municipio.

SEPARACIÓN FORESTACIÓN Y JUSTICIA

I.5. Para efectos del presente instrumento señala como su domicilio legal el ubicado en Av. Cuauhtémoc, S/N, Interior Parque Papagayo, Fraccionamiento Homos Insurgentes, C.P 39350, Acapulco de Juárez, Gro.

A D H E S I Ó N:

En la Ciudad de Acapulco de Juárez, en el Estado de Guerrero, del día cuatro de septiembre de 2025, los CC. **Abelina López Rodríguez, Miguel Jaimes Ramos** y **Leticia Iozano Zavala,** con la calidad de Presidenta Municipal Constitucional de Acapulco de Juárez, Síndico Procurador Administrativo, Financiero, Contable y Patrimonial del Municipio de Acapulco de Juárez y Secretaria General del H. Ayuntamiento, respectivamente, expedimos la presente del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, al que representamos, con la finalidad de adherirnos al Convenio de Colaboración indicado en el antecedente 2, del presente documento, para los fines anteriores expresamos la aceptación de los actos siguientes:

1. Se acepta en todos sus términos el contenido y clausulado del Convenio de Colaboración de fecha 20 de marzo de 2025, cuyo objeto se encuentra indicado en la Cláusula Primera del instrumento anteriormente citado;

↑ Ver hoja 2

2. Se acepta el contenido íntegro de la fracción III, de la Cláusula Segunda, del Convenio de Colaboración que a la letra dice:

"COMPROMISOS DE "LOS MUNICIPIOS"

a) Otorgar todas las facilidades administrativas y beneficios fiscales dentro del ámbito de su competencia, consistentes en la expedición, de manera ágil, oportuna y simplificada de permisos, licencias y demás trámites, así como la exención o subsidio en el pago de derechos y cualquier otra contribución o cobro, que sean necesarios para la ejecución de los trabajos de construcción en el marco de ***"EL PROGRAMA"****, hasta los trámites de escrituración. Estas facilidades se harán extensivas a los trámites de regularización de créditos existentes; así como a todos aquellos trámites inherentes a la regularización de la tenencia de la tierra hasta la escrituración.*

b) Apoyar a ***"LA FEDERACIÓN"****, fijando los criterios para la implementación de las facilidades administrativas y beneficios*

fiscales que sean necesarias para la regularización de asentamientos humanos.

c) Otorgar en favor de la población derechohabiente y no derechohabiente las facilidades administrativas y subsidios fiscales previstos en la legislación local aplicable de acuerdo al tipo de regularización que se requiera para cada lote como son, de manera enunciativa mas no limitativa, pago de impuesto predial, impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles, pago de derechos por el uso y aprovechamiento de agua, alcantarillado impuesto sobre compraventa y operaciones similares, impuesto para el mantenimiento y conservación de las vías públicas, impuesto por alumbrado público, impuesto sobre actos, contratos e instrumentos notariales, constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial, factibilidad de servicios o dictámenes de no riesgo, todo ello con la finalidad de cumplir con el programa de regularización de la tenencia de la tierra.

d) Para el adecuado desarrollo, cumplimiento y seguimiento de ***"EL PROGRAMA", "LOS MUNICIPIOS"*** *que formen parte del presente instrumento en caso de que durante la vigencia del presente se renueve o cambie la administración, deberán designar al personal responsable para el seguimiento del mismo, quienes deberán de vigilar que al ser un convenio de vigencia que contemplara dos o más administraciones, se deberán realizar los trámites jurídicos y administrativos correspondientes que garanticen el correcto funcionamiento y otorgamientos de facilidades consideradas en el presente instrumento.*

e) Las demás que resulten necesarias para dar cumplimiento al objeto del presente Convenio, en términos de la normativa aplicable."

3. Se determina nombrar como responsable del seguimiento para el adecuado desarrollo, cumplimiento y seguimiento del objeto del presente instrumento, al siguiente personal adscrito al Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero:
   Nombre: Dra. Leticia Lozano Zavala
   Cargo: Secretaria General del H. Ayuntamiento
   Teléfono: 7445078297

Correo institucional: secretariageneral@acapulco.gob.mx

4. **El presente instrumento surtirá sus afectos a partir de la fecha de su emisión de la presente Carta de Adhesión.**

Leído el presente instrumento, se firman en 4 tantos en la Ciudad de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero, el día 25 de septiembre de 2025.

AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO DE JUÁREZ GUERRERO.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRO.
PRESIDENCIA MUNICIPAL
2024-2027

Dra. Abelina López Rodríguez
Presidenta Municipal Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRO.
SINDICATURA ADMINISTRATIVA
FINANCIERA CONTABLE Y PATRIMONIAL
2024-2027

C. Miguel Jaimes Ramos
Síndico Procurador Administrativo, Financiero, Contable y Patrimonial del Municipio de Acapulco de Juárez

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.
SECRETARIA GENERAL
2024-2027

Dra. Leticia Lozano Zavala
Secretaria General del H. Ayuntamiento del Municipio de Acapulco de Juárez

SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

DIRECCIÓN
TÉCNICA Y
ADMINISTRATIVA
DEL CABILDO DE
ACAPULCO DE JUÁREZ

Gaceta Oficial del Municipio de Acapulco de Juárez

Órgano de Difusión del H. Ayuntamiento de la Ciudad

Edición Especial
Carta de Adhesión al Convenio de Colaboración con SEDATU, en el Marco del Programa Nacional de Vivienda para el Bienestar

Fecha de la publicación: 26 de Septiembre del Año 2025

Responsable de la publicación:

Dra. Leticia Lozano Zavala
Secretaria General del H. Ayuntamiento

C. Francisco Delgado García
Director Técnico y Administrativo del Cabildo

Compilación y encuadernación
C. Cirenia Ramírez del Carmen

Oficinas: Av. Cuauhtémoc s/n; Parque *Ignacio Manuel Altamirano*
Fracc. Hornos; C.P.: 39350; Acapulco de Juárez
Tels.: (744) 4407000 Exts. 4449 & 4450

2025 Año de la Mujer Indígena



#JuntosSomosProgreso

2 Vivienda **Social +**



Social
Migrar a mejores modelos habitacionales de interés social
1

Social +
Ampliar la cobertura de nuevos proyectos a nuevos sectores
2

Servicios complementarios
3

Lic. Hugo Pèrez Ruano
Notario No. 3 del Distrito de los Bravo
Corregidora No. 8 Tels. 01 (747) 472-29-29 472-28-82 472-85-10
Chilpancingo, Gro.

LIC. HUGO PEREZ RUANO NOTARIO PUBLICO No. 3 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DISTRITO DE LOS BRAVO CHILPANCINGO, GUERRERO

COTEJADO H.P.R.

ESCRITURA PUBLICA NUMERO CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DIECISIETE.-

- - - -

de su patrimonio, porción de terreno que se encuentra identificada y delimitada conforme al levantamiento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "A"; mismas que habrán de delimitarse una vez formalizado el presente fideicomiso mediante los procedimientos legales, administrativos, o de cualquier índole que permitan el debido registro administrativo de la afectación de dicha porción de terreno con las siguientes medidas y linderos:——————————

——El Predio motivo de este fideicomiso tiene una superficie de 149.855 hectáreas, extraídas de un polígono total de 193.536 hectáreas; con las siguientes medidas y colindancias:————

——AL NORESTE: CON 13 TRAMOS RECTOS QUE SUMADOS SON 1,749.6687 MTS., CON EL NÚCLEO AGRARIO DE EJIDO VIEJO Y EL CONCHERO;————————————————

—— AL SURESTE: EN 1,907.2326 MTS., CON PARQUE NACIONAL EL VELADERO;————

——AL OESTE: CON 1,604 MTS., CON EL EJIDO DE PIE DE LA CUESTA;————————

——AL SUROESTE: CON 193.90 MTS., CON EL PREDIO DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO.————————————————

- - - -Según acta circunstanciada, de fecha dos de julio de dos mil diecinueve, firmada por:- - - - - - - - POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PUBLIAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Dr. Rodolfo Monrreal Avila, (Subsecretario de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial); Arq. Jonás Eduardo Leyva Flores (Director General de proyectos); Ing. Rodrigo Silverio Luna (Supervisor de Proyectos); Lic. Ambrosio Hernández Velazco (Director de la unidad de Asuntos Jurídicos); , .————————————————————————

——POR PARTE DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO: Ing. Juan Carmona Zúñiga (Subdirector del área Técnica).————————

——En lo sucesivo al inmueble a que se refiere el párrafo que antecede se le podrá denominar como el **INMUEBLE.**————————————————————————————

— **SEGUNDO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- LA FIDEICOMITENTE A** acredita la propiedad del **INMUEBLE**, conforme a lo siguiente: ————————————————————

— a) Mediante escritura pública número mil ochocientos uno, de fecha cinco de octubre de mil novecientos ochenta y tres, otorgada ante la fe del Lic. Gabriel Parra Bahena, titular de la notaría pública número 6, domiciliada en la cuidad de Acapulco del Estado de Guerrero, en la cual se hace constar la propiedad del inmueble conocido como Exejido el Jardín.————————

— El contenido de la referida escritura se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, de Guerrero en su Delegación Acapulco, bajo el Folio Real número **10426 Y 13017.** ————————————————————————————

— **TERCERO.- GRAVÁMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO.-** El INMUEBLE, se encuentra libre de gravamen, sin más limitaciones de dominio que las propias de la zona en que se ubica, no teniendo inscrita declaratoria alguna que establezca provisiones, usos, reservas o destinos, ni está afectado por obras de planificación ni por reclamaciones agrarias, ni forma parte a la fecha de ningún núcleo ejidal ni comunal, y no se encuentra expropiado ni afectado en forma alguna, tal y como se desprende del certificado de Libertad de Gravámenes número **9636/2019**, del folio **13017,** expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, en que se ubica el inmueble aludido, expedido con fecha dieciocho del mes de

julio del año en curso, el cual doy fe de tener a la vista, mismo que **agregaré** al apéndice del protocolo y del que agregaré una copia a los testimonios que del presente se expidan. ———

——**CUARTO. CONVENIO DE ALIANZA ESTRATÉGICA, COLABORACIÓN Y COORDINACIÓN PARA LA GENERACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LOS MUNICIPIOS DE ACAPULCO Y COYUCA DE BENÍTEZ GUERRERO.-** Con fecha 31 de octubre de 2018 el titular del Poder Ejecutivo del Estado de Guerrero así como diversas entidades y secretarías estatales de gobierno, formalizaron sendo acuerdo de voluntades, en el cual los sectores público, social y privado del Estado de Guerrero comprometieron sus esfuerzos y recursos para habilitar la implementación de políticas, estrategias y líneas de acción para el fomento, mejoramiento y desregulación de la vivienda en el Estado de Guerrero y sus municipios de Acapulco y Coyuca de Benítez, impulsando a su vez el Plan Estatal de Desarrollo 2016 – 2021 presentado por el Titular del Ejecutivo Estatal de Guerrero, **ciudadano Gobernador Constitucional Lic. HÉCTOR ANTONIO ESTUDILLO FLORES,** cuyos objetivos en el ámbito social del estado, entre otros, son: ***"promover que todas las familias cuenten con vivienda digna y servicios básicos"***, y ***"reducir de manera responsable el rezago de vivienda mediante su mejoramiento y ampliación".*** En este acuerdo de voluntades se tomó la determinación de agotar todos los procesos legales y administrativos, o de cualquier índole, para que el **FIDACA,** a través de su órgano de gobierno, en pleno desempeño de sus facultades de autonomía de gestión que los artículos 4 y 17 de la Ley Número 690 de Entidades Paraestatales del Estado de Guerrero en vigor, adoptara los acuerdos y acciones necesarios, para llevar a cabo la transmisión de propiedad de EL INMUEBLE como parte fundamental para el desarrollo de la comunidad planeada **"CIUDAD PEDREGOSO",** mediante la transmisión de su propiedad a un vehículo de garantía, gestión, administración y fuente de pago conformado en el presente FIDEICOMISO. -

————————————**D E C L A R A C I O N E S:**————————————

— **I.- DECLARA LA FIDEICOMITENTE A, LO SIGUIENTE:**————————————

—— **a)** Que es un FIDEICOMISO público integrante de la administración pública descentralizada, con domicilio en Calle Urdaneta #28 Fraccionamiento Hornos. C.P. 39355. Acapulco de Juárez, Guerrero; que en términos de lo dispuesto por los artículos 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 1, y 45 fracción III de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Guerrero número 08; 4 de la Ley número 690 de Entidades Paraestatales del Estado de Guerrero; debidamente representada en este acto por C. Jesús Antonio Ortíz Sotelo, Director General del FIDEICOMISO para el Desarrollo Económico y Social de Acapulco, como Delegado Especial del Comité Técnico que funge como órgano de gobierno de dicha entidad, según acuerdos adoptados en sesión de fecha trece de mayo de dos mil diecinueve, acredita su personalidad con el nombramiento de fecha veintinueve de octubre del año dos mil dieciocho agregándose para constancia, copias simples de dicho documento, bajo la letra que le corresponda.————————————

——**b)** Que está de acuerdo con los términos y condiciones pactados en el presente Contrato de FIDEICOMISO por así convenir a sus intereses.————————————

——**c)** Que es propietaria en legítima propiedad y en pacífica posesión y pleno dominio del

INMUEBLE, y toda vez cuenta con todos los elementos legales necesarios para comprometerse en términos del presente contrato de FIDEICOMISO.——————————————

—— d) Que con fecha treinta y uno del mes de octubre del año dos mil dieciocho, suscribió con el Gobernador del Estado asistido por diversos titulares de las secretarías y dependencias del gobierno estatal, el *"CONVENIO DE ALIANZA ESTRATÉGICA, COLABORACIÓN Y COORDINACIÓN PARA LA GENERACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LOS MUNICIPIOS DE ACAPULCO Y COYUCA DE BENÍTEZ, GUERRERO"*; a través del cual se acordó que el FIDACA aportaría el inmueble materia del presente FIDEICOMISO. Una copia de dicho convenio se agrega bajo la letra que le corresponda.——————————————

—— e) Que en sesión de fecha trece de mayo de dos mil diecinueve, su Comité Técnico, adopto los acuerdos tendientes a la formalización del presente Contrato de FIDEICOMISO y en base al cual se estableció el clausulado de este instrumento. Una copia del acta de sesión se agrega al presente instrumento bajo la letra que le corresponda.——————————————

——f) Que la celebración del presente Contrato de FIDEICOMISO se encuentra incluida dentro de su objeto, el cual entre otras cosas contempla el de "Adquirir, urbanizar, fraccionar, vender o arrendar y administrar bienes inmuebles para el adecuado desarrollo de Acapulco", por lo que, por consecuencia deberá surtir plenos efectos legales y por lo tanto ser ejecutable entre las partes que en el intervienen y ante cualquier tercero. ——————————————

——g) Que la FIDUCIARIA le ha hecho saber inequívocamente, el alcance y consecuencias legales de lo dispuesto en el artículo 394 (tres cientos noventa y cuatro) de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, así como, lo establecido en la fracción XIX (décima novena) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito y el texto aplicable de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) y las modificaciones a dicha circular emitidas por el Banco de México, respecto a las prohibiciones que la limitan en términos de Ley y de las disposiciones vigentes, cuyo texto íntegro se reproduce en la respectiva cláusula que más adelante se establece en el presente Contrato. ——————————————

——h) Que no existe impedimento legal alguno para la celebración del presente FIDEICOMISO y no existe restricción contractual u orden de cualquier tribunal, organismo gubernamental o autoridad que pudiera afectar la celebración de este acto, así como, la afectación patrimonial que el FIDEICOMISO implica, declarando además no tener o conocer situación fiscal, laboral, mercantil o de cualquier índole, de hecho o de derecho que pudiera impedir, restringir o en cualquier forma afectar la existencia y validez de este contrato. ——————————————

——i) Que con anterioridad a la firma del presente FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA la invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección, la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencia, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente FIDEICOMISO, así como, su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que la FIDUCIARIA no se hace responsable de las consecuencias legales que puedan derivarse del desconocimiento de los mismos. ——————————————

LIC. HUGO PEREZ RUANO NOTARIO PUBLICO No. 3 DISTRITO DE LOS BRAVO CHILPANCINGO, GUERRERO

COTEJADO H.P.R.

—j) Que conoce el Aviso de Privacidad de Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, que se encuentra exhibido en el sitio web www.afirme.com/mx) y con la firma del presente instrumento, expresan su consentimiento con el tratamiento de sus datos personales.——————————————————

——k) Que está de acuerdo en obligarse en los términos que se precisan en las cláusulas del presente Contrato, mismas que han sido pactadas sin que exista dolo, error, mala fe, manifestando que conoce las obligaciones asumidas por su formalización. Asimismo, reconoce que el Fiduciario no asume obligación alguna respecto de aquellos actos o documentos en los que no sea parte o haya participado directamente. ——————————————————

——II.- **DECLARA LA FIDEICOMITENTE B, LO SIGUIENTE:** ——————————

——a) Que es una sociedad mercantil mexicana, constituida y existente conforme a las leyes del país, de acuerdo a lo establecido en la escritura número **veintitrés mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha 5 de mayo de 2012,** cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial con fecha doce de junio de dos mil doce, bajo el folio mercantil electrónico número 11301*17——————————

——b) Que su domicilio se encuentra en la ciudad de Acapulco, Guerrero, y que su Registro Federal de Contribuyentes es OPV1205054C9, justificando lo anterior con la copia de un comprobante de domicilio y de la constancia de inscripción en el citado Registro, las cuales se agregarán al apéndice del protocolo. ——————————————————

——c) Que sus representantes tienen la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse a nombre de su representada, facultades que no le han sido modificadas ni revocadas en forma alguna, según lo justifica con la escritura número **seis mil cuatrocientos sesenta**, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial con fecha los Bravo, bajo el folio mercantil electrónico número 11301*17 ——————

——d) Que bajo protesta de decir verdad, precisa los bienes y/o derechos que afecta y que en su caso afectará al presente FIDEICOMISO han sido y serán obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley, y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de dichos bienes o derechos con actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas; asimismo, se obliga a proporcionar a la **FIDUCIARIA** cualquier información que le sea requerida por ésta a efecto de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones legales y normatividad interna de la **FIDUCIARIA.**——————————————————

——e) Que no requiere de autorización, aprobación o de cualquier acto de autoridad gubernamental y organismo público y/o privado, para la debida celebración y cumplimiento de lo estipulado en el presente FIDEICOMISO y que los actos que se hacen constar en el presente instrumento están comprendidos dentro de su objeto social; asimismo, que se encuentra debidamente autorizada, a través de los actos corporativos correspondientes, mismos que no vulneran sus estatutos, ni disposición legal alguna. ——————————————————

——f) Que con anterioridad a la firma del presente FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA la invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección, la asesoría y apoyo en cuanto

al alcance, consecuencia, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente FIDEICOMISO, así como, su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que la FIDUCIARIA no se hace responsable de las consecuencias legales que puedan derivarse del desconocimiento de los mismos. ——————————————————————

——g) Que la FIDUCIARIA le ha hecho saber inequívocamente, el alcance y consecuencias legales de lo dispuesto en el artículo 394 (tres cientos noventa y cuatro) de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, así como, lo establecido en la fracción XIX (décima novena) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito y el texto aplicable de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) y las modificaciones a dicha circular emitidas por el Banco de México, respecto a las prohibiciones que la limitan en términos de Ley y de las disposiciones vigentes, cuyo texto íntegro se reproduce en la respectiva cláusula que más adelante se establece en el presente Contrato. ——————————————————————

——h).- Que no existe impedimento legal alguno para la celebración del presente FIDEICOMISO y que no existe restricción contractual u orden de cualquier tribunal, organismo gubernamental o autoridad que pudiera afectar la celebración de este acto, así como, la afectación patrimonial que el FIDEICOMISO implica, declarando además no tener o conocer situación fiscal, laboral, mercantil o de cualquier índole, de hecho o de derecho que pudiera impedir, restringir o en cualquier forma afectar la existencia y validez de este Contrato. ——————————

——i).- Que conoce el Aviso de Privacidad de Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, que se encuentra exhibido en el sitio web (www.afirme.com.mx), y con la firma del presente instrumento, expresan su consentimiento con el tratamiento de sus datos personales.——————————————————————

——**III.- DECLARA LA FIDEICOMITENTE C, LO SIGUIENTE:**——————————

——a) Que es una sociedad mercantil mexicana, constituida y existente conforme a las leyes del país, de acuerdo a lo establecido en la escritura número **10,522,** cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial bajo el folio mercantil electrónico número 482767-1. ——————————————————

——b) Que su domicilio se encuentra en la ciudad de México, y que su Registro Federal de Contribuyentes es STI1210111K7, justificando lo anterior con la copia de un comprobante de domicilio y de la constancia de inscripción en el citado Registro, las cuales se agregarán al apéndice del protocolo. ——————————————————————

——c) Que sus representantes tienen la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse a nombre de su representada, facultades, las cuales no le han sido modificadas ni revocadas en forma alguna, según lo justifica con la escritura número **treinta y siete mil ciento setenta y ocho**, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio mercantil electrónico número 482767-1. ——————

——d) Que bajo protesta de decir verdad, precisa los bienes y/o derechos que afecta y que en su caso afectará al presente FIDEICOMISO han sido y serán obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley, y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de dichos bienes o derechos con actividades ilícitas o de apoyo

COTEJADO H.P.R.

a grupos terroristas; asimismo, se obliga a proporcionar a la **FIDUCIARIA** cualquier información que le sea requerida por ésta a efecto de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones legales y normatividad interna de la **FIDUCIARIA**. ——————————————————————

——e) Que no requiere de autorización, aprobación o de cualquier acto de autoridad gubernamental y organismo público y/o privado, para la debida celebración y cumplimiento de lo estipulado en el presente FIDEICOMISO y que los actos que se hacen constar en el presente instrumento están comprendidos dentro de su objeto social; asimismo, que se encuentra debidamente autorizada, a través de los actos corporativos correspondientes, mismos que no vulneran sus estatutos, ni disposición legal alguna. ——————————————————————

——f) Que con anterioridad a la firma del presente FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA la invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho o firma de su elección, la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencia, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente FIDEICOMISO, así como, su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que, la FIDUCIARIA no se hace responsable de las consecuencias legales que puedan derivarse del desconocimiento de los mismos. ——————————————————————

——g) Que la FIDUCIARIA le ha hecho saber inequívocamente, el alcance y consecuencias legales de lo dispuesto en el artículo 394 (tres cientos noventa y cuatro) de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, así como, lo establecido en la fracción XIX (décima novena) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito y el texto aplicable de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) y las modificaciones a dicha circular emitidas por el Banco de México, respecto a las prohibiciones que la limitan en términos de Ley y de las disposiciones vigentes, cuyo texto íntegro se reproduce en la respectiva cláusula que más adelante se establece en el presente Contrato. ——————————————————————

——h) Que no existe impedimento legal alguno para la celebración del presente FIDEICOMISO y no existe restricción contractual u orden de cualquier tribunal, organismo gubernamental o autoridad que pudiera afectar la celebración de este acto, así como, la afectación patrimonial que el FIDEICOMISO implica, declarando además no tener o conocer situación fiscal, laboral, mercantil o de cualquier índole, de hecho o de derecho que pudiera impedir, restringir o en cualquier forma afectar la existencia y validez de este Contrato. ——————————————————————

——i) Que conoce el Aviso de Privacidad de Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, que se encuentra exhibido en el sitio web (www.afirme.com.mx), y con la firma del presente instrumento, expresan su consentimiento con el tratamiento de sus datos personales. ——————————————————————

—— **IV.- DECLARA LA FIDUCIARIA, A TRAVÉS DE SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS, LO SIGUIENTE:** ——————————————————————

—— a) Que su representada es una sociedad legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, lo que acredita con la Escritura Pública Número 16,675 (dieciséis mil seiscientos setenta y cinco), de fecha 2 (dos) de enero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Titular de la Notaría Pública Número 33 (treinta

y tres) con ejercicio en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el número 2,903 (dos mil novecientos tres), Folio 249 (doscientos cuarenta y nueve), Volumen 426 (cuatrocientos veintiséis), Libro número 3(tres), Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, de fecha 21 (veintiuno) de febrero de 1995 (mil novecientos noventa y cinco), encontrándose autorizada para operar como Institución de Banca Múltiple y celebrar operaciones de FIDEICOMISO de conformidad con lo que dispone la fracción XV (décima quinta), del artículo 46 (cuarenta y seis) y, el artículo decimotercero Transitorio de la Ley de Instituciones de Crédito. ————————————————————

— b) Que cuentan con las facultades necesarias para celebrar el presente acto jurídico, mismas que no les han sido modificadas ni revocadas en forma alguna, a la fecha, lo que acreditan con la Escritura Pública Número 40,294 (cuarenta mil doscientos noventa y cuatro), de fecha 16 (dieciséis) de junio del 2010 (dos mil diez), pasada ante la fe de la señora Sonia Garza Guajardo Notario Público Suplente adscrita a la Notaría Pública Número 33 (treinta y tres), de la cual es titular el Licenciado Gilberto Federico Allen, con ejercicio en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, e inscrita bajo el Folio Mercantil Electrónico número 52110*9 (cincuenta y dos mil ciento diez asterisco nueve), de fecha 22 (veintidós) de junio del 2010 (dos mil diez), ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de este Primer Distrito Registral en el Estado. ————

— c) Que hizo saber inequívocamente a los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, el alcance y consecuencias legales de lo dispuesto en el artículo 394 (trescientos noventa y cuatro) de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, así como, lo establecido en la fracción XIX (décima novena), del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito y el texto aplicable de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) y las modificaciones a dicha circular emitidas por el Banco de México, respecto a las prohibiciones que la limitan en términos de Ley y de las disposiciones vigentes, cuyo texto íntegro se reproduce en la respectiva cláusula que más adelante se establece en el presente FIDEICOMISO. ————————————————

— d) Que con anterioridad a la firma del presente FIDEICOMISO, invitó y sugirió a los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS obtener del profesionista, despacho o firma de su elección, la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencia, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente FIDEICOMISO, así como, su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que, su representada no se hace responsable de las consecuencias legales que puedan derivarse del desconocimiento de los mismos. ————————————

— e) Que conoce el deseo y voluntad de la FIDEICOMITENTE A, FIDEICOMITENTE B y FIDEICOMITENTE C, para formalizar el presente instrumento, por lo que está de acuerdo en celebrar el presente FIDEICOMISO y en aceptar el cargo que se le confiere, a fin de desempeñarlo de conformidad con lo que más adelante se conviene. ————————————————

— f) Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos siete, ocho, dieciséis y diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y el Aviso de Privacidad que ordena dicha ley, se encuentra exhibido en su sitio web, mismo que se transcribe en la Cláusula denominada **AVISO DE PRIVACIDAD** del presente Contrato.————————

COTEJADO H.P.R.

— V.- DECLARA EL DEPOSITARIO, LO SIGUIENTE: ——————————————

— a) Que es una sociedad mercantil mexicana, constituida y existente conforme a las leyes del país, de acuerdo a lo establecido en la escritura número **veintitrés mil seiscientos noventa y cuatro**, otorgada en esta ciudad, con fecha cinco de mayo de dos mil doce, ante el Licenciado **Antonio Hernández Díaz**, Titular de la Notaría Pública Número cinco, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial con fecha doce de junio de dos mil doce, bajo el folio mercantil electrónico número **11201*17**. ——

— b) Que tiene plena capacidad legal para celebrar y cumplir con las obligaciones que contrae con motivo del presente FIDEICOMISO. ——————————————

— c) Que está de acuerdo en aceptar el cargo de DEPOSITARIO y asume los derechos y obligaciones que este cargo le confiere. ——————————————

— **VI.- DECLARAN LOS FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS:** ——————————

— Que han acordado combinar sus esfuerzos, capacidad técnica, económica, legal, administrativa y su infraestructura, para que, conforme a los términos y condiciones aquí señalados, llevar a cabo sobre el INMUEBLE un desarrollo inmobiliario habitacional de interés social y comercial, que constará de alrededor de **QUINCE** MACRO-LOTES, con subdivisiones, de vocación habitacional de interés social, comercial o mixta, con aforo para aproximadamente catorce mil viviendas, que podrán o no encontrarse afectos a régimen de propiedad en condominio, vertical u horizontal, o bien en propiedad individual, al que se denominará **CIUDAD PEDREGOSO** (el cual en términos del presente FIDEICOMISO será citado también como el PROYECTO INMOBILIARIO), mismo que será edificado, comercializado y desarrollado conforme a los fines del presente FIDEICOMISO y en los términos y condiciones aquí dispuestos, por lo que, el uso y destino de la tierra no podrá variarse en ningún momento, dado el caso, operara la reversión inmediata sin responsabilidad alguna del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A. ——————————————

— Que tanto la habilitación de los MACRO LOTES y por consecuencia el inicio de las obras de urbanización que al interior del PROYECTO INMOBILIARIO se hicieren necesarias para facilitar la construcción de las viviendas que serán edificadas en cada MACRO LOTE, se iniciara, preferentemente y según sea determinado y aprobado en el proyecto ejecutivo que se autorice por parte del Comité Técnico del FIDEICOMISO, desde la zona más alejada del inmueble a la zona urbana del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; el plazo mínimo para el inicio de los trabajos antes mencionados, será de **18 (dieciocho meses)** contados a partir de la fecha en que las Obras y Vías de Acceso Principal (De la Carretera Federal Acapulco - Pie de la Cuesta- Zihuatanejo a CIUDAD PEDREGOSO), se encuentren a pie del inmueble ex ejido el Jardín, donde se desarrollara el PROYECTO INMOBILIARIO, siendo estas de manera enunciativa más no limitativa: las obras relacionadas con los servicios de suministro de energía eléctrica, agua y drenaje sanitario, conforme a los compromisos establecidos en el *Convenio de Alianza Estratégica* que se refiere en el antecedente QUINTO del presente FIDEICOMISO, para lo cual las acciones correspondientes a la planeación, ejecución de estudios y proyectos; obtención de permisos, licencias, autorizaciones, financiamiento, urbanización, construcción, co-

LIC. OSCAR PEREZ RUANO
NOTARIO PÚBLICO No. 1
DISTRITO FEDERAL

mercadización) y en general, todas las acciones necesarias para llevarlo a cabo, serán coordinadas por el FIDEICOMITENTE B en el ejercicio de las funciones que le serán conferidas conforme al presente contrato, y ejecutadas, según corresponda, por cada una de las partes que intervinieron en el citado *CONVENIO DE ALIANZA ESTRATÉGICA*.-

C L Á U S U L A S

PRIMERA.- DEFINICIONES:

Para los efectos del presente FIDEICOMISO las partes acuerdan que los términos que se indican a continuación, tendrán para todos los efectos legales el significado que se indica, independientemente de que se citen en el texto de este FIDEICOMISO en plural o en singular, en distintos tipos de letras, minúsculas, mayúsculas, negrillas, u otra análoga.

a) **"ADQUIRENTE":** Los terceros adquirentes de cada **MACRO-LOTE**, resultantes del desarrollo del INMUEBLE en términos del presente Contrato.

b) **"CONTRATOS DE COMPRAVENTA"**: Significa una carta oferta, contrato de compraventa, promesa de compraventa, de compraventa de cosa futura o cualquier convenio o contrato debidamente firmado conforme a los usos de la industria, celebrados por el FIDEICOMITENTE B, por cuenta del FIDEICOMISO en ejercicio de los fines del presente FIDEICOMISO a fin de comprometer la transferencia de los **MACRO-LOTES** resultantes del desarrollo del INMUEBLE. Los **CONTRATOS DE COMPRAVENTA** deberán contener la instrucción irrevocable al adquirente, de que todos los montos que corresponden al precio total de la adquisición de los MACRO-LOTES resultantes del desarrollo del proyecto, deberán ser pagados en la Cuenta de Cobranza y no en alguna otra cuenta, deberán contener el compromiso por parte del ADQUIRENTE de iniciar y edificar sus proyectos inmobiliarios de vivienda, de acuerdo con las normas y procedimientos establecidos en el presente FIDEICOMISO, así como, en las reglas de operación de la Política Nacional de Vivienda vigentes a nivel federal y local, de igual forma, las aplicables conforme a los lineamientos establecidos por los fondos nacionales de vivienda, así como, a las normativas de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU); del Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT); del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE); de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF); Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (ISSFAM); de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI); con los lineamientos del Registro Único de Vivienda (RUV); entre otros, viviendas que deberán cumplir con los estándares de calidad en la construcción y oferta de vivienda que facilitan el ejercicio de los créditos otorgados por las instituciones antes mencionadas; los **CONTRATOS DE COMPRAVENTA** deberán contener igualmente, las condiciones de liquidación del **VALOR DE VENTA** conforme a las políticas comerciales que para tales efectos sean determinadas por el FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B con la anuencia del COMITÉ TÉCNICO.

