

Al margen Escudo del Estado de México.

22400101L/004902/2021
Toluca de Lerdo México; a
16 NOV 2021

Licenciado
Elias Cababie Dichi y
Arquitecta
Teresa Carolina Re Pillado
Apoderados legales de
"DESARROLLOS CABCAR", S.A.P.I. de C.V.
Boulevard Palmas Hills Lote 2, Manzana I,
Colonia Valle de las Palmas, Huixquilucan, Estado de México.
55 11 00 11 10 y 55 23 19 56 23
Au12@asesoresurbanos.com
Presente

Me refiero a sus escritos recibidos en fechas 31 de agosto del 2021 y 05 de noviembre del 2021, en esta Dirección General, por medio del cual solicita la **AUTORIZACIÓN DE DEJAR SIN EFECTOS JURÍDICOS LA