c) **"COMITÉ TÉCNICO"**: Es el Órgano de Control del presente FIDEICOMISO a través del cual se velará por la justa, oportuna y efectiva ejecución de los recursos y bienes aportados al presente FIDEICOMISO, conforme a los fines aquí establecidos.

d) **"CUENTA DE COBRANZA"**: Es la cuenta bancaria en pesos abierta y administrada por la

COTEJADO H.P.R.

fiduciaria, a nombre del FIDEICOMISO número 78392, radicada en Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, en la cual se depositarán o recibirán todos los recursos que correspondan a los **DERECHOS DE COBRO** efectivamente cobrados conforme al precio descrito en la escritura de transmisión.- **d) "DEPOSITARIO"**: Es a quien corresponde la guarda y custodia del INMUEBLE fideicomitido, encomendado bajo su absoluta responsabilidad, siendo designado en este acto el FIDEICOMITENTE B para fungir como tal.———— (11)

e) "DEPÓSITOS": Consisten en los anticipos que, en su caso, reciba el FIDEICOMITENTE B, por parte de los ADQUIRENTES de conformidad con los términos de los contratos respectivos, los cuales no pueden exceder del **5% (cinco por ciento)** del precio total de cada MACRO-LOTE.————————————————————————————

- **f) "DERECHOS DE COBRO"**: Son los derechos de cobro presentes o futuros del FIDEICOMITENTE B y del propio FIDEICOMISO a recibir por parte de un ADQUIRENTE, o en su caso, de cualquier Fondo de Vivienda o cualquier otra institución financiera, derivados de la celebración de los Contratos de transmisión de los MACRO-LOTES, mismos que deberán ser ingresados en la **CUENTA DE COBRANZA**.————————————————————————————

g) "DÍAS HÁBILES": Son los días en que las oficinas de las instituciones de crédito, en la Ciudad de México, estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias, excepto sábados, domingos o días festivos.————————————————————————————

h) "ESCRITURA DE TRANSMISIÓN": Es el documento a través del cual se formaliza la transferencia de los MACRO-LOTES en favor de los ADQUIRENTES, y deberán de contener en todo momento la instrucción irrevocable de que los montos que corresponden al precio total de la compra del MACRO-LOTE, será cubierta en la Cuenta de Cobranza y no en alguna otra cuenta.-

i) "FONDOS DE VIVIENDA": El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Fondo de la Vivienda del ISSSTE, Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda o cualquier otro fondo gubernamental y no gubernamental de vivienda o entidades financieras o proveedores de hipotecas.————————————————————————————

j) "PESOS": La Moneda del curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.————————————————————————————

k "PRECIO MÍNIMO": Se refiere a la cantidad definida y acordada en favor del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A, por la aportación del INMUEBLE a éste FIDEICOMISO, que es la cantidad ***AD CORPUS*** de **$300.00 (TRESCIENTOS PESOS 00/100 MN)**, por metro cuadrado, misma que será liquidada conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente FIDEICOMISO.————————————————————————————

— **m) "VALOR DE VENTA".** La contraprestación que se estipule en los contratos de compraventa; compraventa de cosa futura; promesa de compraventa y/o las escrituras de transmisión por la venta de cada MACRO-LOTE, si hay una discrepancia en todo caso deberá prevalecer el valor estipulado en la escritura de transmisión respectiva.————————————————————————————

— **n) MACRO-LOTE:** En plural o singular, son los lotes de terreno, para uso en la edificación del PROYECTO INMOBILIARIO, habilitado para la construcción y edificación de viviendas de interés social e inclusive de uso comercial, que se construyan en el citado INMUEBLE de conformidad con el PROYECTO INMOBILIARIO.————————————————————————————

Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutra correspondiente. Salvo que expresamente se establezca lo contrario, todas las referencias a cláusulas y secciones, incisos, sub-incisos o numerales de cláusulas o secciones, se refieren a cláusulas, secciones, incisos, sub-incisos o numerales de este FIDEICOMISO y todas las referencias a los anexos se refieren a anexos adjuntos e incorporados por referencia al presente FIDEICOMISO. Se entenderá que las palabras (I) "en el presente", "del presente", "conforme al presente" "más adelante en el presente" y palabras de significado similar hacen referencia a este instrumento en su conjunto y no a alguna Cláusula, Sección, inciso, sub-inciso o numeral en particular del Contrato; y (II) "incluyen", "incluye" e "incluyendo" van seguidas de la frase "sin limitación alguna", salvo que se establezca expresamente lo contrario. ————

——**o) PROYECTO INMOBILIARIO.-** Se refiere al proyecto arquitectónico que será edificado conforme a los fines del fideicomiso sobre el INMUEBLE, en base a la demarcación y procesos referidos en el antecedente PRIMERO del presente contrato y sujeto a la densidad y factibilidades habilitadas por las leyes y reglamentos locales, en donde se construirán aproximadamente QUINCE MACRO-LOTES con vocación habitacional; comercial; y/o mixta; con aforo para, al menos, un total de catorce mil viviendas de interés social que se denominará **CIUDAD PEDREGOSO**. Asimismo, se considerará que cualquier referencia a (I) el PROYECTO INMOBILIARIO; (II) cualquier contrato, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho contrato, convenio, documento o instrumento según el mismo sea modificado ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado de tiempo en tiempo, y (III) cualquier ley, regla o reglamento incluye las reformas a los mismos de tiempo en tiempo o a cualquier ley, regla o reglamento que los sustituya. ————————————————————

——**SEGUNDA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.-** Los **FIDEICOMITENTES** y **FIDEICOMISARIOS,** constituyen en este acto un FIDEICOMISO, designando como FIDUCIARIA a **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA),** a quien transmiten lo siguiente: ————

——**LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A:** ————————————————————

—— La propiedad del INMUEBLE, cuya descripción e identificación quedo precisada en el antecedente PRIMERO de este Contrato, la cual se realiza a favor de la FIDUCIARIA libre de todo gravamen y responsabilidad, mismo que comprende todos sus usos, costumbres, servidumbres, accesiones, mejoras, obras y accesiones, factibilidades, presentes y futuras, así como, las licencias de construcción, permisos de usos del suelo, estudios técnicos, factibilidades otorgadas por las autoridades estatales, federales y municipales necesarias para llevar a cabo las obras de construcción del PROYECTO INMOBILIARIO, y toda mejora y tanto más, que de hecho y por derecho le corresponda al INMUEBLE, dentro de la superficie, medidas y colindancias con las que ha quedado identificado particularmente en el levantamiento que se refiere en el antecedente PRIMERO y sujeto a los procesos legales, administrativos, o de cualquier índole que se hagan necesarios y convenientes para el debido registro de la afectación de dicha porción de terreno en el presente FIDEICOMISO ante las autoridades administrativas correspondientes; obras y documentos que, en cuanto existan materialmente, formarán parte del patrimonio de este FIDEICOMISO. ————————————————————

LIC. HUGO PEREZ RUANO NOTARIO PUBLICO No. 3 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS CHILPANCINGO, GUERRERO

COTEJADO H.P.R.

——EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B: ——————————————————

—— 1) **PERMISOS**.- En su caso, las licencias de construcción, permisos de usos del suelo, estudios técnicos, planos, proyecto ejecutivo, factibilidades, que a su intervención sean otorgadas por las autoridades federales, estatales y municipales, que sean necesarias para llevar a cabo las obras de construcción sobre el INMUEBLE, obras y documentos que formarán parte del patrimonio de este FIDEICOMISO y que se irán incorporando a su patrimonio conforme se vayan obteniendo.——————————————————————————————

——2) **DERECHOS DE COBRO**.- Los **DERECHOS DE COBRO** que el FIDEICOMITENTE B aporta; en el entendido que, para efectos de los artículos 388 y 389 (trescientos ochenta y ocho y trescientos ochenta y nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la notificación de dicha aportación se realizará en el mismo acto de la firma de los contratos privados de enajenación y/o de la Escritura de Transmisión de los MACRO-LOTES con los adquirentes de los mismos, incluyendo la información de la Cuenta de Cobranza a la que deberá realizarse el pago respecto de dichos **DERECHOS DE COBRO**. Para efectos de lo anterior, el FIDEICOMITENTE B, deberá llevar a cabo todos los actos y notificaciones que resulten necesarios para que los **DERECHOS DE COBRO** sean depositados en la Cuenta de Cobranza, sin que exista obligación alguna del FIDUCIARIO de hacer tal gestión. Las partes están de acuerdo en que el FIDEICOMITENTE B, tendrá derecho a recibir los **DEPÓSITOS** de los ADQUIRENTES, a efecto de que dichos montos sean contabilizados para determinar el total de los **DERECHOS DE COBRO** mismos que debe depositar en la Cuenta de Cobranza.——————————————————

——Para efectos de lo establecido en los numerales 1 (uno) y 2 (dos) anteriores y demás disposiciones aplicables conforme al presente Contrato, las partes en este acto nombran al FIDEICOMITENTE B como depositario de los Contratos Privados de Enajenación y de los Permisos (en adelante conjuntamente como los EXPEDIENTES). Por su parte, el FIDEICOMITENTE B acepta dicho nombramiento y por medio de la celebración del presente acusa recibo de los mismos al FIDUCIARIO y asume el cargo de depositario, obligándose a conservar, guardar y custodiar los EXPEDIENTES sin derecho a retribución alguna por dicho concepto, en los términos de los artículos 2516 (dos mil quinientos dieciséis), 2522 (dos mil quinientos veintidós), 2523 (dos mil quinientos veintitrés) y demás relativos del Código Civil Federal y sus correlativos de los demás Códigos de los estados de la República Mexicana y la Ciudad de México, asumiendo las obligaciones y responsabilidades a que se refieren los artículos 400 (cuatrocientos) a 402 (cuatrocientos dos) y 406 (cuatrocientos seis) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y las previstas en los artículos 332 (trescientos treinta y dos), 333 (trescientos treinta y tres), 334 (trescientos treinta y cuatro), 335 (trescientos treinta y cinco), 336 (trescientos treinta y seis) y demás relativos del Código de Comercio y demás disposiciones legales aplicables; en el entendido que, se obliga a mantener los Expedientes en su domicilio y a remitir inmediatamente copia de los mismos al FIDUCIARIO para resguardo y dado el caso, facilitar copia de estos a solicitud del FIDEICOMITENTE A.——————————————————

—— En todo caso el FIDEICOMITENTE B queda comprometido a realizar el deposito inmediato y sin dilación alguna a la CUENTA DE COBRANZA, respecto de aquellos DERECHOS DE COBRO que por alguna razón hayan sido depositados, transferidos o recibidos en sus cuentas

bancarias diversas a la CUENTA DE COBRANZA, sin necesidad de requerimiento de forma alguna del FIDUCIARIO, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, aquellos pagos de "VALOR DE VENTA" que realicen los "FONDOS DE VIVIENDA" y que por normatividad y/o por cualquier circunstancia éstos los deban depositar y/o hacer tal pago a la cuenta bancaria del FIDEICOMITENTE B y/o en su caso a la cuenta bancaria de la entidad financiera y/o persona física o moral que haya otorgado un financiamiento para el desarrollo a realizarse sobre el inmueble patrimonio del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA, no estará obligada a realizar la distribución a la cual se hace referencia en el numeral 10 diez de la cláusula denominada FINES DEL FIDEICOMISO, en caso de que los recursos no sean depositado en la CUENTA DE COBRANZA, quedando liberada de toda responsabilidad por dicha circunstancia u otra análoga, por lo que los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, deslindan de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA, y se obligan a indemnizarla y sacarla en paz y a salvo respecto de cualquier reclamación o controversia por tales conceptos u otros similares. En tal supuesto, los FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS quedan obligados según les corresponda a realizar el cumplimiento de las obligaciones de pago previstas en este instrumento, sin ninguna intervención y/o injerencia de la FIDUCIARIA, quedando deslindada de toda responsabilidad. ————————

——El FIDEICOMITENTE B se obliga asegurar el cumplimiento de las obligaciones de pago que adquiere, siendo responsable de dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que sean a su cargo, en caso de ser suspendidos o desviados los flujos a cuenta diversa a la CUENTA DE COBRANZA, de forma directa al FIDEICOMITENTE A sin intervención de la FIDUCIARIA, ya que la afectación y cesión al presente CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE INVERSIÓN Y DE ADMINISTRACIÓN que se realiza sobre los DERECHOS DE COBRO, se suscribe para establecer un mecanismo de administración de recursos que se vayan depositando de tiempo en tiempo en la CUENTA DE COBRANZA, contando con la garantía de la REVERSIÓN. ————————————————————————————————

——El FIDEICOMITENTE B, por virtud y como consecuencia de la celebración de este instrumento afecta y transmite a favor de la FIDUCIARIA de forma inicial la cantidad de $5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL), cuyo importe deberá ser utilizado por LA FIDUCIARIA conforme a los fines del presente FIDEICOMISO.————————————

— En caso de que el FIDEICOMITENTE B realice una aportación o incremento al patrimonio del FIDEICOMISO por cualquier medio electrónico o mediante sucursal bancaria, el FIDEICOMITENTE se obliga a notificar dicha aportación a la FIDUCIARIA, a más tardar al día hábil bancario siguiente. En caso contrario, la FIDUCIARIA no será responsable por la falta de inversión del monto de la aportación. ————————————————————————————

— Los FIDEICOMITENTES A y FIDEICOMITENTE B en este acto reconocen que la transmisión de la propiedad de los bienes y derechos que integran el patrimonio del FIDEICOMISO no requerirá acción adicional alguna, salvo por la celebración del presente FIDEICOMISO y el cumplimiento con la entrega de otros documentos o cualquier otro requisito conforme a lo previsto en este FIDEICOMISO. ————————————————————————————

COTEJADO H.P.R.

— El presente Contrato quedará registrado en los archivos contables de la FIDUCIARIA con el número 78392 (**SETENTA Y OCHO MIL RESCIENTOS NOVENTA Y DOS**), por lo que, cualquier comunicado e instrucción que se gire al amparo del presente Contrato y en atención de la FIDUCIARIA, deberá hacer referencia al citado número de FIDEICOMISO.———————

—3) **PLATAFORMA DIGITAL.** La implementación de una plataforma digital y operativa encaminada a la administración y selección de desarrolladores inmobiliarios de primer nivel y consumidores finales, enfocados al efectivo desarrollo de proyectos inmobiliarios habitacionales de interés social con capacidad de integrar grupos de consumidores finales con perfiles sociales, económicos y financieros individuales, acoplados a los intereses del presente FIDEICOMISO.–

———**El FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO C:** ———————————————

— 1) Su capacidad técnica en proyección y gestión comercial de negocios inmobiliarios, incluyendo sin limitar, la implementación de estrategias de promoción en medios masivos de comunicación y redes, así como, en la estructuración y proyección de urbanización inmobiliaria y comercial. ———————————————————————————————

—**TERCERA.- PARTES.-** Son partes en el presente Contrato:———————————

—**FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO A:** EL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO **(FIDACA).** ———————————————

—**FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO B:** OPERADORA PLANVIVIENDA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. ———————————————————————

—**FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO C:** ITREE SOLUTIONS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. ———————————————————————————

—**DEPOSITARIO:** OPERADORA PLANVIVIENDA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.———————————————————————————

—**FIDUCIARIO:** BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA).———————

Queda expresamente pactado que no serán partes en el presente FIDEICOMISO quienes reciban un beneficio esporádico o continuo que se derive de obligaciones contraídas por los **FIDEICOMITENTES**, ya sea que se originen del cumplimiento de los fines del presente FIDEICOMISO, o bien que lo reciban por cualquier título jurídico diverso a este Contrato.———————

— **CUARTA.- VALIDEZ DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.-** La **FIDUCIARIA** adquiere la propiedad del INMUEBLE que integra el patrimonio fideicomitido, en base a los títulos de propiedad exhibidos por la **FIDEICOMITENTE A,** así como, en base al levantamiento que se refiere en el antecedente PRIMERO y a los asientos consignados en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente al lugar de ubicación del INMUEBLE y, consecuentemente, no será responsable en forma alguna ni frente a los fideicomisarios, ni frente a terceros, incluyendo aquéllos en cuyo favor se llegue a transmitir, parte o la totalidad del patrimonio fideicomitido, por defectos o vicios del título de propiedad correspondiente o por las impugnaciones que se realicen a los derechos que ampare el mismo, responsabilidad que en todo caso, asume la **FIDEICOMITENTE A**, frente a los fideicomisarios o terceros, incluyendo aquéllos en cuyo favor se llegue a transmitir, parte o la totalidad del patrimonio fideicomitido,———————

——**QUINTA.- PATRIMONIO.** El patrimonio del FIDEICOMISO se integrará por:————————

——1.- La propiedad y posesión originaria del INMUEBLE descrito e identificado en el antecedente PRIMERO de este FIDEICOMISO, con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda o le llegare a corresponder a dicho INMUEBLE, dentro de los procedimientos, medidas, colindancias y demás datos de identificación con los que ha quedado descrito en el apartado antes citado de este instrumento, los cuales se dan aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra. ————————————————————————————————————

——2.- El proyecto ejecutivo, planos y licencias necesarias para la realización de las obras relacionadas con la construcción y desarrollo de **CIUDAD PEDREGOSO**.————————————

——3.- La cantidad inicial que aporta el FIDEICOMITENTE B a la cual se hace referencia en la cláusula segunda primera de este FIDEICOMISO.————————————————————

——4.- Los DERECHOS DE COBRO que el **FIDECOMITENTE B** aporta. Los **DERECHOS DE COBRO** y/o sus flujos serán recibidos por el **FIDUCIARIO** de manera global y sin responsabilidad de llevar un registro o identificación individual sobre a cual Contrato, Escritura de Transmisión y/o MACRO-LOTE corresponden tales recursos.————————————————————

——5.- Cualquier otra cantidad y/o bienes que eventualmente aporten los FIDEICOMITENTES durante la vigencia del FIDEICOMISO, para ser aplicadas a los fines del mismo con la aprobación del COMITÉ TÉCNICO del FIDEICOMISO.————————————————————————

——6.- En su caso, los valores que adquiera la FIDUCIARIA como consecuencia de la inversión de los recursos líquidos que formen parte del patrimonio del FIDEICOMISO, así como, los productos, rendimientos y, en su caso, derechos patrimoniales que se generen con motivo de la inversión y la reinversión de los mismos, que realice la FIDUCIARIA de las cantidades de dinero que en cualquier momento formen parte del patrimonio y que sean efectuadas conforme a las instrucciones del Comité Técnico.————————————————————————————

——7.- Los intereses, rendimientos y cualquier producto que se obtenga por la inversión que realice la FIDUCIARIA de los recursos en numerario que se incorporen al patrimonio del presente FIDEICOMISO conforme a las instrucciones del Comité Técnico.————————————

——8.- Los demás bienes inmuebles que durante la vigencia del FIDEICOMISO sean aportados al patrimonio del mismo por los **FIDEICOMITENTES,** incluyendo aquéllos que conforme a las autorizaciones que para tales efectos sean emitidas por el Comité Técnico. ————————

——Toda aportación de recursos que se realice al presente FIDEICOMISO mediante cheque se entenderá recibida "salvo buen cobro" y en caso de que el cheque sea a cargo de una institución distinta a Banca Afirme S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero el mismo se acreditará al patrimonio una vez que éste se haga efectivo.————————————————

——Toda transmisión de propiedad de los bienes que se aporten al presente FIDEICOMISO, deberá realizarse con sujeción a los términos, condiciones y con las formalidades que establezcan la(s) ley(es) de la materia que sean aplicables para el tipo de bienes que se deseen transmitir al presente FIDEICOMISO.————————————————————————————————

——Queda establecido que los bienes que constituyan el objeto o patrimonio de este FIDEICOMISO, se considerarán destinados a los fines del mismo y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto a ellos, los derechos y acciones que correspondan conforme a este Contrato.

COTEJADO H.P.R.

——Los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** acuerdan que la relación anterior de bienes constituye el inventario del patrimonio del presente FIDEICOMISO, sin perjuicio de los demás bienes que lleguen a integrar el patrimonio fideicomitido.————————————————————

——**SEXTA.- FINES DEL FIDEICOMISO**. Los fines del presente FIDEICOMISO, son los siguientes: ———————————————————————————————— (17)

——**1.** Que la **FIDUCIARIA** reciba y conserve en propiedad el **INMUEBLE,** como patrimonio inicialmente fideicomitido, así como, de aquellos bienes y derechos que durante la vigencia del mismo sean aportados por los **FIDEICOMITENTES** en incremento al patrimonio de este FIDEICOMISO, con la autorización del Comité Técnico, para permitir el desarrollo y ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO conforme a los términos y condiciones aquí establecidos, incluyéndose dentro de ésta encomienda, la realización y desarrollo de todos los procesos legales, administrativos, o de cualquier índole para lograr la delimitación particular del INMUEBLE conforme ha quedado señalado en el antecedente PRIMERO de éste contrato, para habilitar el debido registro e inscripción de la afectación de dicha porción de terreno al presente FIDEICOMISO ante las autoridades registrales y administrativas competentes, de conformidad con las instrucciones que para tales efectos le sean otorgadas por el COMITÉ TÉCNICO.————————

—— 2. Que la **FIDUCIARIA** conserve la posesión originaria del INMUEBLE fideicomitido y permita la posesión derivada del mismo al DEPOSITARIO, quien será considerado para todos los efectos de este Contrato, como depositario del mismo, en términos de la cláusula Décima Octava denominada "DESIGNACIÓN DE DEPOSITARIO" de este FIDEICOMISO. ————————

——**3.** Que la **FIDUCIARIA** por la instrucciones que en este acto recibe de los FIDEICOMITENTES, abra, mantenga y administre la CUENTA DE COBRANZA de conformidad con lo previsto en el presente FIDEICOMISO, a fin de recibir en la misma, los recursos líquidos de los DERECHOS DE COBRO, en caso de que se requieran cuentas bancarias y/o de inversión adicionales, deberá mediar instrucción a la FIDUCIARIA por parte del COMITÉ TÉCNICO del FIDEICOMISO.————————————————————————————————

——Los **DERECHOS DE COBRO** y/o sus flujos serán recibidos por la FIDUCIARIA en el FIDEICOMISO de manera global y sin responsabilidad de llevar un registro o identificación individual sobre a cual Contrato, Escritura de Transmisión y/o MACRO-LOTE corresponden tales recursos, siendo responsabilidad del COMITÉ TÉCNICO y del **FIDEICOMITENTE B** llevar tal registro y control. ————————————————————————————————

——**4.** Que la **FIDUCIARIA** permita al **FIDEICOMITENTE B** y, en su caso, a las personas físicas o morales que éste le instruya con el consentimiento del Comité Técnico, realizar en el INMUEBLE fideicomitido las obras y mejoras que considere necesarias, así como, las construcciones que juzgue convenientes, no siendo responsable la **FIDUCIARIA ni la** FIDEICOMITENTE **A**: (I) de verificar el avance de las obras realizadas; (II) del cumplimiento o incumplimiento que se dé a la Ley de Obras Públicas y sus Servicios del Estado de Guerrero Número 266 y a las disposiciones legales o reglamentarias que sean aplicables al INMUEBLE fideicomitido, con motivo de su ubicación; (III) de la calidad de las obras que se realicen en el INMUEBLE y (IV) de los vicios ocultos que dichas obras pudieren llegar a tener, siendo lo anterior, de la exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE B** los casos que a este último corresponda ————————

——Durante la vigencia de este Contrato, el **FIDEICOMITENTE B** o la persona física o moral que sea autorizada por el Comité Técnico, realizará, en representación de éste FIDEICOMISO, todas las gestiones correspondientes a la conservación y/o administración de todos los servicios, derechos e impuestos que correspondan al INMUEBLE, así como, los trámites relativos a permisos de fusiones, subdivisiones, constitución de régimen de propiedad en condominio o construcción de obra y, en general, todo tipo de permisos o autorizaciones, en el entendido de que dichos permisos y licencias deberán gestionarse y obtenerse a nombre de la **FIDUCIARIA** y con cargo al patrimonio del FIDEICOMISO. De la misma manera, los actos jurídicos que se celebren en donde sea materia el patrimonio del FIDEICOMISO, deberán estar debidamente autorizados por el COMITÉ TÉCNICO y firmados sin excepción alguna por la **FIDUCIARIA.** Ésta en los casos que así se requiera, otorgará los poderes necesarios a favor de la o las personas que al efecto se designen conforme al presente numeral, para que realice los trámites correspondientes para la obtención de los citados permisos.————————————————————

——Queda establecido que ni la **FIDUCIARIA**, ni la **FIDEICOMITENTE A** tendrán ninguna relación con aquellas personas físicas o morales que contrate el **FIDEICOMITENTE B,** el **FIDEICOMITENTE C,** y/o el Comité Técnico, y/o los adquirentes para la realización de las obras, construcciones y mejoras a que se refiere el presente numeral, por lo que, en caso de cualquier contingencia laboral, serán responsables las personas físicas o morales que directamente hubieren contratado dichas obras, obligándose en este acto a defender, dejar en paz y a salvo a la **FIDUCIARIA** y a la **FIDEICOMITENTE A**, para el caso de que se les trate de fincar cualquier responsabilidad de índole laboral por terceras personas relacionado con su actuación dentro del presente FIDEICOMISO.———————————————————————————— ——**5.** Que la **FIDUCIARIA** permita al **FIDEICOMITENTE B, y/o** a la persona física o moral que sea autorizada por el Comité Técnico; propalar y/o comercializar los MACRO-LOTES y/o inmuebles resultantes del PROYECTO INMOBILIARIO, a través de la celebración de los CONTRATOS DE COMPRAVENTA, a fin de que con tales recursos se dé cumplimiento a las obligaciones de pago a favor del **FIDEICOMITENTE A,** así como, a los gastos que la propia evolución y desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO pudiera generar. ————————————————————————————

——**6.** Que la **FIDUCIARIA,** por instrucciones escritas que le remita el COMITÉ TÉCNICO, transmita los MACRO-LOTES y/o inmuebles resultantes del desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, a favor de las personas que le indique el COMITÉ TÉCNICO, caso en el cual El FIDEICOMITENTE B se compromete a comparecer a la firma de las ESCRITURAS DE TRANSMISIÓN de los MACRO-LOTES y/o inmuebles derivados, que se lleven a cabo a consecuencia del desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, en la inteligencia de que la **FIDUCIARIA**, recibirá en el patrimonio del FIDEICOMISO en la CUENTA DE COBRANZA los DERECHOS DE COBRO para aplicar tales montos a los fines del presente FIDEICOMISO, privilegiándose el pago de las contraprestaciones pactadas a favor del **FIDEICOMITENTE A** por la aportación del INMUEBLE, entre tanto existan cantidades pendientes de liquidarse a favor del **FIDEICOMITENTE A** por ese exclusivo concepto. ————————————————————————————

—— En caso de que la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A no reciba los pagos en la forma y términos previstos en la cláusula denominada CONTRAPRESTACIÓN, podrá emitir una

LIC. HUGO PEREZ RUANO NOTARIO PUBLICO No. 3 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DISTRITO DE LOS BRAVO CHILPANCINGO, GUERRERO

COTEJADO H.P.R.

instrucción a la FIDUCIARIA a fin de que detenga las transmisiones subsecuentes de los MACRO-LOTES o inmuebles resultantes del INMUEBLE, y la FIDUCIARIA solo reiniciará las transmisiones siempre y cuando el COMITÉ TÉCNICO le haya acreditado la solventación del incumplimiento, o de forma particular así lo solicite debiendo contar con autorización conjunta de la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A. — En caso de que la transmisión de propiedad del **INMUEBLE**, se realice en forma onerosa, el producto de la misma corresponderá para todos los efectos legales y fiscales a que haya lugar en partes proporcionales al valor del lote de terreno a transmitir, a la **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA A** y el resto del producto de la venta a las personas físicas o morales que conforme a lo dispuesto en el presente FIDEICOMISO resultaren receptores de recursos, quienes quedan obligados a realizar de forma directa y sin intervención de la **FIDUCIARIA** los enteros y/o pagos de impuestos o derechos ante las autoridades fiscales respectivas. ———————————————————

(19)

——**7.** Que la **FIDUCIARIA** una vez que reciba en la **CUENTA** DE **COBRANZA** los recursos provenientes del ejercicio de los **DERECHOS DE COBRO** respecto de cada uno de los **"MACRO-LOTES"**, previa instrucción del COMITÉ TÉCNICO donde se describan los **"MACRO-LOTES"** y montos de contraprestación de éstos últimos que hayan sido pagadas y cuente con la carta de instrucción correspondiente indicando los datos de cuenta destino a nombre de cada uno de los fideicomisarios, realice dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes, la distribución de recursos hasta donde baste y alcance el patrimonio del FIDEICOMISO, con el siguiente orden de prelación: ———————————————————

——**a)** En primer lugar, cualesquier pago de honorario que se adeude a la FIDUCIARIA en los términos de este FIDEICOMISO; ———————————————————

——**b)** En segundo lugar, la cantidad sobre el **VALOR DE VENTA** que como **PRECIO MÍNIMO** le corresponda al FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO A sobre el MACRO-LOTE respectivo, pagadera en la cuenta bancaria que señale para tales efectos, entre tanto existan cantidades pendientes de pago por este concepto y en la inteligencia de que una vez liquidado en su totalidad el **PRECIO MÍNIMO,** éste derecho se extinguirá en conjunto con la participación del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A en el presente FIDEICOMISO, y ———————————

——**c)** En tercer lugar, la cantidad restante de cada MACRO-LOTE a ser entregada, según corresponda, a favor del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B, FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO C, y/o la persona física o moral que instruya el COMITÉ TÉCNICO y que corresponda de manera enunciativa más no limitativa a los conceptos de: (I) Comisión de Promoción; (II) Comisión Mercantil Inmobiliaria (III) Administración de Proyecto; (IV) Publicidad; (V) Gestión Administrativa, Técnica y Legal; y cualquier otro servicio o gestión diverso y relativo que deba realizarse para el logro del propósito establecido en el FIDEICOMISO, y en la cuenta bancaria que se señale de forma previa. ———————————————————

— **8.** Que la **FIDUCIARIA**, previa instrucción que por escrito le remita el **Comité Técnico**, proceda a otorgar a favor de la o las personas físicas o morales que en dichas instrucciones se precisen, los poderes especiales que sean necesarios para la defensa del patrimonio fideicomitido, o bien, para tramitar los permisos y licencias que sean necesarios para la realización de las obras a que se refiere esta cláusula, y principalmente para que se lleve a cabo por conducto

del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B; y por el FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO C, las actividades de promoción y comercialización y cualquier otra que conforme a sus atribuciones les corresponda a cada uno. ————————————————————————————

——**9.** Que la **FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones precisas y que por escrito le dispense el Comité Técnico, constituya el Régimen de Propiedad en Condominio y/o fraccionamiento y/o subdivisión y/o fusión, servidumbre, donación y/o cualquier acto jurídico sobre el **INMUEBLE** fideicomitido para el cumplimiento del PROYECTO INMOBILIARIO. ————————

——Que una vez constituido el régimen de propiedad en condominio sobre los lotes, y/o fraccionamiento y/o subdivisión y terminada su construcción conforme a las licencias, la **FIDUCIARIA** presente ante las autoridades competentes los avisos de terminación de obra que correspondan, según las instrucciones que al efecto reciba del Comité Técnico, o bien permita al **FIDEICOMITENTE B** o a quien éste señale realice tales avisos, lo anterior sin ninguna responsabilidad de la **FIDUCIARIA.** ————————————————————————————

——**10.** Que la **FIDUCIARIA**, conforme a los supuestos aquí establecidos, en observancia de la Cláusula Décima Séptima, proceda a revertir total o parcialmente la propiedad del **INMUEBLE** a favor de la **FIDEICOMITENTE** y FIDEICOMISARIO A.————————————————

— **11.** Que la **FIDUCIARIA** realice todos los actos jurídicos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO, conforme a las instrucciones que en particular reciba de parte del Comité Técnico.————————————————————————————

——**SÉPTIMA.- POLÍTICA DE INVERSIÓN.** La **FIDUCIARIA** invertirá las cantidades de dinero que se encuentren dentro del PATRIMONIO FIDEICOMITIDO única y exclusivamente conforme a las instrucciones que forma expresa le sean señaladas por el Comité Técnico, y a falta de éstas exclusivamente en instrumentos de deuda emitidos o avalados por el Gobierno Federal y/o pagarés bancarios a plazos no mayores a 28 (veintiocho) días y/o en reporto con vencimiento diario en **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA)**, y/o diversa Institución de Banca Múltiple o Casa de Bolsa establecida en México y en caso de no recibir instrucciones, la FIDUCIARIA invertirá el PATRIMONIO FIDEICOMITIDO en los mencionados instrumentos operados por **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA)**, y/o diversa Institución de Banca Múltiple o Casa de Bolsa establecida en México conforme a los montos y horarios que tales Instituciones tengan establecidos, a plazos no mayores a 28 (veintiocho) días o en reporto con vencimiento diario, y dichas inversiones se realizarán en Moneda Nacional. En el entendido de que lo establecido en este párrafo será considerado por las partes como una instrucción permanente hasta en tanto la **FIDUCIARIA** no reciba instrucciones por escrito del Comité Técnico. ————————

——En caso de no contar con instrucciones de parte del COMITÉ TÉCNICO invertirá conforme a lo establecido en el párrafo anterior, a más tardar el día hábil siguiente a aquel en que reciba los recursos.————————————————————————————

——La compra de valores o títulos se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento pero en todo caso deberán devengar la tasa más alta que se encuentre disponible.————————————————————————————

COTEJADO H.P.R.

— La **FIDUCIARIA** estará autorizada para celebrar los contratos de inversión, de intermediación bursátil, comisión mercantil, depósito en administración de títulos, reporto, compra venta de títulos valores en directo o de cualquier naturaleza, que requiera para realizar las inversiones a que se refiere esta cláusula con (a) **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA)**, así como, (b) con cualquier otra Institución de Banca Múltiple o Casa de Bolsa establecida en México, para efectuar la inversión y llevar la administración de los recursos que integren el PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas. La **FIDUCIARIA** sólo podrá realizar operaciones con valores, compra venta de divisas, operaciones derivadas y cualquier inversión financiera con Instituciones de Banca Múltiple, Casas de Bolsa o entidades financieras del exterior, siempre y cuando las mencionadas sociedades actúen a nombre propio. (21)

— La **FIDUCIARIA** queda facultada para cargar al patrimonio del FIDEICOMISO todos los gastos, comisiones o cualquier otra erogación que se deriven de la administración e inversión de los recursos del FIDEICOMISO.

——Los FIDEICOMITENTES, en este acto liberan de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA**, respecto de los instrumentos y plazos de inversión que se adquieran con motivo de las instrucciones que por escrito le gire el Comité Técnico, así como, por cualquier menoscabo que sufra el patrimonio fideicomitido y que pudiere derivar de la minusvalía o suspensión de la cotización de los valores, títulos o documentos adquiridos al amparo de los contratos de inversión o de intermediación bursátil cuya celebración se realice para la inversión del patrimonio fideicomitido, así como, de los daños y perjuicios o que sean consecuencia del concurso mercantil, suspensión de pagos, quiebra o incumplimiento de los emisores.

———La **FIDUCIARIA** no será responsable de los menoscabos que sufra el patrimonio fideicomitido, cuando actúe de conformidad con lo establecido en este Contrato y a lo dispuesto por el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-

———No obstante lo anterior, la **FIDUCIARIA** responderá civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en el presente FIDEICOMISO.

——**OCTAVA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.** Los **FIDEICOMITENTES** manifiestan que los términos y condiciones bajo los cuales se realizarán la proyección, construcción y comercialización del PROYECTO INMOBILIARIO a llevarse a cabo en el INMUEBLE, a que se refiere el antecedente primero y la declaración V (quinta) de este instrumento; lo anterior, sin que la **FIDUCIARIA** adquiera obligación alguna de interpretar o cumplir con dicho Contrato, en virtud de que no es, ni forma parte del mismo.

——**NOVENA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.** Los **FIDEICOMITENTES**, en la medida de su participación respecto al patrimonio aportado al presente FIDEICOMISO, se obligan al saneamiento para el caso de evicción, en términos de la ley, respecto a los bienes y derechos aportados al patrimonio de este FIDEICOMISO.

— Cuando la **FIDUCIARIA**, en cumplimiento de los fines de este FIDEICOMISO, transmita,

parte o la totalidad del patrimonio fideicomitido, los **FIDEICOMITENTES**, en la medida de su participación, responderán al saneamiento para el caso de evicción, en términos de la ley, facultando, en este acto, a la **FIDUCIARIA** para obligarlos en dichos términos ante las personas físicas o morales a quienes, conforme a este FIDEICOMISO, se les transmita parte o la totalidad del patrimonio fideicomitido, bastando para ello la suscripción del(los) contrato(s) correspondiente(s), en virtud del(los) cual(es) se trasmitan los mismos. ———————————————

(22)

——**DÉCIMA.- FACULTADES DE LA FIDUCIARIA.** La FIDUCIARIA administrará el Patrimonio del FIDEICOMISO con las facultades y deberes que establece el artículo 391 y demás relativos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. ———————————————

—No obstante, la FIDUCIARIA tendrá con respecto a los bienes que integren el Patrimonio del FIDEICOMISO, los más amplios poderes y facultades entre los cuales se señalan de manera enunciativa y no limitativa, los que se especifican a continuación: ———————————————

—(a) Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, con todas las facultades generales y aún con las especiales que, de acuerdo con la ley, requieran poder o cláusula especial, en los términos, del Artículo 2448 (dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho) del Código Civil vigente para el Estado de Nuevo León, su correlativo el artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y de sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de los demás Estados que forman parte de la República Mexicana; ————

—(b) Poder General para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos de la Fracción II del Artículo 9° (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sirviendo una copia del presente Contrato como comunicación escrita para aquél o aquellos ante quien haya de ejercerse esta facultad y; ———————————————

—(c) Facultad para otorgar Poderes Generales y Especiales y para revocar unos y otros. ——

—Los anteriores poderes y facultades podrán ser ejercidos por el Fiduciario única y exclusivamente, para la realización de los fines del FIDEICOMISO, los cuales se tienen aquí por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen. ———————————————

—El Fiduciario no estará obligada a ejercer por sí misma el Poder para Pleitos y Cobranzas, ya que, en caso de requerirse el ejercicio del mismo, su responsabilidad se limitará a otorgar el o los poderes necesarios para la defensa del Patrimonio del FIDEICOMISO. ————————

——La **FIDUCIARIA** no estará obligada a ejercer por sí misma el Poder General para Pleitos y Cobranzas ya que en caso de requerirse el ejercicio del mismo, su responsabilidad se limitará a otorgar el o los poderes especiales que sean necesarios para la defensa del patrimonio fideicomitido, de conformidad a lo establecido en la cláusula denominada "DEFENSA DEL PATRIMONIO" de este Contrato. ———————————————

——Queda establecido que la **FIDUCIARIA** no será en ningún momento responsable de la actuación de los apoderados, ni tampoco estará obligada a cubrir los honorarios profesionales o gastos derivados de la actuación de éstos, ya que los mismos deberán ser liquidados, de manera directa por los **FIDEICOMITENTES** según corresponda a sus obligaciones aquí establecidas. ———————————————

LIC. HUGO PÉREZ RUANO NOTARIO PÚBLICO NO. 3 CHILPANCINGO, GUERRERO

COTEJADO H.P.R.

——**DECIMA PRIMERA.- IRREVOCABILIDAD.-** En virtud de que el presente FIDEICOMISO se formaliza con el objeto principal de que se cumplan los fines establecidos en la cláusula denominada "FINES DEL FIDEICOMISO" de este FIDEICOMISO, las partes en este acto renuncian expresamente a su derecho de revocar el presente FIDEICOMISO. ——————————

——**DÉCIMA SEGUNDA.- DURACIÓN**: El FIDEICOMISO que mediante el presente instrumento se formaliza, tendrá una duración de **DIEZ AÑOS,** pudiéndose prorrogar dicho término por la duración que EL FIDEICOMITENTE A y B estimen necesario para el cumplimiento de sus fines y podrá darse por terminado por cualesquiera de los supuestos previstos en el artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en lo que sean compatibles con la naturaleza del presente FIDEICOMISO, a excepción de lo previsto en la fracción VI (sexta) del citado ordenamiento, por ser éste un FIDEICOMISO de naturaleza irrevocable.——————————

——**DÉCIMA TERCERA.- MODIFICACIONES AL FIDEICOMISO**: Este FIDEICOMISO podrá ser modificado, en cualquier momento durante su vigencia, mediante la formalización del convenio correspondiente suscrito por los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando dichas modificaciones se encuentren debidamente autorizadas por el **COMITÉ TÉCNICO** y no afecten los derechos de ningún tercero con quien la **FIDUCIARIA** haya contratado, en cumplimiento a los fines de este FIDEICOMISO.——————————

——**DÉCIMA CUARTA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO.** La **FIDUCIARIA** no será responsable de actos, hechos u omisiones de las partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO.——————————

——En caso de surgir algún conflicto relacionado con los bienes que integran el patrimonio fideicomitido, la **FIDUCIARIA** no estará obligada a defender el patrimonio del FIDEICOMISO por sí misma, estando obligada únicamente a otorgar los poderes suficientes a la persona o personas que por escrito le solicite el COMITÉ TÉCNICO para que se aboquen al cuidado, conservación y defensa del patrimonio fideicomitido.——————————

——Cuando la **FIDUCIARIA** reciba alguna notificación de cualquier demanda judicial, requerimientos de autoridad y, en general, cualquier aviso relacionado con el patrimonio del presente FIDEICOMISO, lo notificará por escrito a los FIDEICOMITENTES y al Comité Técnico, con lo que cesará cualquier responsabilidad de la **FIDUCIARIA**.——————————

——El COMITÉ TÉCNICO y/o el **FIDEICOMITENTE B** deberá instruir de forma inmediata y por escrito a la **FIDUCIARIA,** para que ésta otorgue el o los poderes necesarios a la persona o personas que sean designadas, de conformidad a lo establecido en el segundo párrafo de esta cláusula.——————————

——La **FIDUCIARIA** no será responsable de las gestiones de los apoderados, ni del pago de sus honorarios, gastos, costas o de cualesquier expensa que se deriven de los juicios respectivos, los cuales serán cubiertos de manera directa, por los **FIDEICOMITENTES**, previo acuerdo derivado del asunto que motivo el proceso y la proporción de la responsabilidad que a cada uno le corresponda.——————————

——En todos los poderes que se otorguen por la **FIDUCIARIA** en cumplimiento a los fines y demás términos de este FIDEICOMISO, se deberá hacer constar el contenido del párrafo inmediato anterior.——————————————————————————————

——**DÉCIMA QUINTA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.** La **FIDUCIARIA** no será responsable cuando actúe en sus respectivos casos en cumplimiento a las instrucciones de los FIDEICOMITENTES y/o del COMITÉ TÉCNICO respectivamente, ni por hechos, actos, inobservancias u omisiones de las partes contratantes, o de terceras personas o autoridades, anteriores o posteriores a esta fecha, ni de actos jurídicos en los que no haya intervenido directamente o interpretaciones de autoridades o cambios en torno a la legislación vigente, que dificulten, contraríen, impidan o sancionen el cumplimiento de sus funciones o la validez del FIDEICOMISO, siendo a cargo de los **FIDEICOMITENTES** todas las consecuencias legales de lo anterior, de acuerdo a la proporción que a cada uno corresponda.——————————————

——La **FIDUCIARIA** no responde con su patrimonio en ningún evento y, sin excepción, de cualquier reclamación relacionada con el FIDEICOMISO, proveniente de autoridad o terceros, la cual será en última instancia con cargo al patrimonio fideicomitido, manifestando los **FIDEICOMITENTES** su conformidad al respecto.——————————————————————————

——La **FIDUCIARIA** no tiene a su cargo más obligaciones que las expresamente pactadas en este FIDEICOMISO o en la Ley, dentro de las cuales no quedan incluidas las fiscales o laborales de ninguna índole.——————————————————————————————————

———La **FIDUCIARIA** hará constar en todos los actos y contratos que realice con los bienes del FIDEICOMISO, que los lleva a cabo en cumplimiento a los fines del FIDEICOMISO, sin que asuma en lo personal responsabilidad alguna por ello. ——————————————————————

——La **FIDUCIARIA** será responsable civilmente de los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en este FIDEICOMISO, siempre y cuando haya actuado de manera negligente.——————————————————————————

——Si los **FIDEICOMITENTES** actúan por medio de representante, la **FIDUCIARIA** cumplirá con las obligaciones a su cargo previas las instrucciones que por escrito le remitan la persona o personas que según sus archivos tengan acreditada dicha representación, a menos que los **FIDEICOMITENTES** hayan dado a la **FIDUCIARIA** aviso previo por escrito con acuse de recibo, comunicándole la extinción de la representación anterior y que hayan acreditado debidamente su nueva representación.——————————————————————————————————

——En el supuesto de que exista alguna demanda o acción judicial, en contra de la **FIDUCIARIA**, por parte de cualquiera de los **FIDEICOMITENTES** o de algún tercero, los gastos que se originen con motivo de la defensa, serán cubiertos de manera directa, por los **FIDEICOMITENTES**. Asimismo, queda establecido que para el caso de que no lo hagan, los **FIDEICOMITENTES**, en este acto, expresamente autorizan a la **FIDUCIARIA** para que dichos gastos sean cubiertos con cargo al patrimonio del FIDEICOMISO.——————————————————————————————

——**DÉCIMA SEXTA.- CONTRAPRESTACIÓN.-** Como contraprestación por la aportación del inmueble que será materia de este Contrato, la **FIDEICOMITENTE A** recibirá el importe correspondiente al **PRECIO MÍNIMO,** cantidad que será cubierta durante la vigencia de este FIDEI-

COTEJADO, H.P.R.

COMISO, conforme al desarrollo, edificación, y comercialización de los MACRO-LOTES integrante de la Comunidad Planeada **CIUDAD PEDREGOSO**, es decir mediante la asignación de los recursos que conforme a este FIDEICOMISO le corresponderán a la **FIDEICOMITENTE A** y que provengan directamente de los DERECHOS DE COBRO y la CUENTA DE COBRANZA, donde se encontrarán los recursos correspondientes a las inversiones; enajenaciones o afectaciones que paulatinamente se realicen por parte de los adquirentes de los MACRO-LOTES, hasta completar la totalidad del precio pactado lo que sucederá conforme a la Cláusula Sexta de éste FIDEICOMISO. (25)

DÉCIMA SÉPTIMA.- REVERSIÓN. Procede la reversión sin responsabilidad alguna a favor del FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO A, en los términos siguientes: ——————

—— **I. Reversión Total** procederá cuando: ——————

—— 1)Transcurrido el plazo establecido en la declaración VI (SEIS ROMANO) de este instrumento, no se hayan iniciado los trabajos correspondientes a la construcción de vivienda alguna a edificarse en los MACRO-LOTES, siempre y cuando no exista causa justificada para dicha circunstancia.——————

——2) Transcurrido el plazo establecido en la declaración VI (SEIS ROMANO) de este instrumento, no se haya efectuado pago de contraprestación alguna a favor del FIDEICOMISARIO A y efectivamente si hubieren realizado CONTRATOS DE COMPRAVENTA.——————

—— 3) No se construyan viviendas de interés social o, se de otro destino al INMUEBLE, de los fines para los cuales fue constituido el presente FIDEICOMISO.——————

——La reversión total implica la salida del FIDEICOMISARIO A de este FIDEICOMISO, sin responsabilidad alguna.——————

——**II. Reversión parcial,** procederá cuando:——————

——1) Si habiendo transcurrido una mitad del término de vigencia establecido para ejecución de los fines del presente FIDEICOMISO, el proyecto ejecutivo aprobado por el COMITÉ TÉCNICO, no presenta un avance de, al menos, un veinte por ciento del mismo proyecto ejecutivo, se revertirá al FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO A, la propiedad de una fracción de terreno equivalente al doscientos por ciento de la destinada a la primera etapa integrada en el citado proyecto ejecutivo, la cual corresponderá a la fracción más cercana a la zona urbana del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero.——————

—— 2) Si habiendo transcurrido tres cuartas partes del término de vigencia establecido para ejecución de los fines del presente FIDEICOMISO, el proyecto ejecutivo aprobado por el COMITÉ TÉCNICO, no presenta un avance de, al menos, un cuarenta por ciento del mismo proyecto ejecutivo, se revertirá al FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO A, la porción de terreno restante.——————

--- 3) Se interrumpa el entero de la contraprestación al FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO A, correspondiente a cada MACRO-LOTE integrante del proyecto, por un término mayor a seis meses, en cuyo caso la reversión procederá precisamente sobre el MACRO-LOTE relacionado con el inpago. ——————

--- 4) No se cumpla con cada etapa de construcción conformé al proyecto ejecutivo que en su momento sea aprobado por el COMITÉ TÉCNICO. ——————

—— La REVERSIÓN de propiedad se llevará a cabo previa la liquidación con cargo al patrimonio del FIDEICOMISO, de los gastos y contraprestaciones que, en su caso, se encuentren pendientes de cubrir a esa fecha en favor del FIDEICOMITENTE B y/o el FIDEICOMITENTE C, o cualquier persona física o moral diversa que conforme a los fines del presente FIDEICOMISO hubiere participado en el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO; para lo cual el COMITÉ TÉCNICO deberá llevar a cabo una evaluación y revisión respecto al monto de los gastos y contraprestaciones pendientes de pago y luego de encontrarse plenamente acreditadas y justificadas instruir a la FIDUCIARIA sobre su liquidación.——————————————————

—— Asimismo, procede la reversión y/o transmisión a las que se hace referencia en este numeral, respecto de los MACRO-LOTES y/o inmuebles resultantes del INMUEBLE que no hayan sido pagados al FIDEICOMITENTE A destinados al objeto de este FIDEICOMISO, de acuerdo a la información que tenga la FIDUCIARIA.——————————————————

—— La reversión del INMUEBLE podrá cancelarse si en el momento en que sea invocada por el FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A, el FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B y/o el FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO C, liquidan, ya sea con recursos de su propio peculio o bien con la aportación de recursos provenientes del sector financiero, la totalidad del PRECIO MÍNIMO pactado en favor del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A, el destino y objeto de la tierra no podrá variar de lo establecido en este FIDEICOMISO. ——————————————

——**DÉCIMA OCTAVA.- INTEGRACIÓN Y CONSTITUCIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO**.- De conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 80 (ochenta) de la Ley de Instituciones de Crédito, los FIDEICOMITENTES coinciden en constituir un COMITÉ TÉCNICO, el cual entrará en funciones al momento de la firma del presente contrato, el cual deberá coadyuvar con el FIDUCIARIO en la realización y cumplimiento de los fines del presente FIDEICOMISO conforme a las consideraciones aquí establecidas, estará integrado por **CINCO miembros propietarios** y sus respectivos suplentes, quienes estarán al frente en sus encargos por tiempo indefinido y sus funciones no devengarán remuneración alguna a su favor. En razón de lo anterior el COMITÉ TECNICO se integra de la manera siguiente: ——————————————————

—— PRESIDENTE: Corresponderá éste cargo al FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B" y por consecuencia podrá ser ejercido por quien se ostente con las facultades legales de representación bastantes y suficientes en términos de ley. ——————————————————

—— SECRETARIO: Corresponderá éste cargo al FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "A" y por consecuencia podrá ser ejercido por quien se ostente con las facultades legales de representación bastantes y suficientes en términos de ley. ——————————————————

—— PRIMER VOCAL: Corresponderá este cargo al Secretario de Desarrollo Urbano Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero y por consecuencia podrá ser ejercido por quien se ostente con las facultades legales de representación bastantes suficientes en términos de ley. ——————————————————

—— SEGUNDO Y TERCER VOCAL: Corresponderán estos cargos a dos miembro destacados y reconocidos en la industria de la construcción y desarrollo de vivienda en el Estado de Guerrero o inclusive a nivel federal, los cuales serán miembro de la CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA (CANADEVI) y/o la CÁMARA

COTEJADO H.P.R.

MEXICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN (CMIC). Estos miembros serás propuestos por el Presidente del Comité Técnico y nombrados en la Primera Sesión que se celebre. —— En consecuencia mientras el FIDUCIARIO obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos de éste COMITÉ TÉCNICO, según lo acordado en el clausulado del presente contrato de FIDEICOMISO, estará libre siempre de toda responsabilidad. ——————————— 27

—— FUNCIONAMIENTO: ———————————————————————

——I.- Se reunirá cada vez que sea necesario y podrá ser convocado por el presidente del COMITÉ TÉCNICO y en caso de omisión, por el Secretario o cualquiera de sus miembros. Por tal motivo, cuando alguno de los miembros del COMITÉ TÉCNICO tenga la intención de que se celebre una sesión deberá de solicitarlo por escrito y de forma indubitable al Presidente del Comité Técnico, a fin de que, realice la convocatoria correspondiente, debiéndose programar la sesión de interés, cuando menos, dentro de los diez días hábiles siguientes a la solicitud realizada, en caso de negativa u omisión del presidente, el o los interesados convocaran a sesión. -

——No obstante lo anterior, el COMITÉ TÉCNICO deberá sesionar ordinariamente Cada Trimestre, a fin de revisar el estado que guarda el desarrollo del proyecto para el cual fue constituido el presente FIDEICOMISO, y dar cuenta de todas las operaciones que se hubieren realizado durante dicho periodo vencido.———————————————————————

——II.- La convocatoria para las sesiones ordinarias trimestrales, se formulará por escrito por lo menos con 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba tener lugar la sesión de que se trate, indicándose el lugar, día, hora y orden de asuntos. Dicha convocatoria será siempre notificada por escrito, en forma indubitable a todos los miembros del COMITÉ TÉCNICO, a efecto de que tengan conocimiento de ella. ———————————————————

—— III.- Las sesiones se instalarán válidamente con la participación de por lo menos 4 (cuatro) de sus miembros, sin embargo para que las resoluciones que se adopten en cada sesión sean válidas y ejecutables, siempre deberá contarse con la presencia del Presidente del COMITÉ TÉCNICO. Podrá obviarse la convocatoria en caso de estar presentes en una reunión la totalidad de los miembros del COMITÉ TÉCNICO o sus suplentes. Además podrá comparecer un representante del FIDUCIARIO quien participará con voz pero sin voto. En todo caso el COMITÉ TÉCNICO deberá notificar por escrito al FIDUCIARIO los acuerdos, avisos, instrucciones y en general cualquier comunicación relacionada con el funcionamiento y operación del FIDEICOMISO.———————————————————————

—IV.- Los suplentes serán nombrados en la primera sesión que se celebre y sólo podrán actuar cuando el propietario falte o se encuentre temporal o definitivamente ausente. ——————

—V.- Los acuerdos se tomarán por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto que hubiesen asistido a la reunión, conforme a los términos señalados en el presente FIDEICOMISO, sin embargo en caso de que aún y cuando los miembros del comité hubieren sido indubitablemente citados a sesionar, algún miembro titular o suplente no se presentase, las resoluciones podrán adoptarse por mayoría de votos favorables de los miembros que se encontrasen presentes, siempre y cuando dentro de dichos votos se cuente con el voto favorable del presidente de dicho COMITÉ TÉCNICO. ———————————————————————

——VI.- Cada cesión deberá ser presidida por el Presidente del COMITÉ TÉCNICO y actuará

como Secretario, preferentemente el designado dentro del COMITÉ TÉCNICO, y en su ausencia el que sea designado en la misma sesión que se desahogue. ——————————————

——VII.- Los acuerdos se harán constar en acta que será suscrita por todos los integrantes presentes en la sesión y cuando el FIDUCIARIO no esté presente, le serán comunicados acompañando la copia del acta autógrafa correspondiente. ——————————————

——VIII.- En caso de existir controversia entre los integrantes del COMITÉ TÉCNICO, el FIDUCIARIO se abstendrá de realizar los actos que le instruyan en forma directa e independiente cada uno de los miembros del COMITÉ TÉCNICO, sin que esto le implique responsabilidad alguna, hasta en tanto dichas instrucciones reúnan los requisitos y formalidades establecidas en esta cláusula, pudiendo el FIDUCIARIO en cualquier tiempo solicitar aclaraciones o inclusive presentar objeciones sobre cualquier instrucción que le dirija el COMITÉ TÉCNICO, siempre que a su juicio la misma no se apegue a lo estipulado en el presente Contrato, sea confusa, sea operativamente inviable, vaya en contra de los fines del FIDEICOMISO o sea contraria a cualquier disposición legal. ——————————————

— **DÉCIMA NOVENA.- FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL COMITÉ TÉCNICO**.- Son facultades y obligaciones del COMITÉ TÉCNICO.——————————————

—I.- FACULTADES DEL COMITÉ TÉCNICO:——————————————

—a) Instruir al FIDUCIARIO para que lleve a cabo los fines del presente FIDEICOMISO, conforme a lo señalado en la Cláusula Sexta.——————————————

—b) Instruir al FIDUCIARIO sobre el tipo de inversión para los recursos que conforman el fondo del FIDEICOMISO como consecuencia de las aportaciones que se reciban en el FIDEICOMISO.

——c) Instruir al FIDUCIARIO para que por conducto del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B", formalice todos los documentos necesarios con terceros que traigan como consecuencia el cumplimiento de los fines de este contrato de FIDEICOMISO. ——————————————

—d) Instruir al FIDUCIARIO sobre la entrega de las cantidades con cargo al fondo del FIDEICOMISO, a favor del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "A" para el pago de las contraprestaciones establecidas en la Cláusula Décima Sexta que antecede, así como, a favor de las diversas partes que intervienen en el mismo FIDEICOMISO para el cumplimiento de las prestaciones que se originen a su favor, incluyéndose sin limitar el pago de prestaciones y contraprestaciones a terceros, correspondientes y necesarias para lograr la ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO, lo que se realizará sin menoscabo del cumplimiento de las contraprestaciones existentes a favor del "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A" conforme a lo pactado en la Cláusula Décima Sexta. Lo anterior bajo el entendido de que dichas instrucciones deberán establecer claramente el motivo del pago a realizar y destinatario de dichos pagos, de forma tal que el FIDUCIARIO conserve evidencia de las cantidades erogadas. Las partes convienen que el FIDUCIARIO no estará obligado a ministrar los recursos previstos en el presente apartado cuando las instrucciones no revistan las características antes mencionadas, liberándolo en este acto de cualquier responsabilidad ocasionada por este concepto, obligándose a defender, indemnizar y sacar en paz y a salvo al FIDUCIARIO ante cualquier demanda, queja, denuncia o reclamación originada por este concepto.——————————————

LIC. HUGO PÉREZ RUANO NOTARIO PÚBLICO No. 3 DISTRITO DE LOS BRAVO CHILPANCINGO GUERRERO

COTEJADO H.P.R.

——e) Instruir al FIDUCIARIO para que en ejecución parcial o en su caso total del presente FIDEICOMISO transmita los MACRO-LOTES; las unidades condominales o las unidades privativas de ésto que resulten de la ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO conforme a los fines del FIDEICOMISO.———————————————————————

——f) Instruya al FIDEICOMISO para que, dadas las circunstancias establecidas en la cláusula décima séptima de éste FIDEICOMISO, lleve a cabo la transmisión o reversión total o parcial del patrimonio fideicomitido a favor del "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A". ———— (29)

——g) Instruir AL FIDUCIARIO para que otorgue los poderes que sean necesarios para la realización de los fines identificados en la Cláusula Sexta y especialmente cuando sea necesaria la defensa del Patrimonio Fideicomitido y de los derechos de las partes relativos a este contrato.

——h) Instruir al FIDUCIARIO para modificar el presente FIDEICOMISO en caso de resultar necesario.———————————————————————

——i) Cualquier otra diversa que conforme a los fines e intereses del presente FIDEICOMISO resulte necesaria ejecutar.———————————————————————

—— **VIGÉSIMA.- OBLIGACIONES DEL COMITÉ TÉCNICO:**———————————

——a) Revisar y autorizar la información mensual que por escrito le rinda el FIDUCIARIO sobre el manejo de los fondos del FIDEICOMISO. ———————————————————

——b) En general, decidir dentro de sus facultades lo que mejor convenga para el cumplimiento de los Fines del FIDEICOMISO y aún aquello que no estando previsto beneficie los intereses de las partes, instruyendo al FIDUCIARIO para que actúe en consecuencia especificándole las actividades o funciones a realizar, que no podrán efectuarse por el FIDUCIARIO a menos que se contemplen de manera expresa en el clausulado del presente contrato. ————————

——c) Asegurar la operación, administración y disposición en cualquier forma del Patrimonio del FIDEICOMISO. Todas las instrucciones a el FIDUCIARIO deberán hacerse por escrito y estar debidamente firmadas por la o las personas designadas por el COMITÉ TÉCNICO y que como tales tenga registrados el FIDUCIARIO.———————————————————————

Las cartas de instrucción descritas en el párrafo anterior, para ser acatadas por el FIDUCIARIO, deberán incluir por lo menos, los siguientes requisitos:———————————————

—1. Estar dirigidas a BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA);———————————

——2. Hacer referencia al número de FIDEICOMISO asignado, y ———————————

——3. La instrucción expresa y clara que se solicita realice el FIDUCIARIO, incluyendo su fundamento, expresando montos o actividades en concreto, así como, en su caso, la forma, términos y condiciones conforme deba llevarse a cabo. ———————————————

—Las instrucciones deberán entregarse al FIDUCIARIO en días hábiles antes de las 12:00 a.m., y siempre y cuando revistan los requisitos antes enunciados, serán ejecutadas por el FIDUCIARIO el mismo día de su recepción. Lo anterior, bajo el entendido de que las instrucciones recibidas fuera de dicho horario serán ejecutadas al día hábil siguiente.———————————

—— Cuando el FIDUCIARIO obre en acatamiento de las instrucciones debidamente emitidas por quien esté facultado en términos del presente FIDEICOMISO y de acuerdo a sus términos,

condiciones y fines, no tendrá responsabilidad alguna; inclusive en cualquier tiempo podrá solicitar aclaraciones y presentar objeciones sobre cualquier instrucción que le dirija el COMITÉ TÉCNICO los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, según corresponda, siempre que a su juicio la misma no se apegue a lo estipulado en el presente Contrato, sea confusa, sea operativamente inviable, vaya en contra de los fines del FIDEICOMISO o sea contraria a cualquier disposición legal.----------

— **VIGÉSIMA PRIMERA.- DESIGNACIÓN DE DEPOSITARIO**. Las partes están de acuerdo en que la guarda y custodia del INMUEBLE fideicomitido, quede encomendada bajo la absoluta responsabilidad del **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**, quien, en este acto es designado con el carácter de DEPOSITARIO y acepta dicho cargo, protestando cumplirlo fielmente, sirviendo el presente instrumento como acta de entrega y recepción de los bienes que integran el patrimonio del FIDEICOMISO por parte del DEPOSITARIO, obligándose a la guarda y custodia de dichos bienes en el lugar de su ubicación, asumiendo también, en forma solidaria con el FIDEICOMITENTE A la obligación de efectuar los pagos relacionados con servicios, derechos y demás contribuciones que sean necesarias conforme a la ley o a las disposiciones federales, estatales o municipales, incluyendo el Impuesto Predial, que se deriven o se refieran al INMUEBLE fideicomitido ya mencionado; asimismo se obliga, además, a entregar materialmente dicho INMUEBLE en los supuestos previstos en este Contrato, todo ello sin ninguna responsabilidad para la **FIDUCIARIA**. ----------

——El DEPOSITARIO a partir de la fecha de firma del presente Contrato de la presente escritura, tendrá las obligaciones legales de un depositario y estará obligado a cumplir con dicho encargo, siendo responsable civil y penalmente del mal uso que se dé al INMUEBLE. ----------

——Las partes convienen expresamente que en caso de transmisión parcial o total de la propiedad del INMUEBLE, en cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO, el DEPOSITARIO se obliga a poner a disposición del ADQUIRENTE el INMUEBLE fideicomitido, objeto de la transmisión, ya que la **FIDUCIARIA** no es responsable de la entrega material del INMUEBLE fideicomitido a favor del o de los ADQUIRENTES, siendo su única responsabilidad otorgar la Escritura correspondiente que reúna los requisitos legales. ----------

——El DEPOSITARIO acepta ejercer el cargo sin cobrar honorario alguno, y se obliga a cubrir todos los gastos que se requieran para la conservación y mantenimiento del INMUEBLE, renunciado a su derecho de repetir los gastos y honorarios en que se incurran con motivo de la conservación y mantenimiento del INMUEBLE; lo anterior, debido a que su designación fue realizada por la **FIDUCIARIA**, a nombre y por cuenta de los **FIDEICOMITENTES**.----------

——En virtud de lo anterior el **DEPOSITARIO** tendrá la posesión derivada del INMUEBLE en términos de lo establecido en la cláusula "FINES DEL FIDEICOMISO", considerándose, para todos los efectos legales, como DEPOSITARIO de los mismos, no teniendo derecho a recibir honorarios por tal cargo. ----------

——El DEPOSITARIO no podrá transmitir, ni gravar durante la vigencia del FIDEICOMISO, el uso o posesión del INMUEBLE a persona alguna, sin consentimiento previo y por escrito de los **FIDEICOMITENTES** y previo aviso dado a la **FIDUCIARIA.**----------

LIC. HUGO PEREZ RUANO NOTARIO PUBLICO No. 3 DISTRITO DE LOS BRAVO CHILPANCINGO, GUERRERO

COTEJADO H.P.R.

——En caso de que los **FIDEICOMITENTES** decidan cambiar al DEPOSITARIO, se deberá formalizar ante fedatario público el acta de entrega correspondiente, misma que deberán firmar todas las partes del FIDEICOMISO, el DEPOSITARIO a sustituir y el nuevo depositario, proceso para el cual deberá contarse con el voto unánime de COMITÉ TÉCNICO. ——————

——Queda expresamente estipulado que la **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna derivada del depósito, de la entrega material a quien corresponda, situación registral o catastral del INMUEBLE, lo cual será responsabilidad exclusiva del DEPOSITARIO. ——————

——**VIGÉSIMA SEGUNDA.- IMPUESTOS Y OBLIGACIONES FISCALES.** Toda vez que la **FIDEICOMITENTE A** se reserva el derecho de readquirir el patrimonio fideicomitido, de conformidad a los términos del presente FIDEICOMISO, el mismo no se considerará enajenación en los términos del artículo 14 (catorce) del Código Fiscal de la Federación. ——————

— Todos los impuestos que se causen con motivo de las operaciones efectuadas en cumplimiento de los fines establecidos en el presente FIDEICOMISO, serán por cuenta y cargo de los **FIDEICOMITENTES**, en la medida de su participación respecto del patrimonio del presente FIDEICOMISO, obligándose en este acto a realizar en forma directa y sin la intervención de la **FIDUCIARIA** los enteros y pagos correspondientes, así como, a cumplir con todas aquellas disposiciones de índole fiscal que les sean aplicables en cumplimiento a los fines de este FIDEICOMISO. ——————

——Lo anterior, en el entendido de que la **FIDUCIARIA** en ningún momento realizará cálculos, ni fungirá como retenedor, en caso de que se lleguen a generar contribuciones de índole fiscal, en cumplimiento de los fines establecidos en el presente FIDEICOMISO, siendo esta responsabilidad exclusiva de los **FIDEICOMITENTES.** ——————

——En este acto, los **FIDEICOMITENTES** asumen cualquier obligación de información y de proporcionar documentación a las autoridades hacendarias, retenedoras de impuestos o terceros, que por disposición legal requieran de dicha información; autorizando a la **FIDUCIARIA** a que por su cuenta proporcione a las autoridades hacendarias, emisoras, secretarios de consejo, fedatarios públicos y demás retenedores que correspondan, el Registro Federal de Contribuyentes de los **FIDEICOMITENTES** o cualquier información relacionada para cumplir con las obligaciones de información requerida conforme a las leyes y reglamentos aplicables. ————

——**VIGÉSIMA TERCERA.- OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LOS INMUEBLES.-** Todos los gastos, impuestos, o contribuciones de cualquier tipo que se deriven del INMUEBLE tales como impuesto predial, gastos de mantenimiento, gastos de servicios públicos, serán por cuenta y a cargo del FIDEICOMITENTE B, quedando la **FIDUCIARIA** relevada de su pago. —

——**VIGÉSIMA CUARTA.- RENUNCIA O SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA**: La **FIDUCIARIA** podrá renunciar al cargo conferido por causas graves a juicio de un Juez de Primera Instancia del lugar de su domicilio, conforme lo establece el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. ——————

——Para efecto de lo establecido en el párrafo anterior, las partes acuerdan que la falta de pago de los honorarios que a favor de la **FIDUCIARIA** se establecen en este FIDEICOMISO, será considerada como falta grave. ——————

—Los FIDEICOMITENTES de forma conjunta podrán en cualquier tiempo acordar, el sustituir a la FIDUCIARIA, previo aviso a ésta con 30 (treinta) días hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo dicha sustitución, a efecto de que prepare lo conducente para la formalización de la misma. La **FIDUCIARIA** procederá a la sustitución fiduciaria, previo el pago de los gastos u honorarios que de conformidad a este FIDEICOMISO tenga derecho a percibir. ———

— **VIGÉSIMA QUINTA.- CUMPLIMIENTO REGULATORIO:** Las partes manifiestan que en concordancia con el Artículo 18 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, el **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B,** o la persona físico o moral que hubiere sido autorizada para llevar a cabo la comercialización de los inmuebles materia del presente contrato, requerirá a los **ADQUIRENTES** diversa información a efecto de identificar a cabalidad los antecedentes y recursos con los cuales serán cubiertas las contraprestaciones pactadas en los CONTRATOS DE COMPRAVENTA, razón por la cual el **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B,** se compromete a mantener actualizado un expediente de cada ADQUIRENTE integrándolo con las copias de los recibos correspondientes a los pagos o transferencias efectuados así como los datos siguientes:———

- Número de cuenta ———
- Institución bancaria.———
- Titular de la cuenta ———
- Forma de pago (transferencia bancaria, efectivo o cheque).———
- Designación de Beneficiario Controlador, en su caso.———

———En virtud de lo anterior, ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A** podrán resultar responsables por cualquier responsabilidad que pudiera resultar de la inobservancia de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.———

— **VIGÉSIMA SEXTA.- GASTOS Y HONORARIOS DE TERCEROS**: Todos los gastos y honorarios de terceros que se originen en cumplimiento de los fines y demás términos del FIDEICOMISO, serán con cargo al patrimonio del FIDEICOMISO preservando el derecho de prelación establecido y por cuenta y a cargo de los **FIDEICOMITENTES**, quienes deberán cubrirlos de manera directa y sin la intervención de la **FIDUCIARIA.** — La **FIDUCIARIA** no estará obligada a realizar acto alguno hasta en tanto los **FIDEICOMITENTES** le proporcione(n) la totalidad de los recursos necesarios para tales efectos. ———

— **VIGÉSIMA SÉPTIMA.- GASTOS, HONORARIOS NOTARIALES Y DERECHOS.-** Todos los gastos, impuestos, honorarios notariales y derechos que se causen por el otorgamiento de la presente escritura pública hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado correspondiente de acuerdo a la ubicación del INMUEBLE, serán a cargo del FIDEICOMITENTE B. ———

— **VIGÉSIMA OCTAVA.- HONORARIOS "FIDUCIARIOS".-** La **FIDUCIARIA** por su intervención en el presente Contrato de **FIDEICOMISO**, tendrá derecho a percibir del patrimonio del FIDEICOMISO los honorarios siguientes:———

COTEJADO H.P.R.

——A) Por la firma y aceptación del **FIDEICOMISO**, la cantidad de $100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y al momento de firma del presente instrumento. ——————————

——**B)** Por la administración del **FIDEICOMISO**, la cantidad de $15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado. El monto anterior será pagado anualmente en cada aniversario de la fecha del presente instrumento y de manera anticipada, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que la misma se genere. ——

(33)

—— **C)** Por cualquier modificación al **FIDEICOMISO**, otorgamiento de poderes, reversión y extinción total la cantidad de $15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado por cada evento, Dicha cantidad será pagada por una sola vez y a la fecha de firma del acto correspondiente. ——————————

—— **D)** Por la firma del régimen de propiedad en condominio, subdivisiones, lotificación y/o fraccionamiento, la cantidad de $30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado por cada evento. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y a la fecha de firma del acto correspondiente. ——————————

—— **E).** Por cada transmisión de cada macrolote que conforme del **FIDEICOMISO**, corresponderá la cantidad de $20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado por cada evento. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y a la fecha de firma de transmisión correspondiente. ——————————

—— En caso de lotes derivados de la constitución del Régimen de Condominio que se realice sobre cualquiera de los inmuebles, se escriturará en paquetes de 500 unidades y por es esa operación corresponderá la cantidad de $5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el impuesto al Valor Agregado por cada evento. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y a la fecha de firma de transmisión correspondiente.——————————

—— **F)** Por cualquier otro acto distinto a los anteriores ya sea en documento público o privado la cantidad de $15,000.00/100 (QUINCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el Impuesto al Valor Agregado por cada evento. Dicha cantidad será pagada por una sola vez y a la fecha de firma del acto correspondiente. ——————————

———Los honorarios mencionados en los incisos anteriores, serán a cargo del patrimonio del FIDEICOMISO y/o FIDEICOMITENTE B y en su defecto y entre tanto existan prestaciones pendientes de cubrirse a su favor, a cargo de la FIDEICOMITENTE A, quienes quedan obligadas a su pago y causará el Impuesto al Valor Agregado por disposición de la propia Ley que así lo establece.——————————

—El pago de dichos honorarios deberán ser liquidados en las oficinas del **FIDUCIARIO**, cuyo domicilio se precisa en la Cláusula denominada "**DOMICILIOS**", y sin necesidad de requerimiento previo de parte de éste último. ——————————

—— En el caso de que la **FIDUCIARIA** tenga que realizar actos no previstos en el presente Contrato, cobrará los gastos que éstos originen. ——————————

——— Las partes convienen en que el presente instrumento acompañado con estado de cuenta de honorarios devengados no pagados, tendrá el carácter de título ejecutivo y traerá aparejada

ejecución de conformidad a lo establecido en los artículos mil trescientos noventa y uno y siguientes del Código de Comercio.----------

--- La **FIDUCIARIA** se reserva el derecho de actualizar sus honorarios en forma anual, en la misma proporción en que se incremente el Índice Nacional de Precios al Consumidor, que publique el Banco de México o el índice que lo sustituya para tales efectos. ----------

---- El **PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO** garantiza preferentemente los honorarios de la **FIDUCIARIA**, así como los gastos que éste haya realizado en el ejercicio del cargo que se le confiere dentro del presente **FIDEICOMISO**. ----------

---No obstante lo anterior, en caso de mora en el pago de los honorarios, la **FIDUCIARIA** tendrá derecho a cobrar por concepto de pena convencional, la cantidad que resulte de aplicar sobre el importe de los honorarios no cubiertos, y mientras el mismo permanezca insoluto, 2 (dos) veces la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (T.I.I.E) que se encuentre vigente durante el plazo comprendido entre la fecha en que se hagan exigibles hasta la fecha de su pago. ----------

---La **FIDUCIARIA**, mientras exista cualquier saldo a su favor, pendiente de liquidarse, se abstendrá de realizar cualquier trámite administrativo, así como, proceder a cancelaciones parciales o totales del **FIDEICOMISO**, sin responsabilidad alguna para el mismo.----------

---Una Vez que el FIDUCIARIO SUCESIVO entre en funciones tendrá derecho a cobrar cualquier honorario que se genere por su actuar de conformidad con la presente cláusula adicional al incremento que indica el inciso B) anterior. ----------

---**VIGÉSIMA QUINTA.- DOMICILIOS**: Las partes señalan como sus domicilios, los siguientes:

---**FIDEICOMITENTE A:** Urdaneta número 28, fraccionamiento Hornos, C.P. 39355, Acapulco, Guerrero.----------

---**Teléfono: 188-96-36 y 188-96-05.**----------

---**Correo electrónico: fideicomisoacapulco@hotmail.com** ----------

---**FIDEICOMITENTE B y DEPOSITARIO:** con domicilio en Costera Miguel Alemán número 2322, piso 3, colonia Club Deportivo,

Acapulco de Juárez, Guerrero, C.P. 39690.----------

---**Teléfono: 744 481 15 35/ 744 484 94 64**----------

---**Correo electrónico: julian.uriostegui@planvivienda.com.mx y Alejandro.olmedo@planvivienda.com.mx**----------

---**FIDUCIARIA**: Calle Rio Grijalva número 106, Colonia Del Valle, en San Pedro Garza García, Nuevo León, México. ----------

---Si alguna de las partes cambia de domicilio, estará obligada a notificarlo por escrito a las demás, en el entendido que mientras tanto no se formule dicha notificación, se tendrá como válido el último domicilio que se hubiere designado ante la **FIDUCIARIA**.----------

---No obstante lo anterior, las partes convienen que la **FIDUCIARIA** podrá notificar el cambio de su domicilio, por medio de una publicación que manifieste esa circunstancia en uno de los periódicos de mayor circulación en el lugar del domicilio de la **FIDUCIARIA**.----------

---La **FIDEICOMITENTE A** y la **FIDEICOMITENTE B**, se obligan a mantener siempre un domicilio dentro de territorio nacional (entendiéndose por éste, en cualquiera de los Estados que

COTEJADO H.P.R.

integran la República Mexicana), obligándose además a mantener siempre en su caso, un representante para que oiga y reciba notificaciones en su nombre, dentro del territorio nacional.

——**VIGÉSIMA NOVENA.- INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO**: Las partes y el Notario autorizante reconocen que éste, ante quien se otorga el presente FIDEICOMISO, es el obligado a tramitar la inscripción del mismo, en la sección Propiedad del Registro Público del lugar en que se encuentre ubicado el INMUEBLE, conforme a lo señalado en el artículo 388 (trescientos ochenta y ocho) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo dicho Fedatario proporcionar un testimonio que cuente con los datos de registro correspondientes, a cada una de las partes que intervienen en la celebración del presente FIDEICOMISO.——————————————— 35

——**TRIGÉSIMA.- INDEMNIZACIÓN.-** La **FIDEICOMITENTE A** y el **FIDEICOMITENTE B**, se obligan a sacar en paz y a salvo la **FIDUCIARIA**, a las empresas subsidiarias o afiliadas de la **FIDUCIARIA** (en lo sucesivo las **SUBSIDIARIAS**) y a sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, representantes, delegados fiduciarios o asesores, incluidos en este último caso, sin limitación alguna, abogados, contadores, consultores, banqueros, financieros y cualquiera de los representantes de dichos asesores (en lo sucesivo denominados todos ellos como los "**REPRESENTANTES**"), en caso de que se presente alguna reclamación, procedimiento, juicio o demanda en contra de la **FIDUCIARIA** y/o de cualquiera de sus **SUBSIDIARIAS** o afiliadas y/o de cualquiera de sus respectivos **REPRESENTANTES**, en virtud de cualquiera de los actos que realice la **FIDUCIARIA** y/o sus **SUBSIDIARIAS** y/o afiliadas y/o sus respectivos **REPRESENTANTES** en relación con este **FIDEICOMISO**, excepto por error, negligencia o mala fe. Por tanto, **FIDEICOMITENTE A** y "**FIDEICOMITENTE B** se obligan a rembolsar a la **FIDUCIARIA** y/o a sus **SUBSIDIARIAS** y/o a sus afiliadas y/o a sus respectivos **REPRESENTANTES** cualquier gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo honorarios y gastos legales) en que incurran o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento o demanda entablada en México o en el extranjero, en contra de la **FIDUCIARIA** y/o de sus **SUBSIDIARIAS** y/o sus afiliadas y/o de sus respectivos **REPRESENTANTES** en relación con cualquiera de los actos que éstos lleven a cabo, en los términos de este **FIDEICOMISO**, excepto por error, negligencia o mala fe. ———————————————

—— **TRIGÉSIMA PRIMERA.- REGISTRO DOCUMENTAL:** La **FIDUCIARIA** se obliga a registrar y conservar en sus archivos físicos o bien electrónicos, por el término que señalan las leyes, reglamentos y circulares aplicables, los documentos en los que consten los actos u operaciones que haya celebrado, en cumplimiento de los fines del presente FIDEICOMISO.————————

—— **TRIGÉSIMA SEGUNDA.- OPERACIONES CON TERCEROS:** La FIDUCIARIA deberá ostentarse como tal ante las personas físicas o morales, con las que celebre actos jurídicos, en cumplimiento de los fines del presente FIDEICOMISO. ———————————————

——**TRIGÉSIMA TERCERA.- PROHIBICIONES LEGALES**.- Para los efectos establecidos en el punto 5.5 de las disposiciones que en materia de FIDEICOMISO emitió el Banco de México, mediante la circular 1/2005, el FIDUCIARIO hace de conocimiento de las demás partes de este Contrato el texto de los siguientes artículos que establecen prohibiciones a la institución fiduciaria en la ejecución de los FIDEICOMISOS: ———————————————

— De la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito: - - - - - - - - - - - - - — Artículo 382.- Pueden ser fideicomisarios las personas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el FIDEICOMISO implica. ——— El fideicomisario podrá ser designado por el fideicomitente en el acto constitutivo del FIDEICOMISO o en un acto posterior. ——— El FIDEICOMISO será válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado, y conste la aceptación del encargo por parte del FIDUCIARIO. — Cuarto párrafo.- Se deroga. ——— Las Instituciones mencionadas en el artículo 385 de esta Ley podrán reunir la calidad de fiduciarias y fideicomisarias únicamente tratándose de FIDEICOMISOS que tengan por fin servir como instrumentos de pago a su favor. En este supuesto, las partes deberán convenir los términos y condiciones para dirimir posibles conflictos de intereses, para lo cual podrán nombrar a un ejecutor o instructor, que podrá ser una institución fiduciaria o cualquier tercero, a fin de que determine el cumplimiento o incumplimiento del contrato para el solo efecto de iniciar el procedimiento de ejecución y para que cumpla los fines del FIDEICOMISO en lo que respecta a la aplicación de los bienes afectos al FIDEICOMISO como fuente de pago de obligaciones derivadas de créditos otorgados por la propia institución. ——— En todo caso, el ejecutor o instructor ejercitará sus funciones en nombre y representación del FIDUCIARIO, pero sin sujetarse a sus instrucciones, obrando en todo momento de conformidad con lo pactado en el contrato y la legislación aplicable y actuando con independencia e imparcialidad respecto de los intereses del fideicomitente y fideicomisario. ——— Para efectos del párrafo anterior, se presume independencia e imparcialidad en el cumplimiento del contrato, cuando los títulos representativos del capital social, así como las compras e ingresos del último ejercicio fiscal o del que esté en curso del ejecutor o instructor, no estén vinculados con alguna de las partes del FIDEICOMISO en más de un diez por ciento. ——— **Artículo 394. Quedan prohibidos:** ——— I. Los FIDEICOMISOS secretos; ——— II. Aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la sustitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente; y ——— III. Aquellos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del FIDEICOMISO sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro...". ——— — De la Ley de Instituciones de Crédito: ——— Artículo 106. "A las instituciones de crédito les estará prohibido: ——— — XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de ésta Ley: ——— a) Derogada; ———

COTEJADO H.P.R.

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende si al término del FIDEICOMISO, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe. ——————————

——En los contratos de FIDEICOMISO, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;——————————

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en FIDEICOMISOS, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de FIDEICOMISOS constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de FIDEICOMISOS a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores; ——————————

d) Desempeñar los FIDEICOMISOS, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión; ——————————

e) Actuar en FIDEICOMISOS, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras; ——————————

f) Utilizar fondos o valores de los FIDEICOMISOS, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del COMITÉ TÉCNICO del FIDEICOMISO respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones; asimismo, aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general. ——————————

Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de FIDEICOMISOS a la producción o FIDEICOMISOS de garantía y; ——————————

h) Celebrar FIDEICOMISOS que administren sumas de dinero que aporten periódicamente gru-

pos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor. - Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo...".-

—— Artículo 142.- La información y documentación relativa a las operaciones y servicios a que se refiere el artículo 46 de la presente Ley, tendrá carácter confidencial, por lo que las instituciones de crédito, en protección del derecho a la privacidad de sus clientes y usuarios que en este artículo se establece, en ningún caso podrán dar noticias o información de los depósitos, operaciones o servicios, incluyendo los previstos en la fracción XV del citado artículo 46, sino al depositante, deudor, titular, beneficiario, fideicomitente, fideicomisario, comitente o mandante, a sus representantes legales o a quienes tengan otorgado poder para disponer de la cuenta o para intervenir en la operación o servicio. ——————————————————————

—— Como excepción a lo dispuesto por el párrafo anterior, las instituciones de crédito estarán obligadas a dar las noticias o información a que se refiere dicho párrafo, cuando lo solicite la autoridad judicial en virtud de providencia dictada en juicio en el que el titular o, en su caso, el fideicomitente, fideicomisario, fiduciario, comitente, comisionista, mandante o mandatario sea parte o acusado. Para los efectos del presente párrafo, la autoridad judicial podrá formular su solicitud directamente a la institución de crédito, o a través de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. ——————————————————————

—— Las instituciones de crédito también estarán exceptuadas de la prohibición prevista en el primer párrafo de este artículo y, por tanto, obligadas a dar las noticias o información mencionadas, en los casos en que sean solicitadas por las siguientes autoridades: ——————

—— I. El Fiscal General de la República o el servidor público en quien delegue facultades para requerir información, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; ——————————————————

— II. Los procuradores o fiscales generales de justicia de los Estados de la Federación y del Distrito Federal o subprocuradores, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; ——————————————————

—— III. El Procurador General de Justicia Militar, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; ——————————————

—— IV. Las autoridades hacendarias federales, para fines fiscales; ——————————————

——— V. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para efectos de lo dispuesto por el artículo 115 de la presente Ley; ——————————————————————

—— VI. El Tesorero de la Federación, cuando el acto de vigilancia lo amerite, para solicitar los estados de cuenta y cualquier otra información relativa a las cuentas personales de los servidores públicos, auxiliares y, en su caso, particulares relacionados con la investigación de que se trate; ——————————————————————

—— VII. La Auditoría Superior de la Federación, en ejercicio de sus facultades de revisión y fiscalización de la Cuenta Pública Federal y respecto a cuentas o contratos a través de los cuáles se administren o ejerzan recursos públicos federales; ——————————————

—— VIII. El titular y los subsecretarios de la Secretaría de la Función Pública, en ejercicio de

LIC. HUGO PEREZ RUANO NOTARIO PUBLICO No. 3 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DISTRITO DE LOS BRAVO CHILPANCINGO, GUERRERO

COTEJADO H.P.R.

sus facultades de investigación o auditoría para verificar la evolución del patrimonio de los servidores públicos federales. La solicitud de información y documentación a que se refiere el párrafo anterior deberá formularse en todo caso, dentro del procedimiento de verificación a que se refieren los artículos 41 y 42 de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos, y ——————————————————————————————— (39)

—— IX. La Unidad de Fiscalización de los Recursos de los Partidos Políticos, órgano técnico del Consejo General del Instituto Nacional Electoral, para el ejercicio de sus atribuciones legales, en los términos establecidos en el Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales. Las autoridades electorales de las entidades federativas solicitarán y obtendrán la información que resulte necesaria también para el ejercicio de sus atribuciones legales a través de la unidad primeramente mencionada. Las autoridades mencionadas en las fracciones anteriores solicitarán las noticias o información a que se refiere este artículo en el ejercicio de sus facultades y de conformidad con las disposiciones legales que les resulten aplicables. ——————

—— Las solicitudes a que se refiere el tercer párrafo de este artículo deberán formularse con la debida fundamentación y motivación, por conducto de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Los servidores públicos y las instituciones señalados en las fracciones I y VII, y la unidad de fiscalización a que se refiere la fracción IX, podrán optar por solicitar a la autoridad judicial que expida la orden correspondiente, a efecto de que la institución de crédito entregue la información requerida, siempre que dichos servidores o autoridades especifiquen la denominación de la institución, el número de cuenta, el nombre del cuentahabiente o usuario y demás datos y elementos que permitan su identificación plena, de acuerdo con la operación de que se trate. –

— Los empleados y funcionarios de las instituciones de crédito serán responsables, en los términos de las disposiciones aplicables, por violación del secreto que se establece y las instituciones estarán obligadas en caso de revelación indebida del secreto, a reparar los daños y perjuicios que se causen. Lo anterior, en forma alguna afecta la obligación que tienen las instituciones de crédito de proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, toda clase de información y documentos que, en ejercicio de sus funciones de inspección y vigilancia, les solicite en relación con las operaciones que celebren y los servicios que presten, así como tampoco la obligación de proporcionar la información que les sea solicitada por el Banco de México, el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario y la Comisión para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, en los términos de las disposiciones legales aplicables. -

—— Se entenderá que no existe violación al secreto propio de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta Ley, en los casos en que la Auditoría Superior de la Federación, con fundamento en la ley que norma su gestión, requiera la información a que se refiere el presente artículo. ——————————————————————————————

—— Los documentos y los datos que proporcionen las instituciones de crédito como consecuencia de las excepciones al primer párrafo del presente artículo, sólo podrán ser utilizados en las actuaciones que correspondan en términos de ley y, respecto de aquéllos, se deberá observar la más estricta confidencialidad, aun cuando el servidor público de que se trate se separe del servicio. Al servidor público que indebidamente quebrante la reserva de las actuaciones, proporcione copia de las mismas o de los documentos con ellas relacionados, o que de cualquier

HUGO PEREZ RUANO NOTARIO PUBLICO No. 3 DISTRITO DE CHIAPAS

otra forma revele información en ellos contenida, quedará sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles o penales correspondientes. Las instituciones de crédito deberán dar contestación a los requerimientos que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores les formule en virtud de las peticiones de las autoridades indicadas en este artículo, dentro de los plazos que la misma determine. La propia Comisión podrá sancionar a las instituciones de crédito que no cumplan con los plazos y condiciones que se establezca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 108 al 110 de la presente Ley. ———————————————————

——— La Comisión emitirá disposiciones de carácter general en las que establezca los requisitos que deberán reunir las solicitudes o requerimientos de información que formulen las autoridades a que se refieren las fracciones I a IX de este artículo, a efecto de que las instituciones de crédito requeridas estén en aptitud de identificar, localizar y aportar las noticias o información solicitadas. ———————————————————

—— De la Circular 1/2005 del Banco de México: ———————————————————

—— 6.1 En la celebración de FIDEICOMISOS, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente: ———————————————————

— a) Cargar al patrimonio fideicomitido precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate; ———————————————————

— b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y ———————————————————

— c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. ———————————————————

—— 6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de FIDEICOMISO correspondiente. ———————————————————

— 6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de FIDEICOMISO que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan. —

—— 6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitido el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad. ———————————————————

—— 6.5 En los FIDEICOMISOS de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.

—— 6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución. ———————————————————

—— **TRIGÉSIMA PRIMERA.- ESTADO DE CUENTA**.- La FIDUCIARIA remitirá a los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, cuando estos lo soliciten por escrito, en su domicilio señalado en la cláusula denominada DOMICILIOS de este contrato, un estado de cuenta respecto a las operaciones realizadas con el patrimonio que mantenga el presente FIDEICOMISO. ———

40

LIC. HUGO PEREZ RUANO NOTARIO PUBLICO No. 3 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS CHILPANCINGO, GUERRERO

COTEJADO H.P.R.

— Los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS gozarán de un plazo de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha de recepción del citado estado de cuenta, para analizarlo, y en su caso realizar las aclaraciones que juzguen necesarias, quedando establecido que de no realizar observación alguna dentro del periodo de tiempo antes indicado, se entenderá tácitamente aprobado.———

— La FIDUCIARIA no será responsable cuando por causas no imputables a ésta, los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS no reciban el estado de cuenta, siendo a cargo de éste, solicitar a la FIDUCIARIA, una copia del estado de cuenta correspondiente.———

—— La FIDUCIARIA rendirá cuentas sobre los bienes que se aporten al patrimonio del presente FIDEICOMISO a los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS cuando haya necesidad de hacerlo y sea requerido por cualquiera de ellos.———

——**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- OPERACIONES CON LA PROPIA INSTITUCIÓN:** La FIDUCIARIA, en ejecución de los fines del FIDEICOMISO podrá, en su caso, contratar y celebrar con las demás áreas o departamentos del propio Banco, así como, con los miembros integrantes del Grupo Financiero, las operaciones y servicios que los "FIDEICOMITENTES" le instruyan para el cumplimiento de los fines de este contrato, pudiendo ser las siguientes operaciones: ———

— a) Inversión de recursos. Entendiendo por dicho servicio la recepción de recursos financieros por parte de BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, (DIVISIÓN FIDUCIARIA), actuando por cuenta propia, en su calidad de intermediario financiero, con el propósito principal de obtener beneficios económicos para el depositante, para lo cual se celebrará con el intermediario financiero el contrato que corresponda dependiendo del tipo de inversión, en el que se pactará plazo, tasa, tipo de valores a adquirirse y demás características que regirán para el uso del dinero. ———

— b) Expedición de cheques de caja. Entendiendo por este servicio la expedición de cheques, nominativos y no negociables, que hace BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, con cargo a sus propias cuentas y que será adquirido con los fondos que constituyan el patrimonio del FIDEICOMISO. ———

— c) Realización de transferencias de recursos por cualquier vía electrónica. Entendiendo por dicho servicio, el envío, por un medio electrónico, de recursos a cuentas previamente aperturadas en la propia Institución.———

— d) Apertura de cuentas de cheque en ejecución del FIDEICOMISO en pesos o en dólares americanos. Entendiendo por dicho producto la cuenta de cheques que obtiene la FIDUCIARIA en BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, actuando como intermediario financiero, de la cual será titular la FIDUCIARIA pero manifestando que la apertura en su calidad de FIDUCIARIA y en ejecución del FIDEICOMISO. Dicha cuenta de cheques siempre tendrá como soporte el patrimonio en recursos líquidos del FIDEICOMISO que se encuentren depositados y disponibles en el contrato de inversión respecto del cual deriva la chequera correspondiente. ———

— e) Cualquier otro producto de la gama de servicios que los miembros integrantes de BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO y que se adecuen a las necesidades determinadas del contrato de FIDEICOMISO.

—— El alcance correspondiente a los anteriores productos y servicios se han hecho del conocimiento de los FIDEICOMITENTES quienes manifiestan expresamente haber recibido la documentación que detalla el alcance de dichos servicios.——————————————

—— Los FIDEICOMITENTES renuncian en este acto a intentar cualquier acción a efecto de nulificar dichas operaciones en virtud de que están conscientes de que no existe confusión de derechos ya que en dichas operaciones la FIDUCIARIA actúa en ejecución de los fines. ———

—— La FIDUCIARIA manifiesta que no existe dependencia jerárquica entre su personal y el personal que labora en las áreas o entidades que forman parte de BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, y que son aquellas con las que se llevarán a cabo cualquiera de las operaciones citadas en los incisos anteriores.——————————————

——**TRIGÉSIMA TERCERA.- INSTRUCCIONES A LA FIDUCIARIA.**- Las partes en este acto convienen y otorgan su consentimiento a efecto de que las instrucciones que sean giradas a la **FIDUCIARIA** al amparo de este FIDEICOMISO, sean giradas de una de las dos formas que a continuación se establecen: ——————————————

—— (I).- Entregando en el domicilio de la **FIDUCIARIA**, el original de la instrucción escrita en la que se detallen con precisión las particularidades de la solicitud. Dicho documento deberá estar firmado de manera autógrafa por quien o quienes tengan tal derecho.——————————

—— (II).- Las instrucciones también pueden ser giradas por las personas legitimadas, mediante un documento autógrafo que sea firmado por los apoderados que correspondan y cuya imagen será digitalizada, guardada y enviada al FIDUCIARIO en el formato comercial conocido como Portable Document Format o PDF. Dicha instrucción será recibida por el FIDUCIARIO, vía correo electrónico, en las direcciones autorizadas que se señalan más adelante.——————————

——Una vez recibida por la **FIDUCIARIA** la instrucción de las partes en la forma indicada, esta procederá, si así lo considera y sin ser su obligación, a confirmar su recepción mediante la emisión de un correo electrónico que confirmará a las mismas la recepción de la instrucción y que será enviado al correo de emisión de la misma y demás correos que señalan más adelante.

——La **FIDUCIARIA** se reserva el derecho de requerir aclaraciones o complementos de las instrucciones recibidas en términos de los párrafos anteriores, para los casos en que los términos de las originalmente recibidas no sean claras o precisas, no estén otorgadas por quienes correspondan o no se apeguen a los fines que señala el presente Contrato, o incluso solicitar el original de las mismas en su caso.——————————————

——En tales casos el plazo en que se ejecutará la instrucción por parte de la **FIDUCIARIA** iniciará hasta que se reciban las correspondientes aclaraciones o complementos que eliminen la causa de duda. ——————————————

——Las partes convienen en que la **FIDUCIARIA** no estará obligada a revisar la autenticidad de dichas instrucciones y/o comunicaciones, ni mucho menos a cerciorarse de la identidad del remitente o del confirmante, por lo tanto las partes en este acto reconocen y liberan a la **FIDUCIARIA** por acatar dichas instrucciones. Cuando la **FIDUCIARIA** obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quienes estén facultados en términos de la presente

LIC. HUGO PEREZ RUANO NOTARIO PUBLICO No. 3 DISTRITO DE LOS BRAVO CHILPANCINGO, GRO.

COTEJADO H.P.R.

cláusula y de acuerdo a los términos, condiciones y fines del FIDEICOMISO, su actuar no le genera responsabilidad alguna. ——

——La **FIDUCIARIA**, podrá pero no estará obligado a solicitar confirmación por escrito de cualquier instrucción recibida conforme a la presente clausula, en el entendido que la **FIDUCIARIA** notificará a las partes, el mismo día hábil en que reciba cualquier instrucción, si este ha decidido diferir el ejecutar las instrucciones hasta que haya recibido confirmación que en todo caso deberá ser necesariamente por escrito y suscrita por los correspondientes representantes legales. (43)

——En caso de que las instrucciones referidas en esta cláusula no sean enviadas en la forma antes mencionada y/o no se haya podido realizar una llamada o enviar un correo electrónico de confirmación (con copia a los supervisores que se mencionan más adelante) al respecto, las partes expresa e irrevocablemente instruyen la **FIDUCIARIA** a no ejecutar dicha instrucción liberándolo desde ahora de toda responsabilidad al respecto. ——

——En virtud de lo anterior, las partes designan las direcciones de correo electrónico autorizadas para girar instrucciones a la **FIDUCIARIA** conforme la presente cláusula, mismas que podrán ser modificadas periódicamente por las partes mediante notificación escrita de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato de FIDEICOMISO. Es de advertir que el FIDUCIARIO en todo momento tendrá derecho a solicitar a las partes toda la documentación y/o información adicional que en su caso considere convenientes, con la única y exclusiva finalidad de legitimar a la persona o personas que pueden girar instrucciones en los términos establecidos en la presente cláusula. ——

——Las partes convienen en que se entenderá como cuentas de correo autorizadas para la emisión de instrucciones al Fiduciario por parte del FIDEICOMITENTE B las siguientes: ——

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO	RESPONSABLE DE LA CUENTA
Julian.uriostegui@planvivienda.com.mx	JULIAN URIOSTEGUI CARBAJAL

——Las partes convienen en que se entenderá como cuentas de correo autorizadas para la recepción de instrucciones por la **FIDUCIARIA** en base a esta cláusula las siguientes: ——

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO	RESPONSABLE DE LA CUENTA
zulema.cortez@afirme.com	Lic. Zulema Berenice Cortez Silva
pablo.garza@afirme.com	Pablo de Jesus Garza Gallardo

——**TRIGÉSIMA CUARTA.- RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO**.- Las partes manifiestan estar debidamente enteradas del contenido y alcance de todas y cada una de las disposiciones legales que se citan en el presente **FIDEICOMISO** y desde luego de aquéllas a cuyos beneficios renuncian, por lo que se obligan a estar y pasar por él, en todo momento, como si se tratare de sentencia ejecutoriada elevada a la categoría de cosa juzgada. ——

TRIGESIMA QUINTA.- JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE.- El presente **FIDEICOMISO** se regirá e interpretará de acuerdo con las leyes de México. Para el caso de presentarse cualquier controversia entre las partes que intervienen en este **FIDEICOMISO**, con relación a la interpretación, cumplimiento y ejecución del mismo, la **FIDUCIARIA**, la **FIDEICOMITENTE A** y el **FIDEICOMITENTE B**, se someten expresamente a los tribunales competentes de la Ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, renunciando a cualquier otra jurisdicción, fuero o competencia que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro, en virtud de lo cual la **FIDEICOMITENTE A** y el **FIDEICOMITENTE B** reconocen que la **FIDUCIARIA** no podrá ser requerida judicialmente en tribunal o jurisdicción distintos a los antes señalados. ——————————————————————————————

——————————**P E R S O N A L I D A D:**——————————————————————

---- EL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO (FIDACA)——————————————————————————————

---- Acredita la que ostenta el C. JESÚS ANTONIO ORTÍZ SOTELO, con el nombramiento de fecha 29 de octubre de 2018, expedido por el Licenciado HECTOR ASTUDILLO FLORES gobernador Constitucional del Estrado de Guerrero, del cual se agrega una copia al apendice de este instrumento.----------

----- ----- ----- **"OPERADORA PLAN VIVIENDA", S.A DE C.V.** ----------

----Acerdita la que ostenta el C. JULIAN URIOSTEGUI CARBAJAL, con la escritura pública número 23,694 de fecha 5 de mayo de 2012, ante la fe del licenciado Antonio Hernández Díaz, Notario Público No. 5 del Distrito de Tabares, en la Ciudad y Puerto de Acapulco, Guerrero, instrumento notarial que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de Comercio de esa entidad, y que en copia simple se agrega al apendice de este instrumento.-------

---Con la escritura número 6,460, de fecha trece de julio de 2018, pasada ante la fed le licenciado FIDEL SERRATO VALDEZ, corridor público número seis de la plaza Estado de Guerrero.----------

------ **-SERVICIOS DE TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION IGNOS, S.A. DE C.V.,** ---

----Acredita la que ostenta el señor EDGAR POLO CASILLAS, con la escritura 10,522, de fecha 10 de octubre del 2012, otorgada ante la fe de la licenciada Beatriz Eugenia Calatayud Izquierdo, en ese entonces titular de la notaria 194, de la ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la ciudad de México, en folio mercantil electrónico número 482767-1, mediante la cual se constituyó la persona moral denominada SERVICIOS DE TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION IGNOS, S.A. DE C.V.,.-------

----Con el instrumento número 37,175, de fecha 25 de febrero de 2019, pasada ante la fe de licenciado CELSO DE JESUS POLA CASTILLO, titular de la NOTARIA NUMERO 244 DE LA CIUDAD DE México, que contiene la formalización de la revocación y otorgamiento de poder del acta de asamblea ordinaria d accionistas.----------

------ BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO.----------

—Acreditan la que ostentan los señores DAVID ALEJANDRO RODRIGUEZ JACOBO y LUIS

COTEJADO H.P.R.

ROGELIO TREVIÑO CAVAZOS: ----------

--Con el testimonio de la Escritura Pública Número **16,675** de fecha 02 de Enero del año 1995, otorgada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 33, con domicilio en la Ciudad de Monterrey y ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene el Acta Constitutiva de la Institución, bajo la denominación de "BANCA AFIRME", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, debidamente autorizada para realizar el presente Contrato, y que en consecuencia puede ejecutar y celebrar Contratos que tengan relación directa é indirecta con su objeto social; obteniéndose con fecha 14 de Diciembre del año 1994, el Permiso expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores número 19004993, Expediente número 9419004847, Folio número 8072, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Número 2,903, Folio 249, Volumen 426, Libro 3, Segundo Auxiliar - Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, de fecha 21 de Febrero del año 1995.----------

— Con Testimonio de la Escritura Pública Número **40,294** de fecha 16 de junio del año 2010 otorgada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 33, con domicilio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León y ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene la designación de apoderados, en la cual se nombró delegado fiduciario, entre otros, al señor DAVID AJEJANDRO RODRIGUEZ JACOBO, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Electrónico Mercantil Número 52110*9, de fecha 22 de junio del año 2010. ----------

— Con Testimonio de la Escritura Pública Número **43,611** de fecha 12 de Mayo del año 2014 otorgada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 33, con domicilio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León y ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene la designación de apoderados, en la cual se nombró delegado fiduciario, entre otros, al señor LUIS ROGELIO TREVIÑO CAVAZOS, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Electrónico Mercantil Número 52110*9, de fecha 20 de mayo del año 2014. ----------

— Manifiestan las Partes o sus apoderados y representantes bajo protesta de decir verdad, en su caso, que el carácter y las facultades con que se encuentran investidos, así como la personalidad con que se ostentan, no les han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna a esta fecha y que tanto ellos como su representada tienen plena capacidad legal para comparecer y están de acuerdo en celebrar el presente Contrato.----------

---------- **G E N E R A L E S** ----------

----**YO, EL NOTARIO C E R T I F I C O :**----------

----**I.**- Que en cumplimiento de lo dispuesto por la ley federal de protección de datos personales en posesión de los particulares, informé a los comparecientes que los datos personales proporcionados a la notaría a mi cargo se utilizarán con la finalidad de otorgarles los servicios solicitados, que por el hecho de proporcionar dicha información autorizan a esta notaría a administrar

sus datos personales y a transferir los mismos a terceros cuando sea estrictamente necesario para otorgarle los referidos servicios. asimismo les informé que podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, divulgación y limitación de uso, mediante escrito dirigido al suscrito notario como responsable de protección de datos personales, en el domicilio de la notaria, donde también se encuentra disponible para su consulta el texto completo del aviso de privacidad. ----------

II.- que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales que tuve a la vista y a que me remito.----------

- - - - -**III.-**. Que conozco a los comparecientes quienes a mi juicio tienen capacidad legal y además se identificaron con su credencial para votar, expedidas por el instituto federal electoral, que me exhiben y por sus generales manifestaron ser mexicanos e hijos de padres mexicanos, y al corriente en el pago del impuesto sobre la renta sin demostrarlo. ----------

- - - El C. JESUS ANTONIO ORTIZ SOTELO, originario de acapulco, Guerrero, donde nació el día veinticinco de mayo de mil novecientos setenta y cinco, casado, servidor público y con domicilio en Urdaneta número veintiocho, fraccionamiento Hornos, en Acapulco, Guerrero, y de paso por esta ciudad.----------

- - - -El C. JULIAN URIOSTEGUI CARBAJAL, originario de Acapulco, Guerrero, donde nació el día veinticinco de diciembre de mil novecientos setenta y uno, soltero, empresario y con domicilio en Avenida Coster Miguel Alemán número cien, en Acapulco, Guerrero, y de paso por esta ciudad----------

- - - El C. EDGAR POLO CASILLAS, originario de la Ciudad de México, donde nació el día veintitrés de julio de mil novecientos setenta y seis, casado, abogado, y con domicilio en Presa la Angostura número ciento dieciséis, colonia Irrigación, delegación Miguel Hidalgo, en la ciudad de México, y de paso por esta ciudad.----------

- - - -El C. DAVID ALEJANDRO RODRIGUEZ JACOBO, originario de Minatitlán , Veracruz, donde nació el día dos de mayo de mil novecientos setenta y dos, casado, funcionario bancario y con domicilio en calle Río Grijalva número ciento seis, colonia del Valle, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y de paso por esta ciudad- - - ----------

- - - -El C. LUIS ROGELIO TREVIÑO CAVAZOS, originario de Monterrey, Nuevo León, donde nació el día trece de octubre de mil novecientos ochenta, casado, funcionario bancario y con el mismo domicilio que el anterior y de paso por esta ciudad.----------

- - - -**IV.-** Que di lectura al presente instrumento en presencia de los comparecientes y habiéndoles explicado el valor y fuerza legal de su contenido estuvieron conformes con el mismo y lo firmaron al calce para constancia el día de su fecha.- doy fe. ----------

- - - -ANTE MI.- LIC. HUGO PÉREZ RUANO.- FIRMA.- C. JESUS ANTONIO ORTIZ SOTELO.- FIRMA.- C. JULIAN URIOSTEGUI CARBAJAL.- FIRMA.- C. EDGAR POLO CASILLAS.- FIRMA.- C. DAVID ALEJANDRO RODRIGUEZ JACOBO.- FIRMA.- C. LUIS ROGELIO TTREVIÑO CAVAZOS .- FIRMA.-- - - - - ----------

- - - - - - - ----------A U T O R I Z A C I O N :----------

- - - -HOY DIA DIECIOCHO DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, AUTORIZO

Lic. Hugo Pèrez Ruano
Notario No. 3 del Distrito de los Bravo
Corregidora No. 8 Tels. 01 (747) 472-29-29 472-28-82 472-85-10
Chilpancingo, Gro.

CON MI FIRMA Y SELLO ESTA ESCRITURA, EN LA CIUDAD DE CHILPANCINGO, DISTRITO DE LOS BRAVO, DEL ESTADO DE GUERRERO.- DOY FE.- - - -

LIC. HUGO PEREZ RUANO
NOTARIO PUBLICO No. 3
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DISTRITO DE LOS BRAVO
CHILPANCINGO, GUERRERO

ACTA CIRCUNSTANCIADA.

- - - EN LA CIUDAD DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, SIENDO LAS OCHO HORAS DEL DÍA DOS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, SE ENCUENTRAN CONSTITUIDOS EN LA SUPERFICIE PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO, UBICADA EN LA ZONA PONIENTE, EN LA PARTE SUPERIOR DEL POBLADO EL PEDREGOSO, EL DR. RODOLFO MONREAL ÁVILA, SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EL ARQ. JONÁS EDUARDO LEYVA FLORES, DIRECTOR GENERAL DE PROYECTOS, ING. RODRIGO SILVERIO LUNA, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INGENIERÍAS, ING. JESÚS ALBERTO CASTRO GARCÍA, SUPERVISOR DE PROYECTOS, LIC. AMBROSIO HERNÁNDEZ VELAZCO, DIRECTOR DE LA UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, TODOS DE LA "SDUOPOT"; ING. JUAN CARMONA ZÚÑIGA, DIRECTOR DE PATRIMONIO INMOBILIARIO, ARQ. DEMETRIO ARCINIEGA CISNEROS, SUBDIRECTOR DEL ÁREA TÉCNICA, AMBOS DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO; CON LA FINALIDAD DE REALIZAR UNA INSPECCIÓN DE CAMPO PARA VERIFICAR LA POLIGONAL DEL PREDIO ANTES DESCRITO.----------

----------A N T E C E D E N T E S----------

- - - QUE DERIVADO DEL DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, DE FECHA DOS DE ABRIL DEL AÑO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO, SE EXPROPIÓ EL EJIDO DE "EL JARDÍN" DE LA CIUDAD DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, 2,048 HECTÁREAS, QUE CONSTITUYEN EL TOTAL DE SU EJIDO DOTADO A FAVOR DE LA JUNTA FEDERAL DE MEJORAS MATERIALES DE ACAPULCO, PARA LOS FINES A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DE FECHA NUEVE DE ENERO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE.; QUE MEDIANTE DECRETO DE APORTACIÓN, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA VIERNES VEINTISIETE DE JULIO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, SE AUTORIZA A LA SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS, PONER A DISPOSICIÓN DE LA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, LOS LOTES DE TERRENO CON SUPERFICIE DE 888 HECTÁREAS Y 137-00-47.50 HECTÁREAS Y OTROS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE ACAPULCO, GUERRERO, A FIN DE QUE ESTE COMO FIDEICOMITENTE ÚNICO DEL GOBIERNO FEDERAL, PROCEDA A APORTARLOS PARA INCREMENTAR EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO. ----------

--- CON FECHA TREINTA Y UNO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, SE SUSCRIBIÓ EL CONVENIO DE ALIANZA ESTRATÉGICA,, COLABORACIÓN Y COORDINACIÓN PARA LA GENERACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, EN LOS MUNICIPIO DE ACAPULCO Y COYUCA DE BENÍTEZ, GUERRERO, FIRMADO POR EL GOBIERNO FEDERAL, GOBIERNO ESTATAL, LOS MUNICIPIOS DE ACAPULCO DE JUÁREZ Y COYUCA DE BENÍTEZ, ASÍ COMO EL SECTOR PRIVADO, CON EL OBJETO DE ESTABLECER LA INTENSIÓN, DE "LAS PARTES" DE COINCIDIR EN MECANISMOS QUE FACILITEN EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA, DECOROSA Y SOSTENIBLE, POR PARTE DE LAS FAMILIAS DE LOS SECTORES SOCIALES MÁS VULNERABLES EN LOS MUNICIPIOS DE ACAPULCO DE JUÀREZ Y COYUCA DE BENÍTEZ, DEL ESTADO DE GUERRERO.----------

--- LA COORDINACIÓN Y COLABORACIÓN ENTRE "EL GOBIERNO DEL ESTADO", "EL INVISUR", "LOS MUNICIPIOS", "LA CANADEVI", "LA CMIC DE GUERRERO", "EL COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE GUERRERO, A.C." Y "EL INFONAVIT", PARA EL FOMENTO Y MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE GUERRERO, PROPICIANDO EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.----------

--- CON FECHA TRECE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, EL COMITÉ TÉCNICO CELEBRÓ LA DÉCIMA OCTAVA SESIÓN EXTRAORDINARIA, MEDIANTE LA CUAL RATIFICÓ EL CONVENIO DESCRITO EN EL ANTECEDENTE ANTERIOR, ACORDANDO AUTORIZAR E INSTRUIR AL DIRECTOR GENERAL EN SU CARÁCTER DE DELEGADO ESPECIAL DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO, PARA QUE REALICE LAS ACCIONES NECESARIAS PARA APORTAR EL PREDIO DEL EX-EJIDO "EL JARDÍN", CON UNA EXTENSIÓN APROXIMADA DE 194 HECTÁREAS, UBICADAS ENTRE LOS MUNICIPIOS DE ACAPULCO DE JUÁREZ Y COYUCA DE BENÍTEZ, AL

FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE INVERSIÓN ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO, PARA IMPULSAR LA EDIFICACIÓN Y DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "CUIDAD PEDREGOSO".----------

- - - QUE DERIVADO DE LOS ANTECEDENTES ANTES DESCRITOS Y LOS TRABAJOS DE TOPOGRAFÍA QUE INCLUYEN LEVANTAMIENTO Y REPLANTEO DE LOS POLIGONALES CON EQUIPO GPS MÉTODO RTK REPLANTEO EN TIEMPO REAL DE COORDENADAS UTM, MEDICIONES Y REPLANTEO CON ESTACIÓN TOTAL, PROPAGACIÓN DE PUNTOS DONDE NO HAY RECEPCIÓN SATELITAL POR ÁRBOLES, LEVANTAMIENTO CON DRON TIPO DJI PHANTOM 4 PRO, GENERACIÓN DE FOTOS E IMÁGENES PARA AJUSTE Y POST PROCESAMIENTO DE ORTHOFOTOS, QUE FUERON REALIZADOS POR LOS INGENIEROS TOPÓGRAFOS ADOLFO VEGA MENDOZA Y PROCORO CASTAÑEDA RIVERA, A TRAVÉS DE LA EMPRESA DENOMINADA SUR CARRETERAS Y ESTRUCTURAS, S.A. DE C.V.----------

- - - LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO, SE CONSTITUYERON EN LA SUPERFICIE UBICADA EN LA ZONA PONIENTE, EN LA PARTE SUPERIOR DEL POBLADO "EL PEDREGOSO", PARA REALIZAR UNA INSPECCIÓN DE CAMPO, CON LA FINALIDAD DE VERIFICAR LA POLIGONAL RESULTANTE DE LAS 193.536 HECTÁREAS, PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO, QUIENES ACCEDEN POR LA VIALIDAD UBICADA A UN COSTADO DEL CUARTEL DE LA POLICÍA DEL ESTADO, INICIANDO EL RECORRIDO EN EL PUNTO UBICADO ENTRE EL PARQUE NACIONAL EL VELADERO Y EL PREDIO PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO, A UN COSTADO DONDE SE UBICA EL TRAZO DE LOS TRABAJOS QUE REALIZÓ EL GRUPO MEXICANO DE DESARROLLO, PARA LA AUTOPISTA ACAPULCO-ZIHUATANEJO, INICIANDO EL RECORRIDO SOBRE LA COLINDANCIA CON EL EJIDO DE PIE DE LA CUESTA; POSTERIORMENTE SE RECORRIÓ LA COLINDANCIA CON EL NÚCLEO AGRARIO DE EJIDO VIEJO Y EL CONCHERO; Y FINALMENTE SE RECORRIÓ LA COLINDANCIA CON EL PARQUE NACIONAL EL VELADERO, HACIENDO CONSTAR QUE DE DICHO RECORRIDO SE ACREDITA

QUE FÍSICAMENTE 149.855 HECTÁREAS, EXTRAÍDAS DE UN POLIGONO TOTAL DE 193.536 HECTÁREAS, PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO, NO REPRESENTAN PROBLEMA ALGUNO PARA SU OCUPACIÓN; LAS CUALES COLINDAN AL NORESTE: CON 13 TRAMOS RECTOS QUE SUMADOS SON 1,749.6687 MTS., CON EL NÚCLEO AGRARIO DE EJIDO VIEJO Y EL CONCHERO; AL SURESTE: EN 1,907.2326 MTS., CON PARQUE NACIONAL EL VELADERO; AL OESTE: CON 1,604 MTS., CON EL EJIDO DE PIE DE LA CUESTA; AL SUROESTE: CON 193.90 MTS., CON EL PREDIO DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO, DONDE SE UBICAN LOS TRABAJOS DEL PROYECTO DE LA AUTOPISTA ACAPULCO-ZIHUATANEJO, PRECISANDO QUE DERIVADO DE DICHOS TRABAJOS SE PUDO CONSTATAR QUE AL MOMENTO DE IMPLEMENTAR EL PROGRAMA DE CERTIFICACIÓN DE DERECHOS EJIDALES Y TITULACIÓN DE SOLARES URBANOS (PROCEDE), EN EL NÚCLEO AGRARIO DE EJIDO VIEJO Y EL CONCHERO, SE AFECTÓ AL PREDIO DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO, UNA SUPERFICIE DE 436,810.769 METROS CUADRADOS, EN VIRTUD DE QUE NO FUERON NOTIFICADOS COMO COLINDANTES PARA PARTICIPAR EN LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROCEDE, AGREGÁNDOSE A LA PRESENTE, EL PLANO DE DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO.-

- - - NO HABIENDO OTRO ASUNTO QUE TRATAR Y PARA LOS USOS Y EFECTOS LEGALES PROCEDENTES, SE CIERRA LA PRESENTE ACTA, EL DÍA CUATRO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, SIENDO LAS DIECISIETE HORAS, FIRMANDO EN CUATRO TANTOS DE CONFORMIDAD LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON.- - - -

ARQ. JONÁS EDUARDO LEYVA FLORES.
DIRECTOR GENERAL DE PROYECTOS.

LIC. HUGO PEREZ RUANO
NOTARIO PUBLICO No. 3
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DISTRITO DE LOS BRAVO
CHILPANCINGO, GUERRERO

ING. RODRIGO SILVERIO LUNA.
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INGENIERÍAS.

ING. JESÚS ALBERTO CASTRO GARCÍA.
SUPERVISOR DE PROYECTOS

LIC. AMBROSIO HERNÁNDEZ VELAZCO.
DIRECTOR DE LA UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS.

POR PARTE DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO.

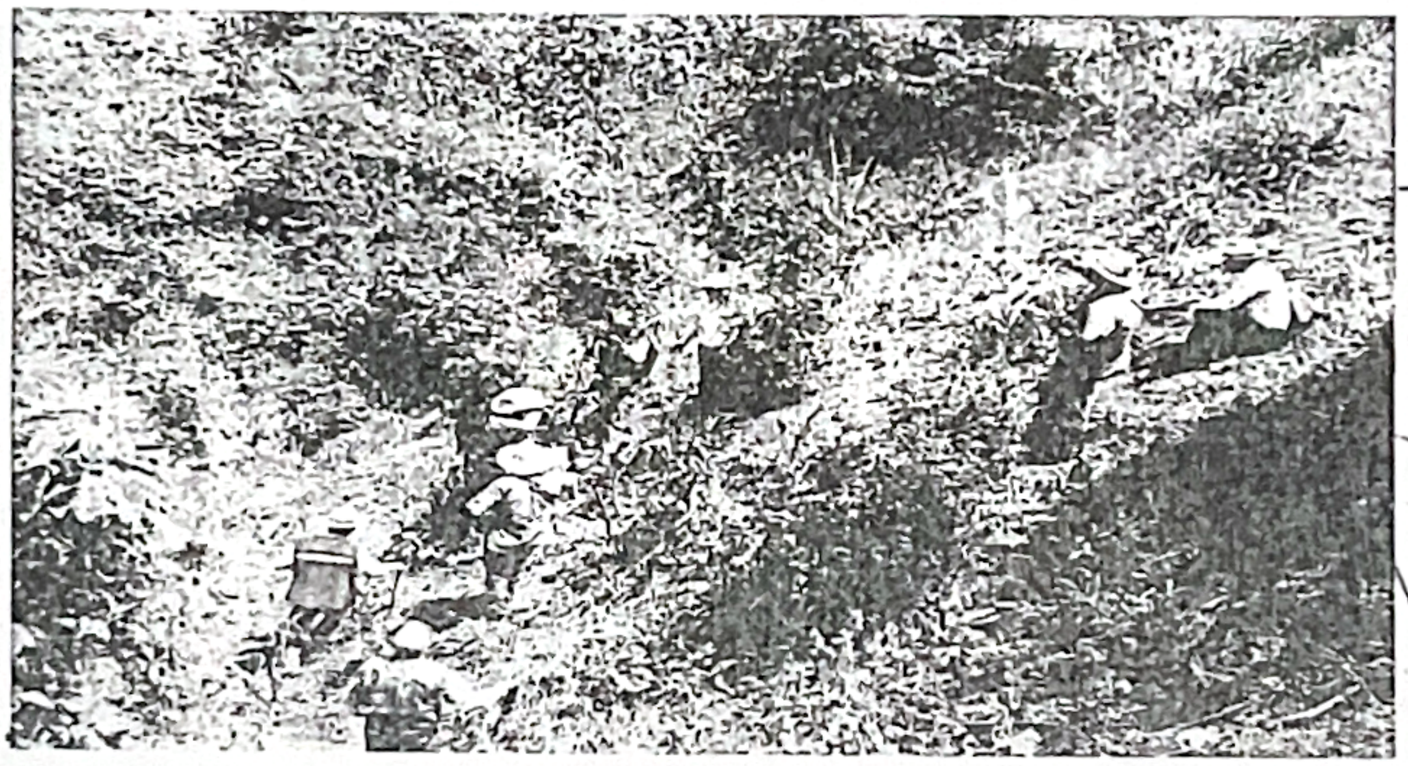
ING. JUAN CARMONA ZÚÑIGA.
DIRECTOR DE PATRIMONIO INMOBILIARIO

ARQ. DEMETRIO ARCINIEGA CISNEROS.
SUBDIRECTOR DEL ÁREA TÉCNICA

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL ACTA CIRCUNSTANCIADA DE FECHA DOS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, DONDE LAS PARTES SE CONSTITUYERON EN LA SUPERFICIE UBICADA EN LA ZONA PONIENTE, EN LA PARTE SUPERIOR DEL POBLADO "EL PEDREGOSO", PARA REALIZAR UNA INSPECCIÓN DE CAMPO CON LA FINALIDAD DE VERIFICAR LA POLIGONAL RESULTANTE DE LAS 193.536 HECTÁREAS, PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO.

REPORTE FOTOGRÁFICO DE LA INSPECCIÓN DE CAMPO PARA VERIFICAR LA POLIGONAL DEL PREDIO DEL FIDACA, UBICADO EN EL POBLADO DEL PEDREGOSO, EFECTUADA DEL DÍA DOS AL CUATRO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.





REPORTE FOTOGRÁFICO DE LA INSPECCIÓN DE CAMPO, PARA VERIFICAR LA POLIGONAL DEL PREDIO DEL FIDACA, UBICADO EN EL POBLADO DEL PEDREGOSO, EFECTUADA DEL DÍA DOS AL CUATRO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.

LIC. HUGO [illegible] RUANO NOTARIO PUBLICO No. 1 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DISTRITO DE LOS BRAVO CHILPANCINGO, GUERRERO





DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO

B

GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO
2015 - 2021

314906

ACAPULCO, GUERRERO

LIC. HUGO PEREZ RUANO
NOTARIO PUBLICO No. 1
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DISTRITO DE LOS BRAVO
CHILPANCINGO, GUERRERO

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN NÚM. 9533/2019

EL C. GREGORIO APREZA HERRERA, Delegado del Registro Publico de la Propiedad y del Comercio en Acapulco Guerrero.

C E R T I F I C A: Que el Folio Registral Electrónico **13017** del Distrito Judicial de **TABARES** de fecha **12/08/1996**, correspondiente al inmueble ubicado en **DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRO. RESPECTO A 149 HECTAREAS**

propiedad de : **FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO.**

se encuentra durante los **10** años anteriores a la fecha **LIBRE DE GRAVAMEN.**

Se expide el presente previo el pago de los derechos correspondientes, por la cantidad de $ 576.00 , que se acredita con el Recibo Oficial No. 1049551 en la ciudad de Acapulco, Guerrero, a los dieciocho dias del mes de julio del año dos mil diecinueve

V26mcF5eMIc6jC3DgKw9BbDWzudUiFhzwIdIcssxXD05cvJ2J63vPrdRvVSwFVjM4c

EL DELEGADO
GREGORIO APREZA HERRERA

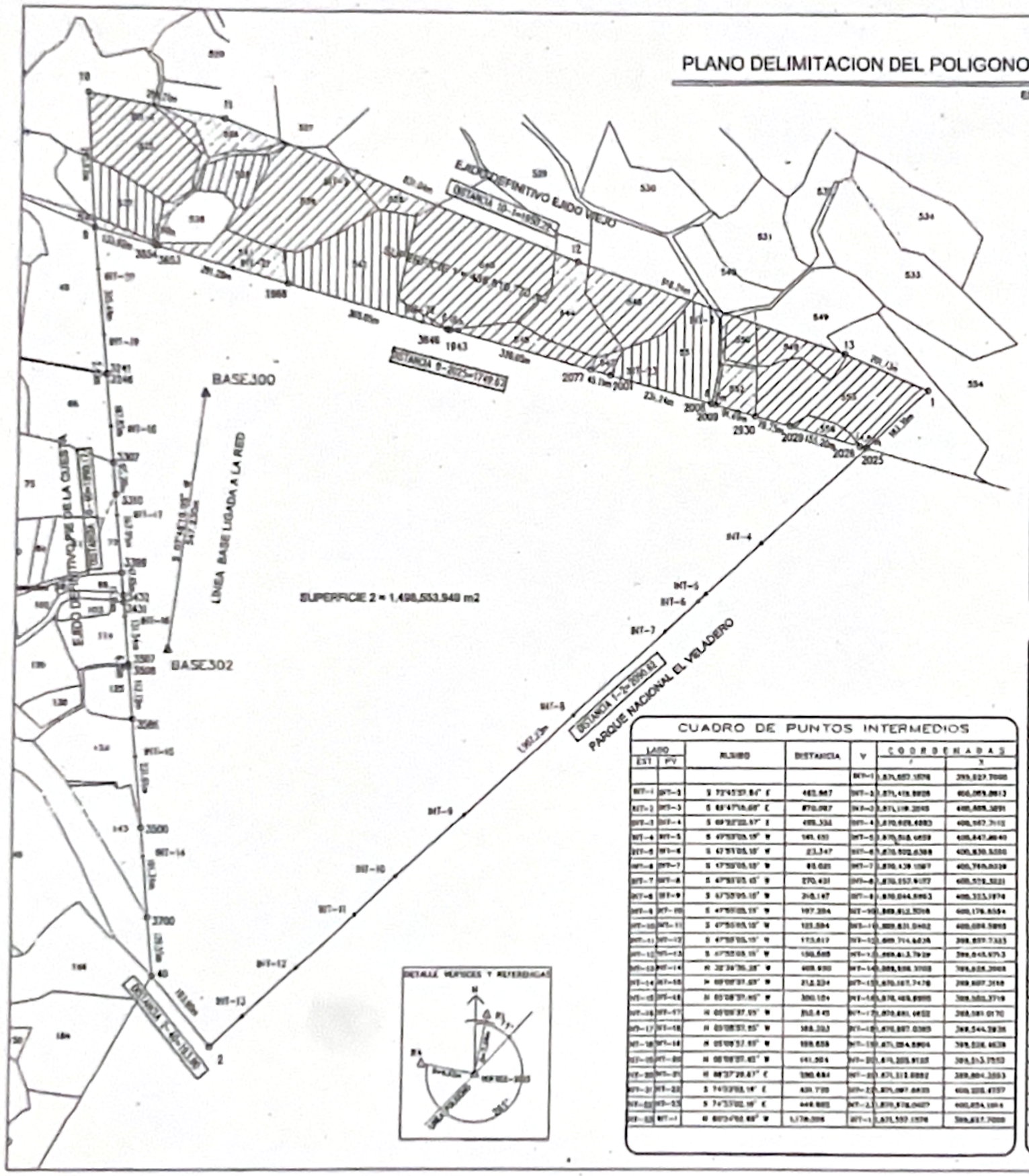
Ss51bKIhfJFR8+BBeMSBYmtklANlm2zWTSMVdw2AC6ICypsh0W9FQzzf48/9cbrwRJaXNSuRAXrJIMRspQ+z5i
Mn6COoljht8VfJuv2TplWBG8TKYPdUemp4v9luq/XU3gJO90PwEupLbWpITQrXGws1cPinj2wTbF9O2sdtEZE=

El documento puede ser validado en la dirección de Internet http://autoridadcertificadora.guerrero.gob.mx/verificacion/
con el identificador de documento 1EFF6B12C4

Secretaría General de Gobierno

PLANO DELIMITACION DEL POLIGONO

ESCALA 1:2500



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				9	1,871,291.4209	398,900.8580
9	10	N 03°28'10.84" W	859.959	10	1,871,590.8245	399,487.4495
10	11	S 88°34'50.48" E	299.207	11	1,871,591.0997	399,782.5732
11	12	S 88°52'26.17" E	835.030	12	1,871,339.4898	400,597.7573
12	13	S 71°09'38.58" E	658.943	13	1,871,031.8415	401,142.8889
13	1	S 68°48'44.95" E	201.730	1	1,870,952.2499	401,328.5445
1	2025	S 47°59'05.15" W	163.281	2025	1,870,838.3403	401,183.1343
2025	2026	N 74°33'02.16" W	14.881	2026	1,870,833.3089	401,177.7905
2026	2029	N 74°33'02.16" W	155.166	2029	1,870,874.9514	401,028.1824
2029	2030	N 74°33'02.16" W	79.748	2030	1,870,895.4059	400,951.3560
2030	2009	N 74°33'02.16" W	91.492	2009	1,870,920.0012	400,863.8478
2009	2008	N 74°37'02.15" W	8.720	2008	1,870,922.6457	400,855.5363
2008	2001	N 74°32'02.16" W	231.208	2001	1,870,984.8445	400,631.6941
2001	2077	N 74°23'02.16" W	65.114	2077	1,870,998.2852	400,568.1704
2077	1443	N 74°53'06.16" W	320.002	1443	1,871,080.5300	400,378.6839
1843	3848	N 74°33'02.16" W	6.165	3848	1,871,083.1934	400,373.7408
3848	1448	N 74°33'02.16" W	385.049	1448	1,871,185.4967	399,921.8835
1448	3853	N 74°33'02.16" W	291.278	3853	1,871,267.9988	399,641.1339
3853	3854	N 74°33'02.15" W	6.605	3854	1,871,269.7083	399,634.7858
3854	9	N 74°33'02.16" W	133.917	9	1,871,295.4209	399,505.6580

SUPERFICIE 1 = 436,810.769 m2

CUADRO DE CONSTRUCCION

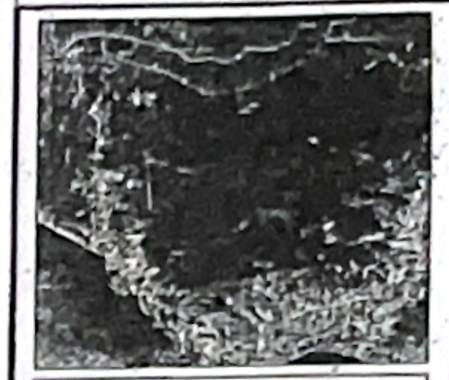
LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				2025	1,870,838.3403	401,183.1343
2025	2	S 47°59'05.15" W	1,867.333	2	1,869,551.1389	399,770.8998
2	40	N 40°53'36.84" W	153.900	40	1,869,667.7050	399,668.8778
40	3700	N 05°08'27.85" W	179.584	3700	1,869,828.7344	399,628.9420
3700	3500	N 05°08'27.85" W	195.341	3500	1,870,017.3329	399,686.4585
3500	3508	N 05°08'27.85" W	231.698	3508	1,870,247.8772	399,880.8814
3508	3507	N 05°08'27.85" W	112.124	3507	1,870,359.6488	399,986.6485
3507	3431	N 05°08'27.85" W	6.381	3507	1,870,365.0026	399,988.4456
3431	3432	N 05°08'27.85" W	131.335	3431	1,870,493.0060	399,577.6298
3432	3309	N 05°08'27.85" W	15.147	3432	1,870,502.0527	399,574.3863
3309	3310	N 05°08'27.85" W	47.648	3309	1,870,559.2500	399,571.0037
3310	3307	N 05°08'27.85" W	187.846	3310	1,870,728.7189	399,284.9789
3307	3241	N 05°08'27.85" W	65.389	3307	1,870,791.7287	399,265.0797
3241	9	N 05°08'27.85" W	180.253	3241	1,870,981.2258	399,534.6028
10	3854	S 74°33'02.16" E	133.917	3854	1,871,038.7583	399,634.7838
3854	3853	S 74°33'02.15" E	6.605	3853	1,871,267.9988	399,641.1339
3853	1448	S 74°33'02.16" E	291.278	1448	1,871,185.4967	399,921.8835
1448	3848	S 74°33'02.16" E	385.049	3848	1,871,083.1934	400,373.7408
3848	1843	S 74°33'02.16" E	6.165	1843	1,871,081.5300	400,378.6839
1843	2077	S 74°33'02.16" E	320.002	2077	1,870,998.2852	400,568.1704
2077	2001	S 74°23'02.16" E	65.114	2001	1,870,984.8445	400,631.6941
2001	2008	S 74°32'02.16" E	231.208	2008	1,870,922.6457	400,855.5363
2008	2009	S 74°37'02.15" E	8.720	2009	1,870,920.0012	400,863.8478
2009	2030	S 74°33'02.16" E	91.492	2030	1,870,895.4059	400,951.3560
2030	2029	S 74°33'02.16" E	79.748	2029	1,870,874.9514	401,028.1824
2029	2026	S 74°33'02.16" E	155.166	2026	1,870,833.3089	401,177.7905
2026	2025	S 74°33'02.16" E	14.881	2025	1,870,838.3403	401,183.1343

SUPERFICIE 2 = 1,498,553.949 m2

CUADRO DE PUNTOS INTERMEDIOS

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				INT-1	1,871,687.1878	399,837.7000
INT-1	INT-2	S 72°45'37.84" E	462.967	INT-2	1,871,419.8928	400,089.8913
INT-2	INT-3	S 68°47'59.69" E	870.087	INT-3	1,871,119.2045	400,909.3091
INT-3	INT-4	S 69°02'02.97" E	495.334	INT-4	1,870,928.4083	401,367.7112
INT-4	INT-5	S 47°59'05.15" W	161.651	INT-5	1,870,818.6859	401,247.8040
INT-5	INT-6	S 47°59'05.15" W	213.347	INT-6	1,870,672.6388	401,030.5200
INT-6	INT-7	S 47°59'05.15" W	85.021	INT-7	1,870,439.1067	400,769.0038
INT-7	INT-8	S 47°59'05.15" W	270.431	INT-8	1,870,252.9177	400,572.5221
INT-8	INT-9	S 47°59'05.15" W	248.147	INT-9	1,870,044.6963	400,333.1974
INT-9	INT-10	S 47°59'05.15" W	197.384	INT-10	1,869,912.5018	400,178.6554
INT-10	INT-11	S 47°59'05.15" W	125.584	INT-11	1,869,831.0462	400,084.5895
INT-11	INT-12	S 47°59'05.15" W	173.617	INT-12	1,869,714.6438	399,857.7325
INT-12	INT-13	S 47°59'05.15" W	150.598	INT-13	1,869,613.7939	399,643.9753
INT-13	INT-14	N 32°34'55.35" W	469.930	INT-14	1,870,008.6396	399,838.3968
INT-14	INT-15	N 05°08'27.85" W	218.224	INT-15	1,870,107.7478	399,807.3198
INT-15	INT-16	N 05°08'27.85" W	300.124	INT-16	1,870,409.6898	399,850.3719
INT-16	INT-17	N 05°08'27.85" W	350.445	INT-17	1,870,691.0932	399,891.0170
INT-17	INT-18	N 05°08'27.85" W	168.333	INT-18	1,870,807.0365	399,944.7835
INT-18	INT-19	N 05°08'57.85" W	109.658	INT-19	1,871,054.8904	399,926.4638
INT-19	INT-20	N 05°08'27.85" W	141.504	INT-20	1,871,205.9185	399,913.7553
INT-20	INT-21	N 88°37'28.61" E	390.484	INT-21	1,871,211.0882	399,804.3883
INT-21	INT-22	S 74°33'02.16" E	439.700	INT-22	1,871,097.6835	400,228.4337
INT-22	INT-23	S 74°33'02.16" E	449.882	INT-23	1,870,978.0427	400,654.1914
INT-23	INT-1	N 89°04'02.69" W	1,176.306	INT-1	1,871,557.1878	399,837.7000

CROQUIS DE LOCALIZACION



SIMBOLOGIA

POLIGONO

VERTICE POLIGONO

NUMERO DE VERTICE

PARCELAS

CAMINOS DE ACCESO

LINEA BASE LIGADA A LA RED

PUNTO GEODESICO

NOTA: 1. EL SISTEMA DE COORDENADAS UTILIZADAS ES UNIVERSAL TRANSVERSAL MERCATOR (UTM).

2. MEDICION TOPOGRAFICA SE REALIZO CON EQUIPO GPS RTK PRECISION TRIMBLE R8 MODELO 4.

SOMETIDO A CONSULTA PUBLICA

PROYECTO DE URBANIZACION DE LA PARCELA PONIENTE JARDIN COYUCA

UBICACION

PROPIETARIO

FIDEICOMISO

Fideicomiso Acapulco

Ing. Arq. Aurelio Manuel Mayo Casanova
Director De Desarrollo Urbano Y Vivienda

Ing. Javier Salinas
Secretario De Desarrollo Urbano Y Obras Publicas

Lic. Jesus Antonio Ortiz Sotelo
Director General FIDEICOMISO

ESCALA: 1:2500

FECHA: JUNIO/2019

ACOTACIONES: METROS

Plan Arq. Lety

866

PRESIDENCIA
GOBIERNO MUNICIPAL DE ACAPULCO

12 MAY 2020
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

OFICIO No. PM/SP/4638/2026.

ASUNTO: EL QUE SE INDICA.

ACAPULCO, GRO., A 06 DE MAYO 2026.

C. MARÍA MELIDA CAMPOS GARCÍA.
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.
P R E S E N T E.

Se le turna para su análisis, el escrito signado por el C.P. Víctor Manuel del Carmen Dorantes, apoderado legal Plan vivienda Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., a través del cual solicita apoyo con el reconocimiento de la viabilidad técnica y asignación de uso de suelo -Proyecto Ciudad Pedregoso.

Por lo anterior, para dar cumplimiento al artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la citada petición deberá atenderse en ocho días hábiles, contestando por escrito al solicitante y remitiendo a esta área el resultado de la gestión.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E.

SECRETARIA PARTICULAR
2024-2027

LIC. MARÍA DE JESÚS CLETO MANZANAREZ.
ENCARGADA DE DESPACHO DE LA SECRETARIA PARTICULAR
DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL.

F31
S.D.U.O.P
7. MAY. 26
13:30.

C.c.p. DRA. ABELINA LÓPEZ RODRÍGUEZ, PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL. - PARA SU SUPERIOR CONOCIMIENTO.
C.c.p. M.I. VLADIMIR HERNÁNDEZ ALEMÁN., DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS. – MISMO FIN.
C.c.p. ARCHIVO
ASC/gcqe.



2026 año de Margarita Maza

MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUAREZ
RECIBIDO
06 MAY 2026
SECRETARIA PARTICULAR
DE LA PRESIDENCIA

14DC
09:35

Acapulco de Juárez, Guerrero, a 05 de mayo del 2026.

Dra. Abelina López Rodríguez

Presidenta Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero

Presente.

Asunto: Solicitud de reconocimiento de viabilidad técnica y asignación de uso de suelo – Proyecto Ciudad Pedregoso.

En alcance al documento previamente ingresado y que se adjunta para su referencia, me permito exponer lo siguiente:

Que, habiéndose cumplido en tiempo y forma con la etapa de diseño del nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se ha justificado técnicamente la viabilidad y compatibilidad del Proyecto de Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso respecto a los destinos de uso de suelo solicitados.

Que la futura construcción de vivienda en las 40.01 hectáreas ubicadas dentro del límite territorial del Municipio de Acapulco de Juárez representa una oportunidad significativa para generar riqueza patrimonial y bienestar social en beneficio de miles de acapulqueños.

Que el trazo correspondiente al Boulevard de acceso a Ciudad Pedregoso presenta ya una afectación positiva derivada de las obras que ejecuta el Gobierno del Estado de Guerrero, lo cual sustenta la viabilidad de establecer en ambos márgenes un esquema de uso de suelo comercial, de servicios y mixto, orientado a satisfacer la demanda futura de la población proyectada en dicho polígono.

Que actualmente la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) desarrolla la construcción de las primeras 1,200 viviendas en la porción del macrolote ubicada en el Municipio de Coyuca de Benítez, constituyendo un proyecto de alta prioridad nacional, al tratarse de las primeras Viviendas para el Bienestar que serán entregadas en el Estado de Guerrero.

Que el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Coyuca de Benítez reconoce dicha zona como apta para usos habitacionales y de servicios, lo que refuerza la congruencia regional del proyecto.

Otros
4638

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en el interés público y el desarrollo ordenado del territorio, atentamente solicito:

Que se sirva instruir a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal para que, en la actual etapa de diseño y consulta del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se reconozca la viabilidad técnica y el interés municipal del Proyecto Ciudad Pedregoso en sus dos componentes:

- La reserva territorial de 40.01 hectáreas ubicada en el Municipio de Acapulco de Juárez.
- El Boulevard de acceso al desarrollo.

Lo anterior, a efecto de que, una vez concluidos los procesos de consulta pública y dictaminación correspondiente, queden debidamente establecidos y aprobados los destinos y usos de suelo necesarios para la consolidación del proyecto en el territorio municipal de Acapulco.

Estoy convencido de que esta acción contribuirá de manera directa al desarrollo económico, urbano y social del municipio, por lo que respetuosamente solicito su valioso apoyo para alcanzar este objetivo.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes.

Atentamente

C.P. Víctor Manuel del Carmen Dorantes

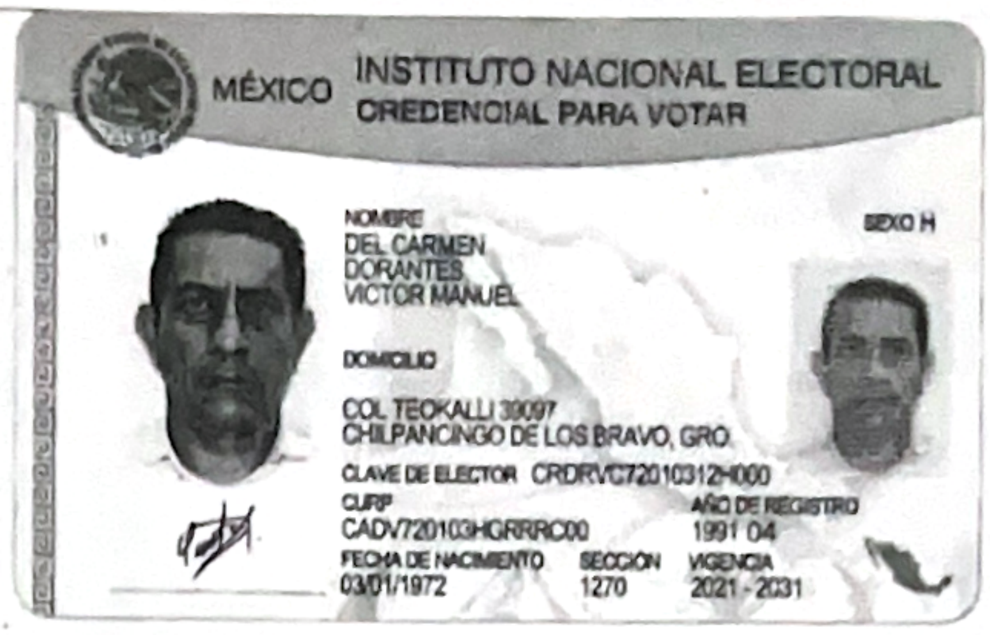
Apoderado Legal

Planvivienda Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V.
Tel. 7441797387

C.c.p. C. Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero – Para su conocimiento.

C.c.p. Director General de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) – Para su conocimiento.

C.c.p. Arq. María Mélida Campos García – Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez.


MÉXICO
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR
NOMBRE
DEL CARMEN
DORANTES
VICTOR MANUEL
SEXO H
DOMICILIO
COL TEOKALLI 39097
CHILPANCINGO DE LOS BRAVO, GRO.
CLAVE DE ELECTOR CRDRVC720103I2H000
CURP
CADV720103HGRRRC00
AÑO DE REGISTRO
1991 04
FECHA DE NACIMIENTO
03/01/1972
SECCIÓN
1270
VIGENCIA
2021 - 2031


INE
IDMEX221576141 3<<1270016385339
7201035M3112319MEX<04<<29114<5
DEL<CARMEN<DORANT<<VICTOR<MANU

963

Plan

Acapulco de Juárez, Guerrero a 09 de abril de 2026.

Asunto:
Uso de Suelo Habitacional
para la Fracción en el Municipio
del Proyecto de Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso.

ARQ. URB. MARÍA MELIDA CAMPOS GARCÍA
Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Publicas
H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juarez, Guerrero.

Atn.
MVIIB. ARQ. MARÍA LETICIA MEDINA PINEDA
Directora de Desarrollo Urbano y Vivienda

Por este conducto se presenta a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, con atribución de la autoridad municipal para comunicar la Convocatoria a la Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juarez, Guerrero 2026,con un plazo del 20 de abril al 02 de junio de 2026; apegado al Artículo 50, Fracción I y II de la Ley Numero 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, se presenta el planteamiento para el proyecto del PMDUA 2026, informando que **0peradora Plan Vivienda, S.A. de C.V.** se encuentra a cargo del **Proyecto de Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso**, ubicado en el Municipio de Coyuca de Benítez y el Municipio de Acapulco de Juárez. Se expone lo siguiente:

GENERALES

Programa de Vivienda para el Bienestar



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.
RECIBIDO
12 MAY 2026
10:50hrs
DIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO

Se manifiesta que la federación actualmente está implementando la Política Nacional de Vivienda, mediante el Programa de Vivienda para el Bienestar, habiéndose realizado el convenio entre las dependencias federales e instituciones financieras que atienden el desarrollo del sector de la vivienda; en coordinación el Gobierno del Estado de Guerrero realizo el convenio con la SEDATU y el Municipio de Acapulco de Juárez público en la Gaceta Oficial, la Carta de Adhesión al convenio de colaboración con SEDATU en el marco del Programa de Vivienda para el Bienestar. Existe coordinación y apoyo de los tres

órdenes de Gobierno para desarrollar las viviendas, siendo el caso el Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, contando con el financiamiento para la construcción de viviendas de interés social, en beneficio de las familias de Acapulco y Coyuca de Benitez.



El Predio ubicado en el Municipio de Coyuca de Benítez y el Municipio de Acapulco de Juárez.

El predio para el proyecto el 73.30% de la superficie se encuentra en territorio del Municipio de Coyuca de Benítez y el 26.70% en territorio del Municipio de Acapulco de Juárez, la fracción mayor tiene establecido el USO DE SUELO HABITACIONAL y en la fracción menor que corresponde al Municipio de Acapulco el PMDUA 2020 establece el USO DE SUELO DE PRESERVACION POR VALOR AMBIENTAL. (PVA). El proyecto requiere como área urbanizable el 100%. de la superficie.

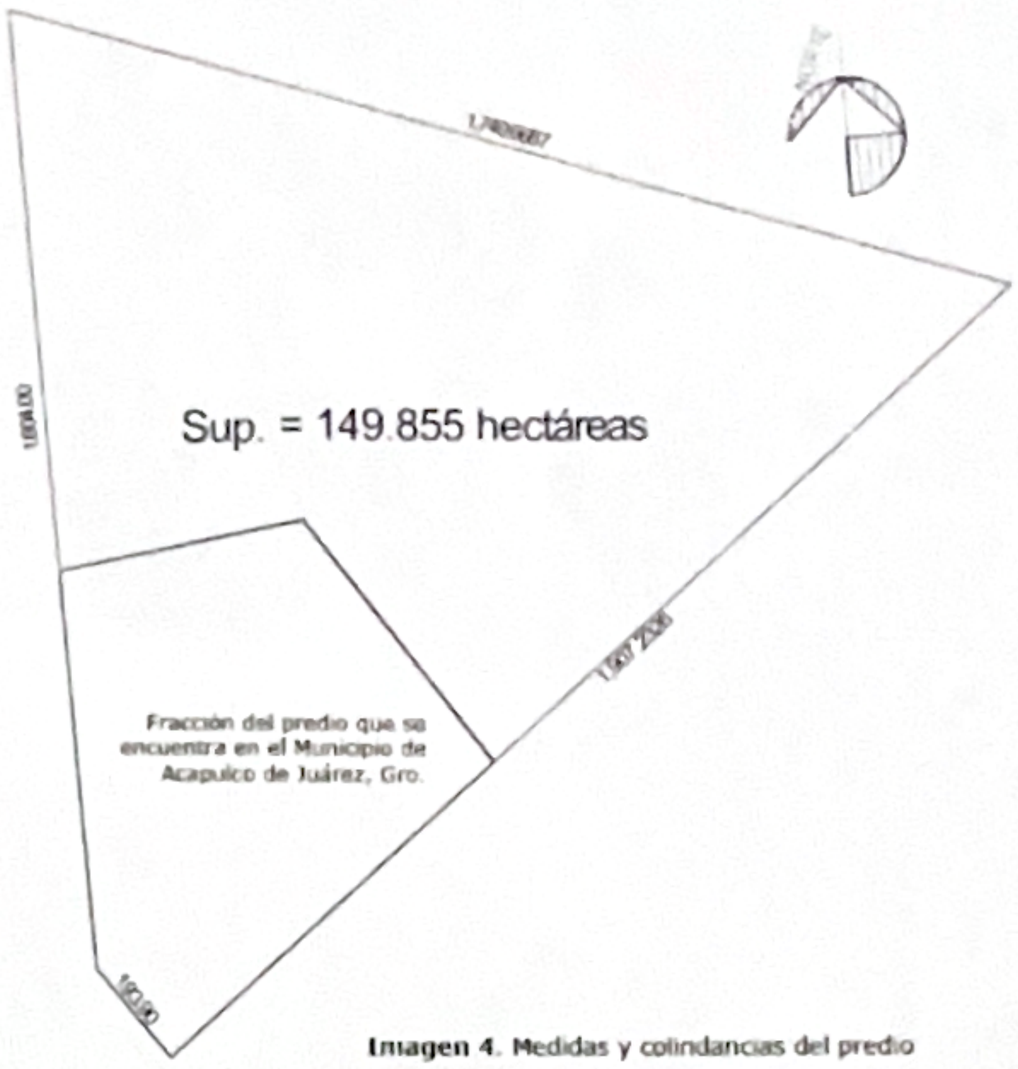
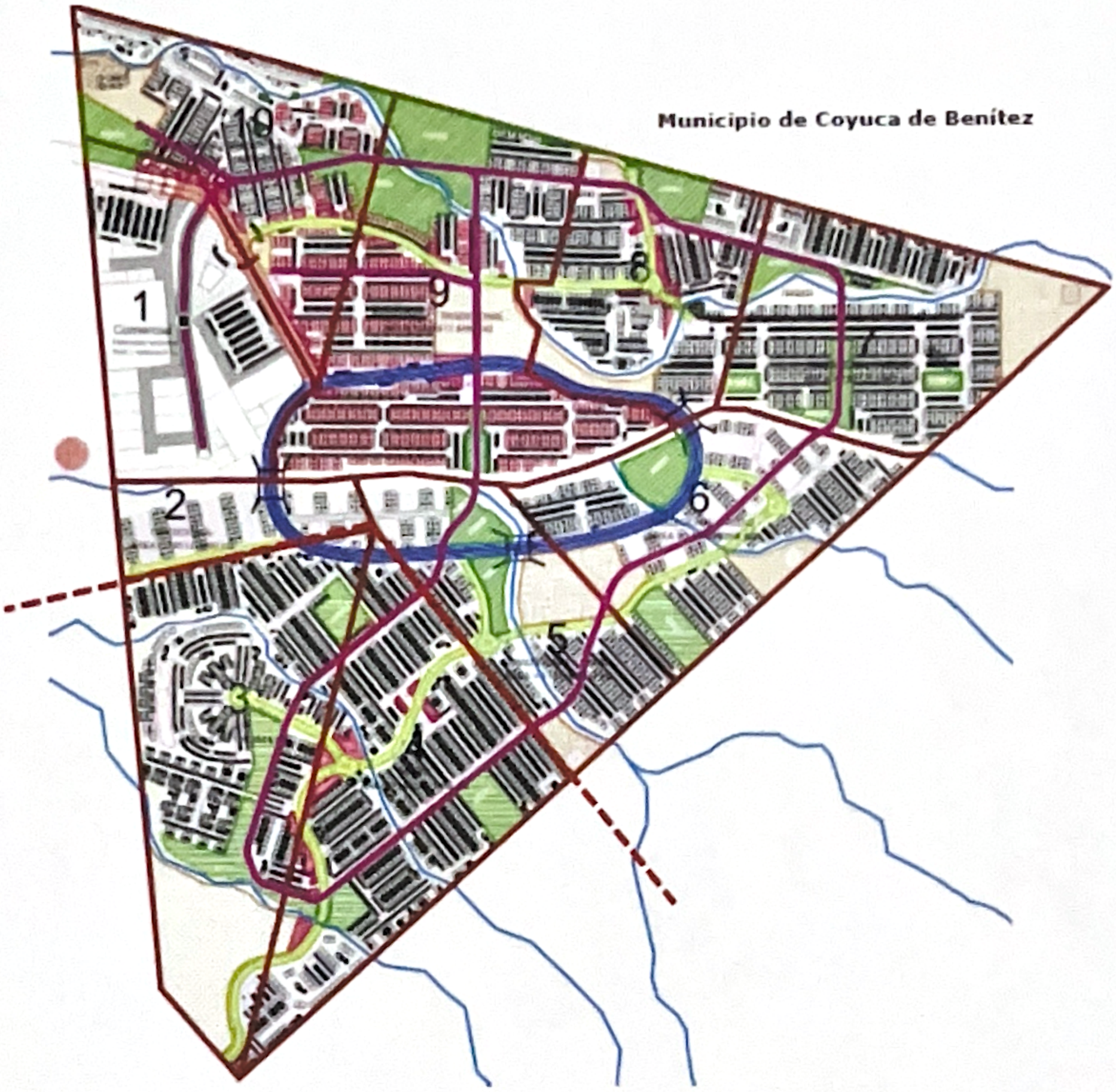


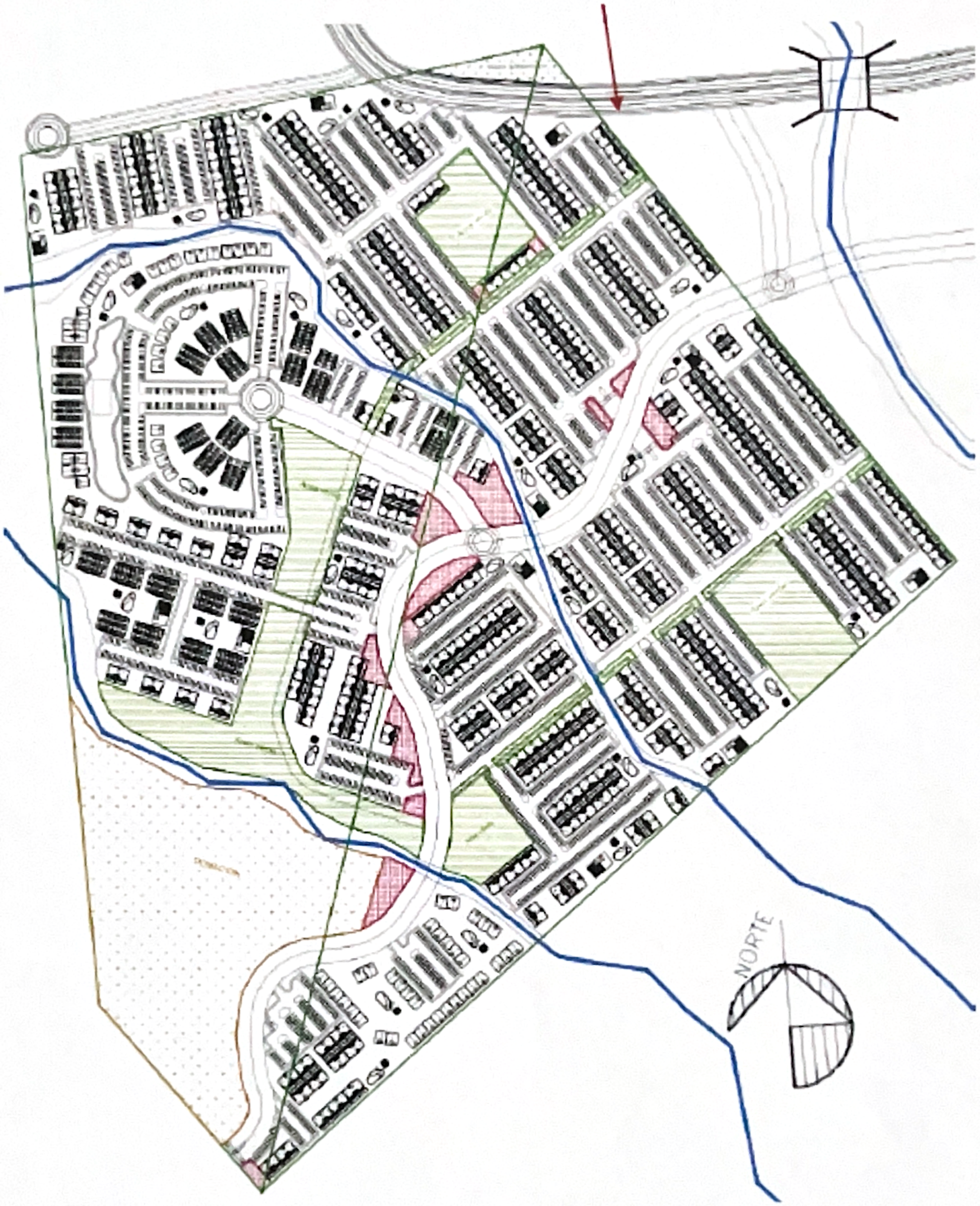
Imagen 4. Medidas y colindancias del predio

El Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso -DHCP-, cuenta con la certeza juridica de la propiedad del suelo aportado por el FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO -FIDACA -, al FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE INVERSION, ADMINISTRACION Y FUENTE DE PAGO, en el cual la sociedad mercantil OPERADORA PLANVIVIENDA, S.A. DE C.V. es FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA.

PROYECTO Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso

El Proyecto Urbano Arquitectónico del DHCP, esta conceptualizado y elaborado por un grupo de trabajo con especialistas en Vivienda, apegándose a la normatividad y lineamientos en la materia de los desarrollos habitacionales, sumando la gestión del desarrollo para impulsar y lograr la realización del proyecto habitacional. Con viviendas de interés social sustentable.

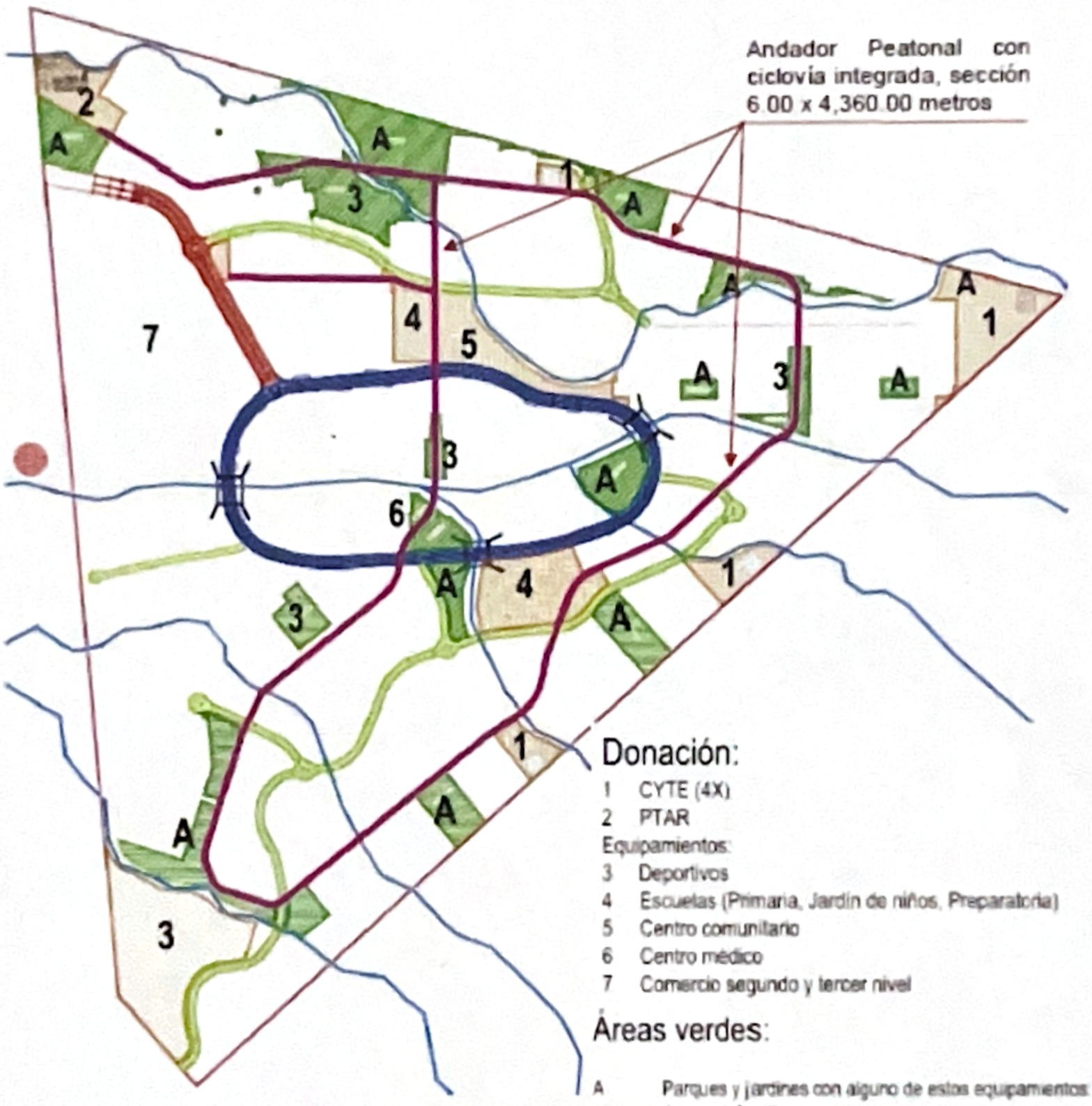

Municipio de Coyuca de Benítez
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
Municipio de Acapulco de Juárez



Fracción del Proyecto en 40.01 hectáreas en el Municipio de Acapulco de Juarez

Factibilidades de Servicios y Autorizaciones

El Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, cuenta con las factibilidades de servicio de agua, anergia eléctrica y contara con una planta de tratamiento de aguas residuales -PTAR-, se gestionó y obtuvo el Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental y el Dictamen de Riesgo por Protección Civil del Gobierno del Estado de Guerrero.



Se tienen definidas las áreas de servicios, infraestructura y equipamiento urbano, que cumplirán con el área de donación que establece la normatividad a los Desarrollo Habitacionales con Vivienda de Interés Social.

El Municipio de Coyuca de Benítez expidió la Autorización para la Urbanización y Construcción de 1,200 Viviendas, en la Primera Etapa del Proyecto Habitacional por contar con Uso de Suelo Habitacional en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benitez 2023.

PLANTEAMIENTO

Único: Se incorpore el Uso de Suelo Habitacional con 120 viviendas por hectárea al Proyecto del PMDUA 2026, que está elaborando el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; en la Fracción del Predio con 40.01 hectáreas en territorio del Municipio de Acapulco, que permita realizar las Viviendas del Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso y a la Vialidad Principal Boulevard Ciudad Pedregoso se le asigne como Corredor Urbano con el Uso de Suelo Habitacional Comercial.

Anexo

Para información que ratifica lo expuesto, se anexa la Memoria Descriptiva del Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso.

En espera de resolución favorable al planteamiento propuesto, reciba cordiales saludos.

Atentamente

C.P. VICTOR MANUEL DEL CARMEN DORANTES
Apoderado Legal
Operadora Plan Vivienda, S.A. de C.V.
y/o
Plan Vivienda Inmobiliaria, S.A. de C.V.
Teléfono 74 41 747387

Política Nacional de Vivienda
Programa de Vivienda para el Bienestar

Convenio
SEDATU-CONAVI-INSUS-FOVISSSTE-INFONAVIT-FINABIEN-SHF
Convenio
SEDATU - Gobierno del Estado de Guerrero

Municipio de Acapulco de Juárez
CARTA DE ADHESION DE COLABORACION CON SEDATU, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR

Información del Proyecto Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso



Propuesta de incorporar el Uso de Suelo Habitacional al PMDUA que está elaborando el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; en la Fracción del Predio en territorio del municipio, que permita realizar las viviendas del Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso.

CANADEVI PlanVivienda

Información del Desarrollo Habitacional Proyecto Ciudad Pedregoso.

El Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, generara acciones urbanísticas para construir 14 mil viviendas de interés social, en una superficie de 149.855 hectáreas que se encuentran ubicadas entre el Municipio de Coyuca de Benítez con el 73.30% y en el Municipio de Acapulco de Juárez con un 26.70%, en el Ex Ejido El Jardín en el Poblado de San Isidro, Colonia El Pedregoso.

La federación está impulsando la Política Nacional de Vivienda (PNV), proyectando la construcción de un millón 100 mil viviendas en el actual sexenio, con el Programa de Viviendas para el Bienestar.

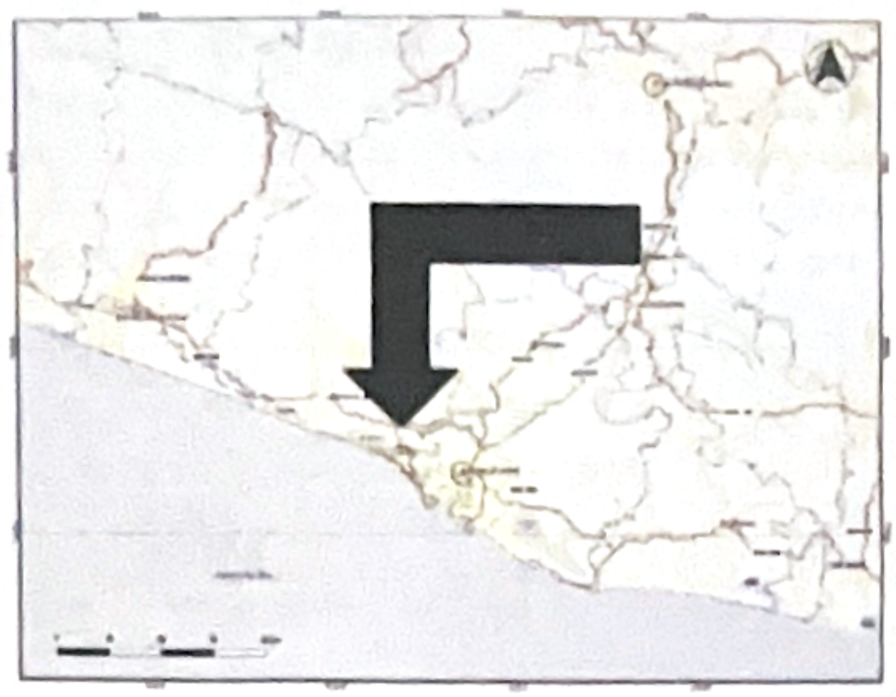
El Gobierno del Estado de Guerrero y SEDATU firmaron el Convenio para implementar el Programa de Vivienda para el Bienestar, proyectando que en el sexenio se realizaran 50,000 viviendas en Guerrero.

Las viviendas de interés social a desarrollarse atenderán el rezago habitacional estimado en 170 mil derechohabientes que cuentan con financiamiento preaprobado en el Estado de Guerrero, por instituciones que otorgan créditos para adquirir las viviendas, se mencionan las siguientes:

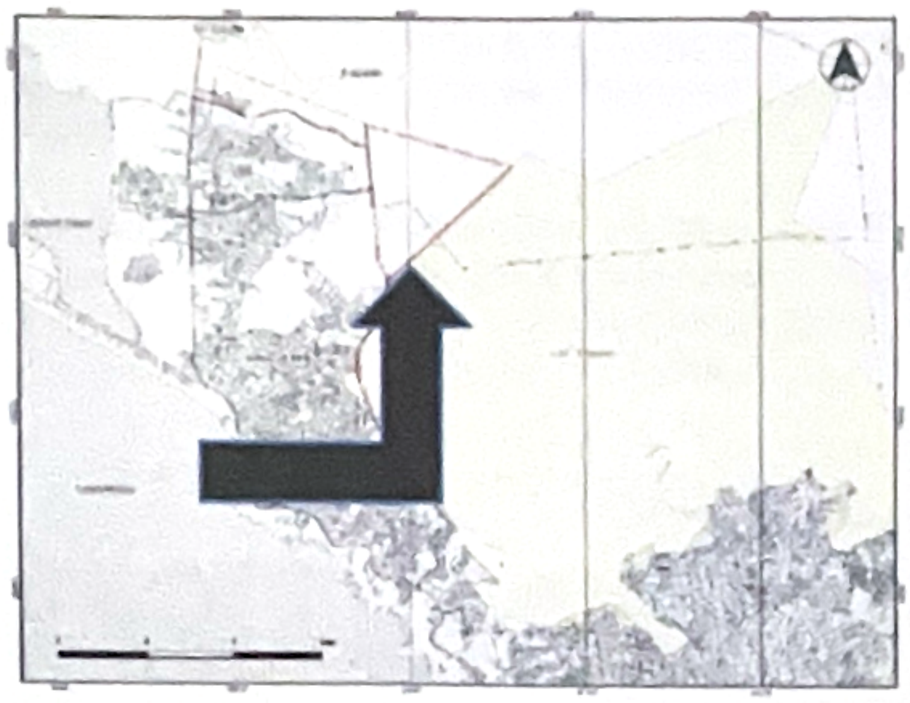
- Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los trabajadores (INFONAVIT).
- Fondo de la vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSTE).
- Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (ISSFAM).
- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).
- Confederación de Trabajadores de México (CTM).
- Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado (FSTSE).
- Sindicato Único de Servidores Públicos del Estado de Guerrero (SUSPEG).

Localización

El sitio donde se ubica el Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, cuenta con una superficie de 149.855 hectáreas entre el Municipio de Coyuca de Benítez con el 73.30% y el Municipio de Acapulco de Juárez con un 26.70% de 40.01 hectáreas en el Ex Ejido El Jardín en el Poblado de San Isidro, Colonia El Pedregoso, que contara con el acceso por la Carretera Federal Acapulco - Zihuatanejo en el kilómetro 13, en el entronque con la vialidad primaria Boulevard Ciudad Pedregoso. Se encuentra en una zona con uso habitacional y área de reserva territorial.



Localización Regional del predio.



Polígono del Predio con superficie de 149.855 has.

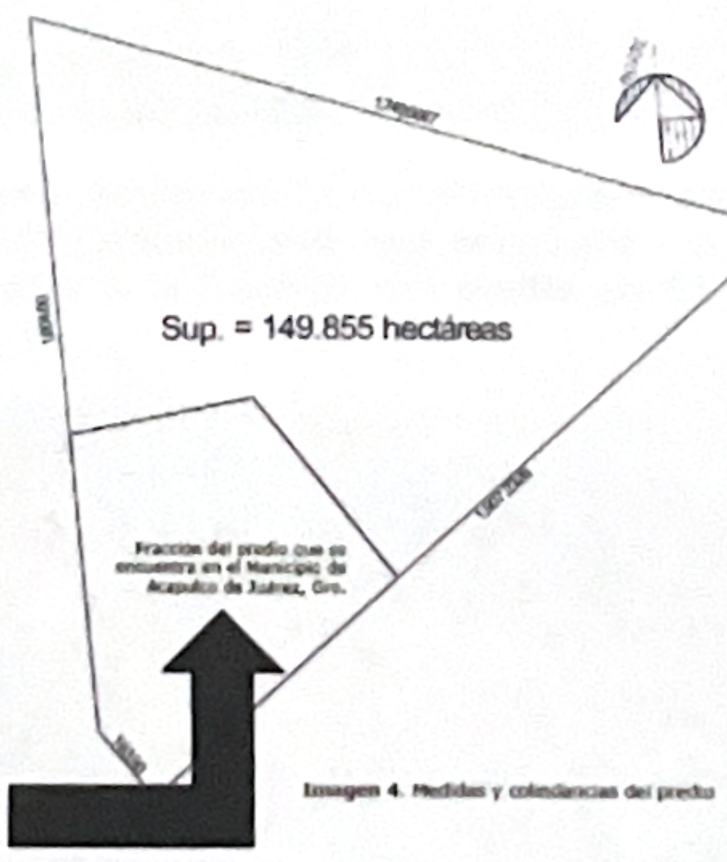


Imagen 4. Medidas y colindancias del predio

La Fracción del predio que se encuentra en el Municipio de Acapulco de Juárez, cuenta con 40.01 has. de las 149.855 has. en total.

Vialidad Boulevard Ciudad Pedregoso

Acceso desde el Corredor Regional Carretera Federal 200 Acapulco - Zihuatanejo kilómetro 13, entroncara con la Vialidad Primaria Boulevard Ciudad Pedregoso en el Municipio de Coyuca de Benítez, la vialidad cuenta con un avance del 70% en el proceso de construcción con inversión del Gobierno del Estado de Guerrero.



Vista desde el oriente del predio hacia la Laguna de Coyuca y el Océano Pacifico. La vialidad Primaria Boulevard Ciudad Pedregoso se comunicará con la Carretera Federal 200 Acapulco - Zihuatanejo.

Vista de la Vialidad Boulevard Ciudad Pedregoso en parte del Tramo en Territorio del Municipio de Acapulco de Juárez y en el fondo se observa la Colonia El Pedregoso, es el Tramo intermedio entre la Carretera Nacional y el Sitio de la primera etapa del desarrollo habitacional en Territorio del Municipio de Coyuca de Benítez.



Vista de la Vialidad Primaria Boulevard Ciudad Pedregoso con acceso a la Primera Etapa en construcción del Desarrollo Habitacional, que conectara a la vialidad secundaria Circuito Interior; y se observa vista a la fracción del predio baldío ubicado en el Municipio de Acapulco de Juárez.

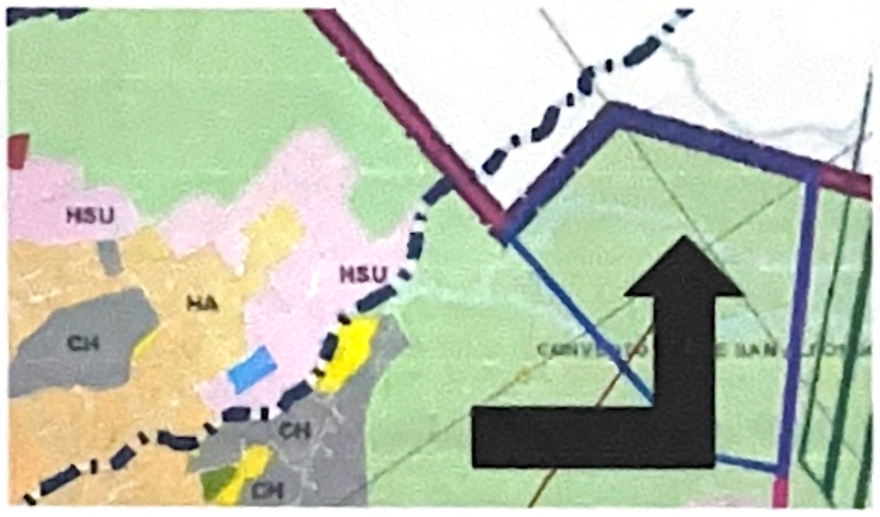


Sitio donde entroncara el Boulevard Ciudad Pedregoso con la Carretera Federal 200

USO DE SUELO EN EL PMDUA 2020 VIGENTE



Zonificación Secundaria en la Fracción del Predio con 40.01 hectáreas.
(PVA) Protección por Valor Ambiental
En el sitio del Proyecto Ciudad Pedregoso



Fracción del Predio con 40.01 hectáreas en territorio del Municipio de Acapulco de Juárez.
Uso de Suelo indicado al Predio (PVA) Preservación por Valor Ambiental

Simbologia:

Área No Urbanizable

- ANP (Sujeta a Plan de Manejo Ambiental)
- PVA Protección por valor ambiental
- **Cauces Principales**
- RE Restauración
- CA Cuerpo de agua
- No Urbanizable

El 20 de marzo de 2025. se firmó el Convenio de la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y el Gobierno del Estado de Guerrero, firmaron un Convenio de colaboración para implementar el **Programa de Vivienda para el Bienestar** (PVB), el cual proyecta realizar en este sexenio 50 mil acciones en beneficio de las familias vulnerables en el Estado de Guerrero, que no tienen acceso al crédito de vivienda; en una primera etapa se construirán 7 mil 500 viviendas en 10 municipio, de las cuales, 4 mil estarán a cargo del INFONAVIT y 3.500 de La CONAVI

Política Nacional de Vivienda (PNV)
Firma de Convenio de SEDATU y el Gobierno del Estado de Guerrero
Programa de Vivienda para el Bienestar (PVB - Guerrero)



Firma de Convenio de SEDATU y el Gobierno del Estado de Guerrero
Programa de Vivienda para el Bienestar (PVB - Guerrero)
20 de marzo de 2025

Carta de Adhesión al Convenio de colaboración de SEDATU con el Gobierno Estatal.

Se adhirió, el 26 de septiembre de 2025 el Municipio de Acapulco de Juárez, publicando en su Gaceta Oficial la CARTA DE ADHESION AL CONVENIO DE COLABORACION CON SEDATU, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR.

Aceptación de los actos siguientes:

1. *"Se acepta en todos sus términos el contenido y clausulado del Convenio de Colaboración de fecha 20 de marzo de 2025, cuyo objeto se encuentra indicado en la Cláusula Primera del Instrumento anteriormente citado;*

2. *Se acepta el contenido íntegro de la fracción III, de la Cláusula Segunda, del Convenio de Colaboración que a la letra dice:*

i. Otorgar todas las facilidades administrativas y beneficios fiscales dentro del ámbito de su competencia, consistentes en la expedición de manera ágil, oportuna y simplificada de permisos, licencias y demás tramites,"

Autorizaciones

El Proyecto en la Fracción que se ubica en el Municipio de Coyuca de Benítez, cuenta con las autorizaciones para la construcción de la primera etapa del desarrollo habitacional.

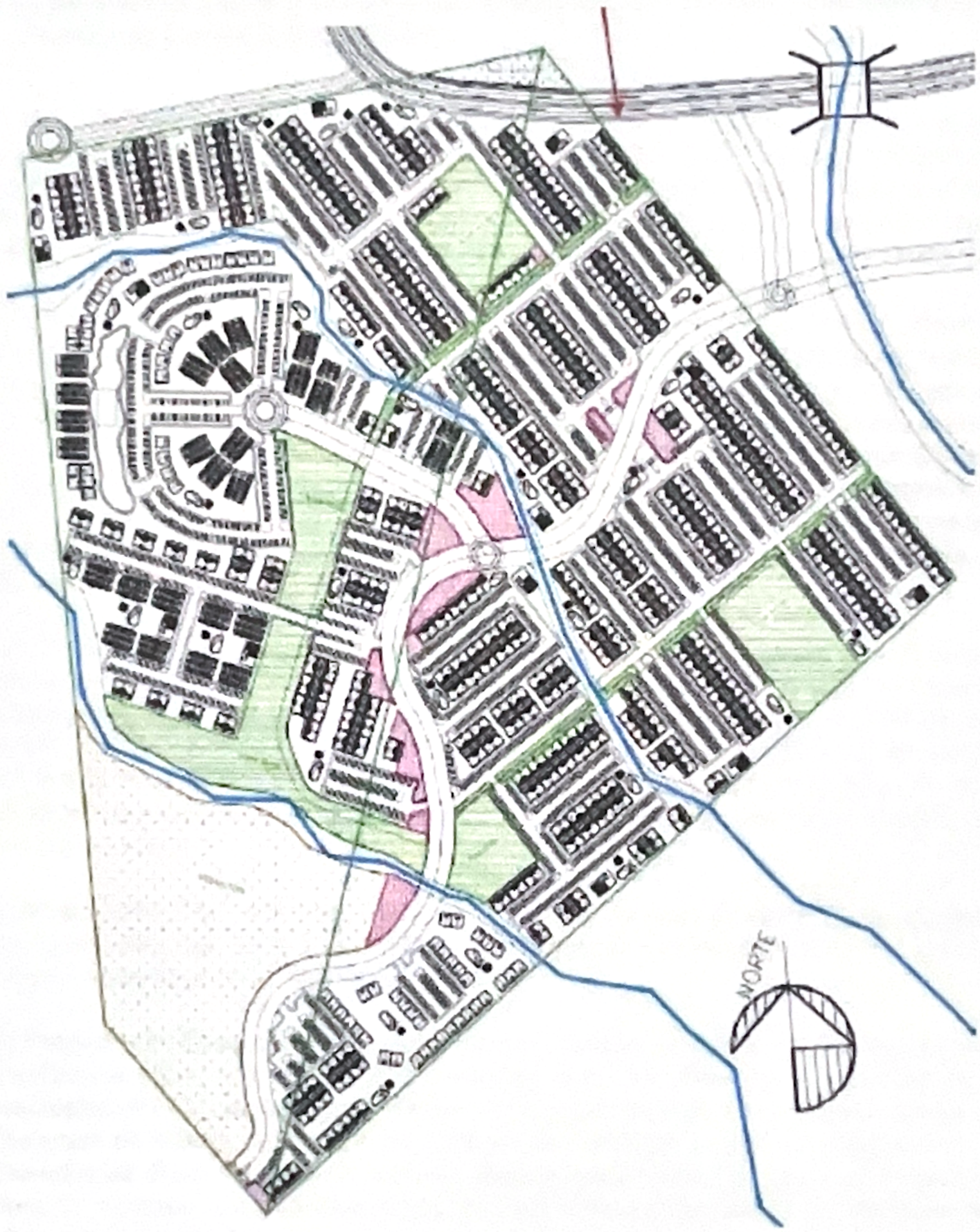
Parte de la Vialidad Boulevard Ciudad Pedregoso se ubica en el territorio del Municipio de Acapulco de Juárez.



Proyecto de Conjunto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso

En el Plano de Conjunto se indican las Fracciones que corresponden al Municipio de Coyuca de Benítez con 10,400 viviendas y al Municipio de Acapulco de Juárez con 3,600 viviendas en 40.01 hectáreas, la superficie total es de149.851 hectáreas, proponiendo 14 mil viviendas.

Fracción en el Municipio de Acapulco de Juárez.



Planta de Conjunto de la Fracción con 40.01 hectáreas en el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, para 3,600 viviendas propuestas.

Consideraciones que se presentan para determinar factible el Proyecto Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso en la Fracción que corresponde al Municipio de Acapulco de Juárez.

I. El Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso -DHCP-, cuenta con la certeza jurídica de la propiedad del suelo aportado por el FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO -FIDACA -, al FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE INVERSION, ADMINISTRACION Y FUENTE DE PAGO, en el cual la sociedad mercantil OPERADORA PLANVIVIENDA, S.A. DE C.V. es FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA.

II. El Gobierno del orden federal actualmente está implementando la Política Nacional de Vivienda, mediante el **Programa de Vivienda para el Bienestar**, habiéndose realizado el convenio entre las diferentes dependencias e instituciones financieras que atienden el desarrollo del sector de la vivienda; en el orden de Gobierno federal. Se realizó el convenio con la SEDATU y el Gobierno del Estado de Guerrero y el **Municipio de Acapulco de Juárez** público en la Gaceta Oficial, la **Carta de Adhesión al convenio de colaboración con SEDATU en el marco del Programa de Vivienda para el Bienestar**. Existe la coordinación e impulso de los tres órdenes de Gobierno a desarrollar viviendas de interés social con el financiamiento para construirlas.

III. En el sitio donde se emplaza el Proyecto del DHCP, el 73.30% de la superficie total se encuentra en territorio del Municipio de Coyuca de Benítez y el 26,70% en territorio del Municipio de Acapulco de Juárez. La Fracción mayor tiene establecido el USO DE SUELO HABITACIONAL y en la Fracción menor que corresponde al Municipio de Acapulco, el PMDUA 2020 establece el Uso de Suelo de Preservación por Valor Ambiental. El suelo tiene las condiciones favorables para definirse como área urbanizable en sus 149.855 hectáreas que integran el 100%.

IV. El Municipio de Coyuca de Benítez expidió la Autorización para la urbanización y construcción de 1,200 viviendas, en la Primera Etapa del Proyecto Habitacional por contar con Uso de Suelo Habitacional en el PMDUCB 2023.

V. El Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, cuenta con las factibilidades de servicio de agua, anergia eléctrica y contara con una planta de tratamiento de aguas residuales -PTAR-, se gestionó y obtuvo el Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental y el Dictamen de Riesgo por Protección Civil del Gobierno del Estado de Guerrero. Se tienen definidas las áreas de servicios, infraestructura y equipamiento urbano, que cumplirán con el área de donación que establece la normatividad urbana a los Desarrollo Habitacionales con Vivienda de Interés Social.

Se hace la petición de colaboración a la Autoridad Municipal:

Solicitando que se incorpore el Uso de Suelo Habitacional con densidad de 120 viviendas por hectárea al PMDUA, que está elaborando el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; en la Fracción del Predio con 40.01 hectáreas en territorio del Municipio de Acapulco, que permita realizar las Viviendas del Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso y a la Vialidad Principal Boulevard Ciudad Pedregoso se le asigne como Corredor Urbano en laterales con el Uso de Suelo en Habitacional Comercial.

F. 66

Anexa Consultor D.U 907

RECIBIDO
12-MAY-26
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS

Acapulco de Juárez, Guerrero a 09 de abril de 2026

Asunto:
Uso de Suelo Habitacional
para la Fracción en el Municipio
del Proyecto de Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso

RECIBIDO
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ACAPULCO DE JUAREZ
15 MAY 2026

ARQ. URB. MARÍA MELIDA CAMPOS GARCÍA
Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Publicas
H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juarez, Guerrero.

Atn.
MVIIB. ARQ. MARÍA LETICIA MEDINA PINEDA
Directora de Desarrollo Urbano y Vivienda

Por este conducto se presenta a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, con atribución de la autoridad municipal para comunicar la Convocatoria a la Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juarez, Guerrero 2026,con un plazo del 20 de abril al 02 de junio de 2026; apegado al Artículo 50, Fracción I y II de la Ley Numero 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, se presenta el planteamiento para el proyecto del PMDUA 2026, informando que **0peradora Plan Vivienda, S.A. de C.V.** se encuentra a cargo del **Proyecto de Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso**, ubicado en el Municipio de Coyuca de Benítez y el Municipio de Acapulco de Juárez. Se expone lo siguiente:

GENERALES

Programa de Vivienda para el Bienestar



Se manifiesta que la federación actualmente está implementando la Política Nacional de Vivienda, mediante el Programa de Vivienda para el Bienestar, habiéndose realizado el convenio entre las dependencias federales e instituciones financieras que atienden el desarrollo del sector de la vivienda; en coordinación el Gobierno del Estado de Guerrero realizo el convenio con la SEDATU y el Municipio de Acapulco de Juárez público en la Gaceta Oficial, la Carta de Adhesión al convenio de colaboración con SEDATU en el marco del Programa de Vivienda para el Bienestar. Existe coordinación y apoyo de los tres

órdenes de Gobierno para desarrollar las viviendas, siendo el caso el Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, contando con el financiamiento para la construcción de viviendas de interés social, en beneficio de las familias de Acapulco y Coyuca de Benitez.



El Predio ubicado en el Municipio de Coyuca de Benítez y el Municipio de Acapulco de Juárez.

El predio para el proyecto el 73.30% de la superficie se encuentra en territorio del Municipio de Coyuca de Benítez y el 26.70% en territorio del Municipio de Acapulco de Juárez, la fracción mayor tiene establecido el USO DE SUELO HABITACIONAL y en la fracción menor que corresponde al Municipio de Acapulco el PMDUA 2020 establece el USO DE SUELO DE PRESERVACION POR VALOR AMBIENTAL. (PVA). El proyecto requiere como área urbanizable el 100%. de la superficie.

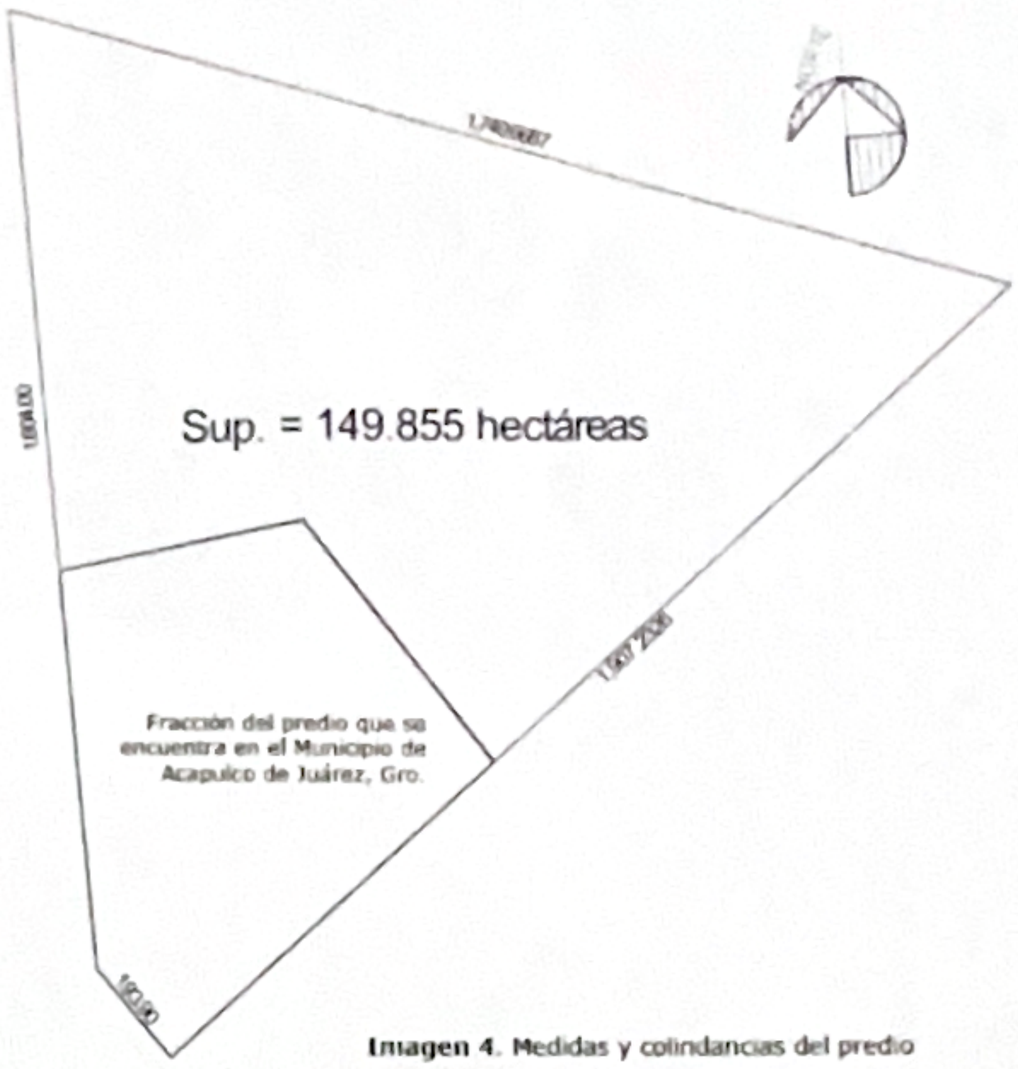
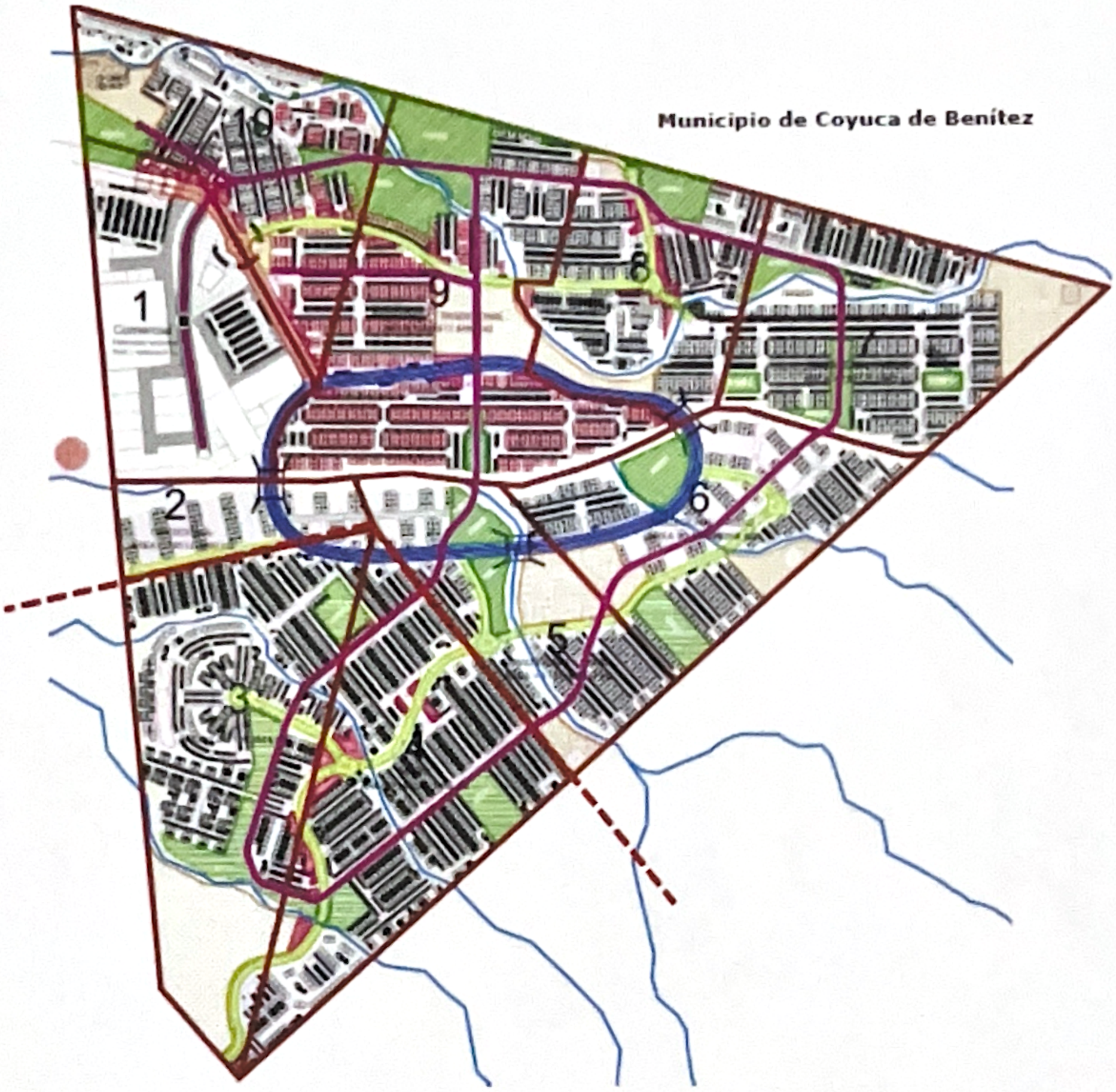


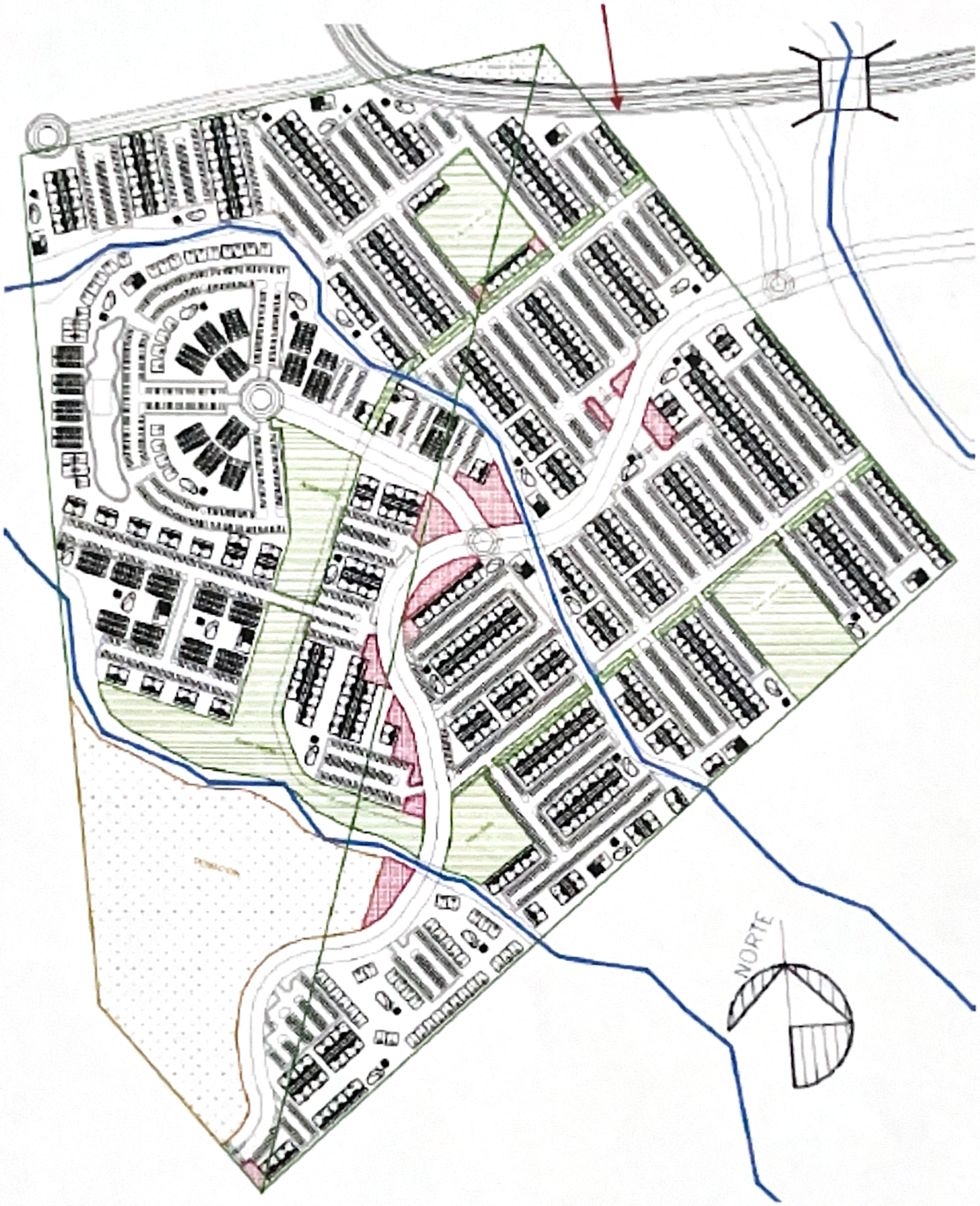
Imagen 4. Medidas y colindancias del predio

El Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso -DHCP-, cuenta con la certeza juridica de la propiedad del suelo aportado por el FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO -FIDACA -, al FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE INVERSION, ADMINISTRACION Y FUENTE DE PAGO, en el cual la sociedad mercantil OPERADORA PLANVIVIENDA, S.A. DE C.V. es FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA.

PROYECTO Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso

El Proyecto Urbano Arquitectónico del DHCP, esta conceptualizado y elaborado por un grupo de trabajo con especialistas en Vivienda, apegándose a la normatividad y lineamientos en la materia de los desarrollos habitacionales, sumando la gestión del desarrollo para impulsar y lograr la realización del proyecto habitacional. Con viviendas de interés social sustentable.

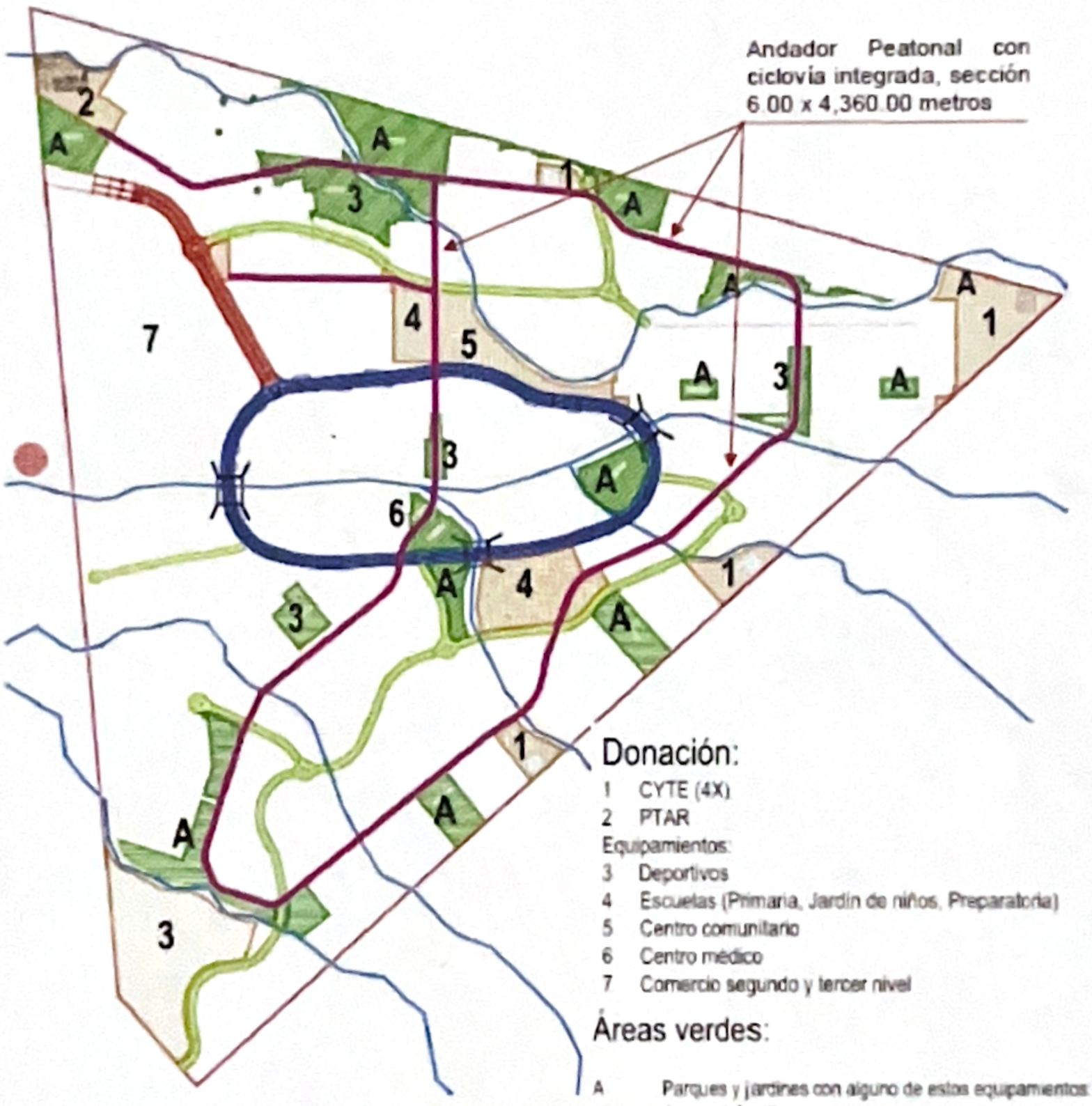

Municipio de Coyuca de Benítez
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
Municipio de Acapulco de Juárez



Fracción del Proyecto en 40.01 hectáreas en el Municipio de Acapulco de Juarez

Factibilidades de Servicios y Autorizaciones

El Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, cuenta con las factibilidades de servicio de agua, anergia eléctrica y contara con una planta de tratamiento de aguas residuales -PTAR-, se gestionó y obtuvo el Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental y el Dictamen de Riesgo por Protección Civil del Gobierno del Estado de Guerrero.



Se tienen definidas las áreas de servicios, infraestructura y equipamiento urbano, que cumplirán con el área de donación que establece la normatividad a los Desarrollo Habitacionales con Vivienda de Interés Social.

El Municipio de Coyuca de Benítez expidió la Autorización para la Urbanización y Construcción de 1,200 Viviendas, en la Primera Etapa del Proyecto Habitacional por contar con Uso de Suelo Habitacional en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benitez 2023.

PLANTEAMIENTO

Único: Se incorpore el Uso de Suelo Habitacional con 120 viviendas por hectárea al Proyecto del PMDUA 2026, que está elaborando el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; en la Fracción del Predio con 40.01 hectáreas en territorio del Municipio de Acapulco, que permita realizar las Viviendas del Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso y a la Vialidad Principal Boulevard Ciudad Pedregoso se le asigne como Corredor Urbano con el Uso de Suelo Habitacional Comercial.

Anexo

Para información que ratifica lo expuesto, se anexa la Memoria Descriptiva del Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso.

En espera de resolución favorable al planteamiento propuesto, reciba cordiales saludos.

Atentamente

C.P. VICTOR MANUEL DEL CARMEN DORANTES
Apoderado Legal
Operadora Plan Vivienda, S.A. de C.V.
y/o
Plan Vivienda Inmobiliaria, S.A. de C.V.
Teléfono 74 41 747387

Política Nacional de Vivienda
Programa de Vivienda para el Bienestar

Convenio
SEDATU-CONAVI-INSUS-FOVISSSTE-INFONAVIT-FINABIEN-SHF
Convenio
SEDATU - Gobierno del Estado de Guerrero

Municipio de Acapulco de Juárez
CARTA DE ADHESION DE COLABORACION CON SEDATU, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR

Información del Proyecto Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso



Propuesta de incorporar el Uso de Suelo Habitacional al PMDUA que está elaborando el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; en la Fracción del Predio en territorio del municipio, que permita realizar las viviendas del Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso.

CANADEVI PlanVivienda

Información del Desarrollo Habitacional Proyecto Ciudad Pedregoso.

El Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, generara acciones urbanísticas para construir 14 mil viviendas de interés social, en una superficie de 149.855 hectáreas que se encuentran ubicadas entre el Municipio de Coyuca de Benítez con el 73.30% y en el Municipio de Acapulco de Juárez con un 26.70%, en el Ex Ejido El Jardín en el Poblado de San Isidro, Colonia El Pedregoso.

La federación está impulsando la Política Nacional de Vivienda (PNV), proyectando la construcción de un millón 100 mil viviendas en el actual sexenio, con el Programa de Viviendas para el Bienestar.

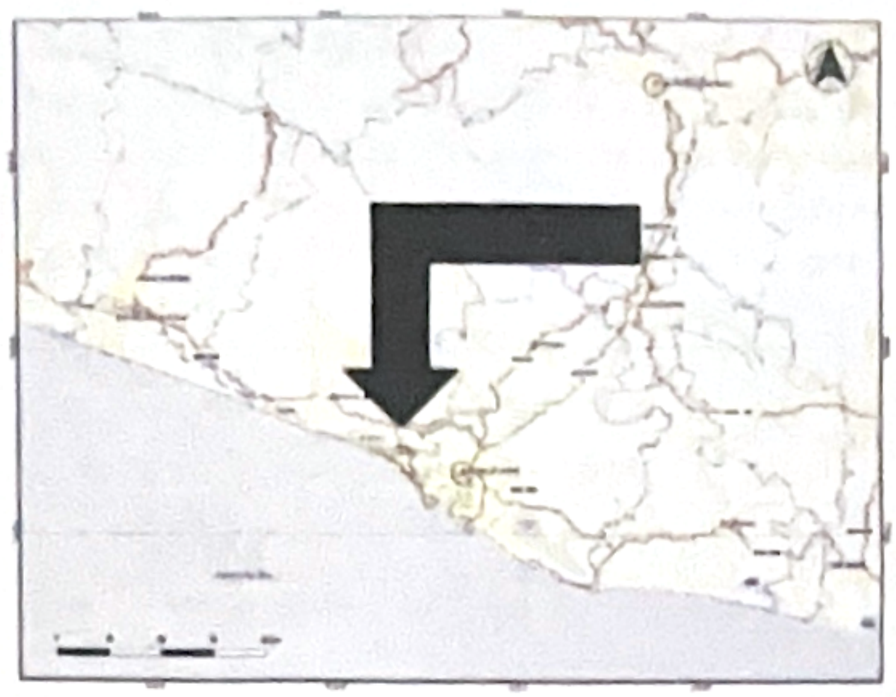
El Gobierno del Estado de Guerrero y SEDATU firmaron el Convenio para implementar el Programa de Vivienda para el Bienestar, proyectando que en el sexenio se realizaran 50,000 viviendas en Guerrero.

Las viviendas de interés social a desarrollarse atenderán el rezago habitacional estimado en 170 mil derechohabientes que cuentan con financiamiento preaprobado en el Estado de Guerrero, por instituciones que otorgan créditos para adquirir las viviendas, se mencionan las siguientes:

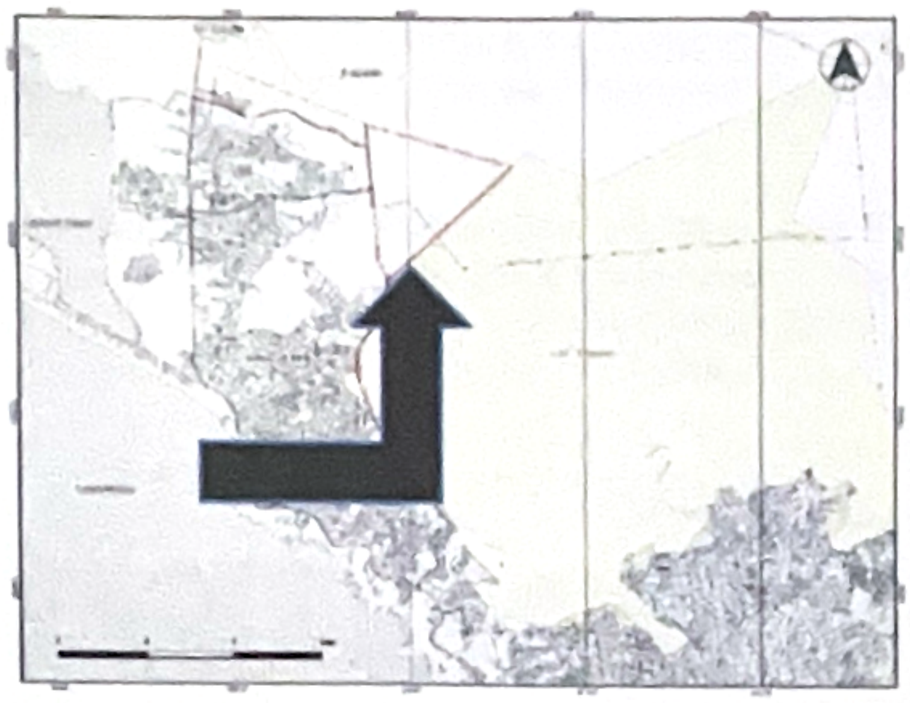
- Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los trabajadores (INFONAVIT).
- Fondo de la vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSTE).
- Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (ISSFAM).
- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).
- Confederación de Trabajadores de México (CTM).
- Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado (FSTSE).
- Sindicato Único de Servidores Públicos del Estado de Guerrero (SUSPEG).

Localización

El sitio donde se ubica el Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, cuenta con una superficie de 149.855 hectáreas entre el Municipio de Coyuca de Benítez con el 73.30% y el Municipio de Acapulco de Juárez con un 26.70% de 40.01 hectáreas en el Ex Ejido El Jardín en el Poblado de San Isidro, Colonia El Pedregoso, que contara con el acceso por la Carretera Federal Acapulco - Zihuatanejo en el kilómetro 13, en el entronque con la vialidad primaria Boulevard Ciudad Pedregoso. Se encuentra en una zona con uso habitacional y área de reserva territorial.



Localización Regional del predio.



Polígono del Predio con superficie de 149.855 has.

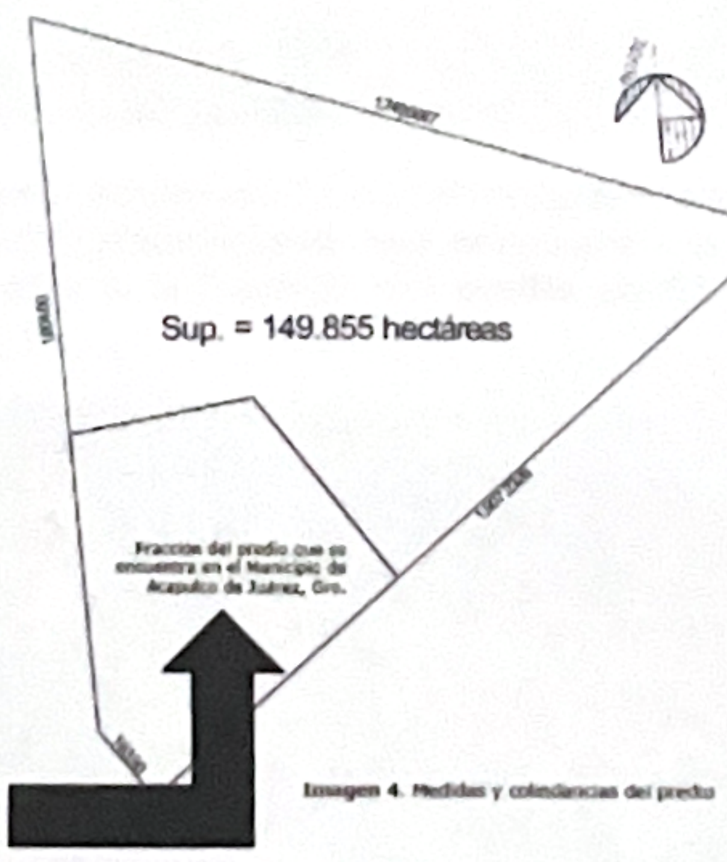


Imagen 4. Medidas y colindancias del predio

La Fracción del predio que se encuentra en el Municipio de Acapulco de Juárez, cuenta con 40.01 has. de las 149.855 has. en total.

Vialidad Boulevard Ciudad Pedregoso

Acceso desde el Corredor Regional Carretera Federal 200 Acapulco - Zihuatanejo kilómetro 13, entroncara con la Vialidad Primaria Boulevard Ciudad Pedregoso en el Municipio de Coyuca de Benítez, la vialidad cuenta con un avance del 70% en el proceso de construcción con inversión del Gobierno del Estado de Guerrero.



Vista desde el oriente del predio hacia la Laguna de Coyuca y el Océano Pacifico. La vialidad Primaria Boulevard Ciudad Pedregoso se comunicará con la Carretera Federal 200 Acapulco - Zihuatanejo.

Vista de la Vialidad Boulevard Ciudad Pedregoso en parte del Tramo en Territorio del Municipio de Acapulco de Juárez y en el fondo se observa la Colonia El Pedregoso, es el Tramo intermedio entre la Carretera Nacional y el Sitio de la primera etapa del desarrollo habitacional en Territorio del Municipio de Coyuca de Benítez.



Vista de la Vialidad Primaria Boulevard Ciudad Pedregoso con acceso a la Primera Etapa en construcción del Desarrollo Habitacional, que conectara a la vialidad secundaria Circuito Interior; y se observa vista a la fracción del predio baldío ubicado en el Municipio de Acapulco de Juárez.

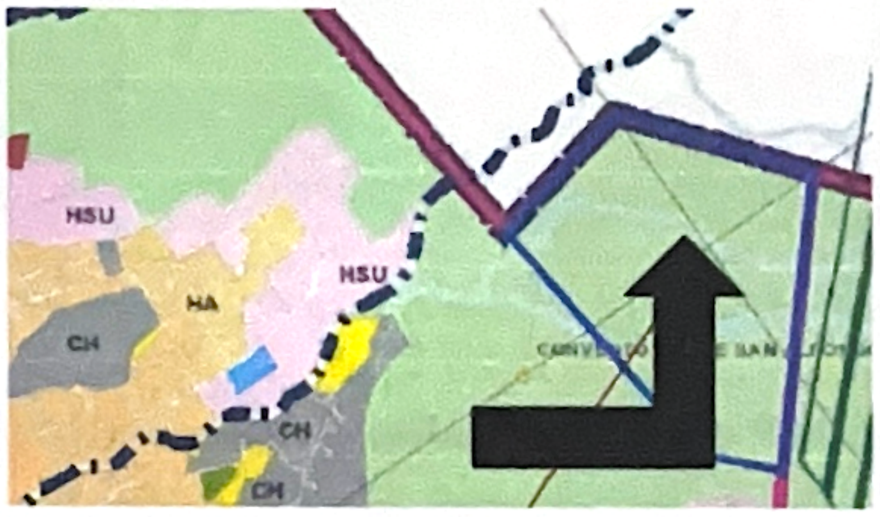


Sitio donde entroncara el Boulevard Ciudad Pedregoso con la Carretera Federal 200

USO DE SUELO EN EL PMDUA 2020 VIGENTE



Zonificación Secundaria en la Fracción del Predio con 40.01 hectáreas.
(PVA) Protección por Valor Ambiental
En el sitio del Proyecto Ciudad Pedregoso



Fracción del Predio con 40.01 hectáreas en territorio del Municipio de Acapulco de Juárez.
Uso de Suelo indicado al Predio (PVA) Preservación por Valor Ambiental

Simbologia:

Área No Urbanizable

- ANP (Sujeta a Plan de Manejo Ambiental)
- PVA Protección por valor ambiental
- **Cauces Principales**
- RE Restauración
- CA Cuerpo de agua
- No Urbanizable

El 20 de marzo de 2025. se firmó el Convenio de la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y el Gobierno del Estado de Guerrero, firmaron un Convenio de colaboración para implementar el **Programa de Vivienda para el Bienestar** (PVB), el cual proyecta realizar en este sexenio 50 mil acciones en beneficio de las familias vulnerables en el Estado de Guerrero, que no tienen acceso al crédito de vivienda; en una primera etapa se construirán 7 mil 500 viviendas en 10 municipio, de las cuales, 4 mil estarán a cargo del INFONAVIT y 3.500 de La CONAVI

Política Nacional de Vivienda (PNV)
Firma de Convenio de SEDATU y el Gobierno del Estado de Guerrero
Programa de Vivienda para el Bienestar (PVB - Guerrero)



Firma de Convenio de SEDATU y el Gobierno del Estado de Guerrero
Programa de Vivienda para el Bienestar (PVB - Guerrero)
20 de marzo de 2025

Carta de Adhesión al Convenio de colaboración de SEDATU con el Gobierno Estatal.

Se adhirió, el 26 de septiembre de 2025 el Municipio de Acapulco de Juárez, publicando en su Gaceta Oficial la CARTA DE ADHESION AL CONVENIO DE COLABORACION CON SEDATU, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR.

Aceptación de los actos siguientes:

1. *"Se acepta en todos sus términos el contenido y clausulado del Convenio de Colaboración de fecha 20 de marzo de 2025, cuyo objeto se encuentra indicado en la Cláusula Primera del Instrumento anteriormente citado;*

2. *Se acepta el contenido íntegro de la fracción III, de la Cláusula Segunda, del Convenio de Colaboración que a la letra dice:*

i. Otorgar todas las facilidades administrativas y beneficios fiscales dentro del ámbito de su competencia, consistentes en la expedición de manera ágil, oportuna y simplificada de permisos, licencias y demás tramites,"

Autorizaciones

El Proyecto en la Fracción que se ubica en el Municipio de Coyuca de Benítez, cuenta con las autorizaciones para la construcción de la primera etapa del desarrollo habitacional.

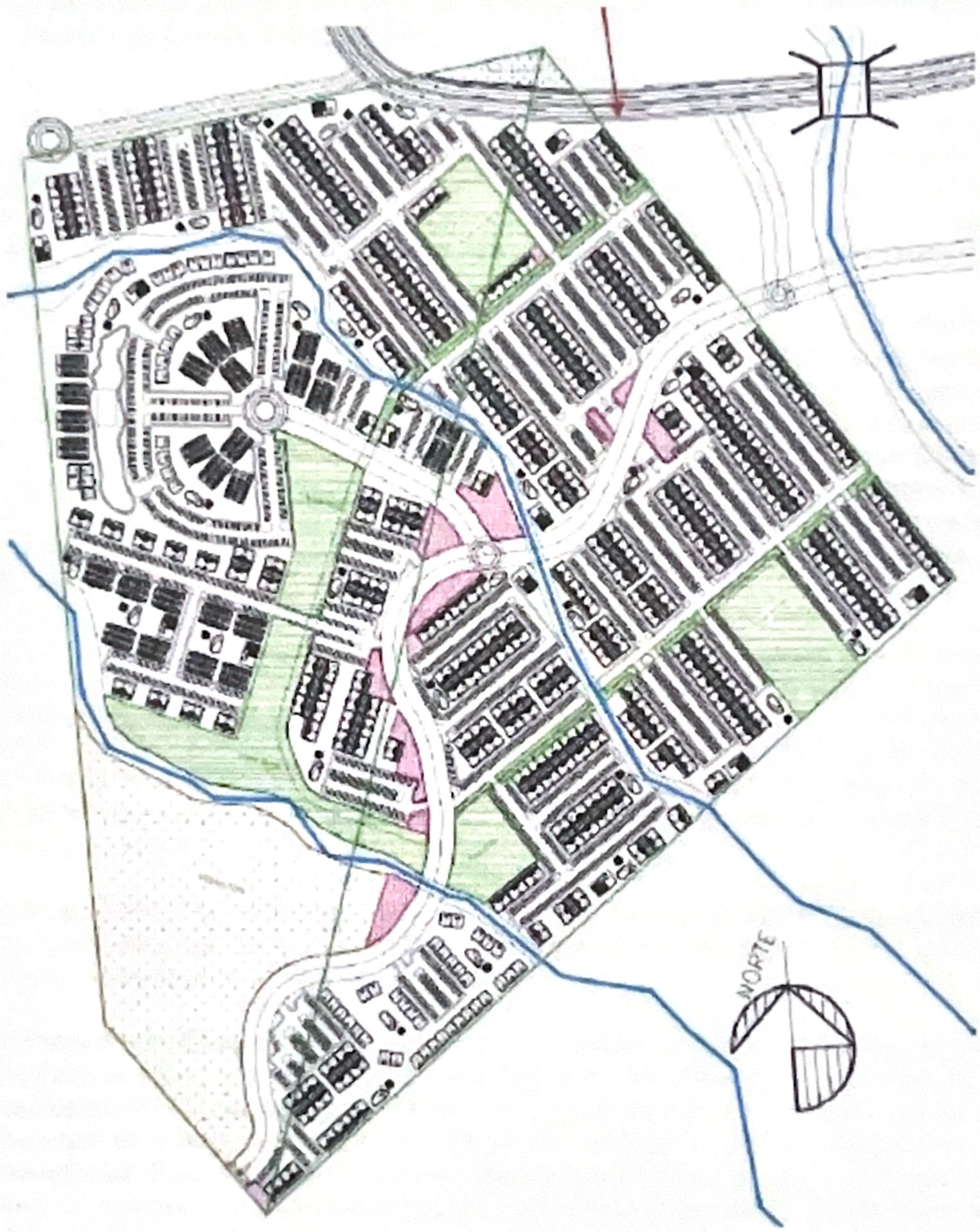
Parte de la Vialidad Boulevard Ciudad Pedregoso se ubica en el territorio del Municipio de Acapulco de Juárez.



Proyecto de Conjunto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso

En el Plano de Conjunto se indican las Fracciones que corresponden al Municipio de Coyuca de Benítez con 10,400 viviendas y al Municipio de Acapulco de Juárez con 3,600 viviendas en 40.01 hectáreas, la superficie total es de149.851 hectáreas, proponiendo 14 mil viviendas.

Fracción en el Municipio de Acapulco de Juárez.



Planta de Conjunto de la Fracción con 40.01 hectáreas en el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, para 3,600 viviendas propuestas.

Consideraciones que se presentan para determinar factible el Proyecto Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso en la Fracción que corresponde al Municipio de Acapulco de Juárez.

I. El Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso -DHCP-, cuenta con la certeza jurídica de la propiedad del suelo aportado por el FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE ACAPULCO -FIDACA -, al FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE INVERSION, ADMINISTRACION Y FUENTE DE PAGO, en el cual la sociedad mercantil OPERADORA PLANVIVIENDA, S.A. DE C.V. es FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA.

II. El Gobierno del orden federal actualmente está implementando la Política Nacional de Vivienda, mediante el **Programa de Vivienda para el Bienestar**, habiéndose realizado el convenio entre las diferentes dependencias e instituciones financieras que atienden el desarrollo del sector de la vivienda; en el orden de Gobierno federal. Se realizó el convenio con la SEDATU y el Gobierno del Estado de Guerrero y el **Municipio de Acapulco de Juárez** público en la Gaceta Oficial, la **Carta de Adhesión al convenio de colaboración con SEDATU en el marco del Programa de Vivienda para el Bienestar**. Existe la coordinación e impulso de los tres órdenes de Gobierno a desarrollar viviendas de interés social con el financiamiento para construirlas.

III. En el sitio donde se emplaza el Proyecto del DHCP, el 73.30% de la superficie total se encuentra en territorio del Municipio de Coyuca de Benítez y el 26,70% en territorio del Municipio de Acapulco de Juárez. La Fracción mayor tiene establecido el USO DE SUELO HABITACIONAL y en la Fracción menor que corresponde al Municipio de Acapulco, el PMDUA 2020 establece el Uso de Suelo de Preservación por Valor Ambiental. El suelo tiene las condiciones favorables para definirse como área urbanizable en sus 149.855 hectáreas que integran el 100%.

IV. El Municipio de Coyuca de Benítez expidió la Autorización para la urbanización y construcción de 1,200 viviendas, en la Primera Etapa del Proyecto Habitacional por contar con Uso de Suelo Habitacional en el PMDUCB 2023.

V. El Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso, cuenta con las factibilidades de servicio de agua, anergia eléctrica y contara con una planta de tratamiento de aguas residuales -PTAR-, se gestionó y obtuvo el Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental y el Dictamen de Riesgo por Protección Civil del Gobierno del Estado de Guerrero. Se tienen definidas las áreas de servicios, infraestructura y equipamiento urbano, que cumplirán con el área de donación que establece la normatividad urbana a los Desarrollo Habitacionales con Vivienda de Interés Social.

Se hace la petición de colaboración a la Autoridad Municipal:

Solicitando que se incorpore el Uso de Suelo Habitacional con densidad de 120 viviendas por hectárea al PMDUA, que está elaborando el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; en la Fracción del Predio con 40.01 hectáreas en territorio del Municipio de Acapulco, que permita realizar las Viviendas del Proyecto del Desarrollo Habitacional Ciudad Pedregoso y a la Vialidad Principal Boulevard Ciudad Pedregoso se le asigne como Corredor Urbano en laterales con el Uso de Suelo en Habitacional Comercial.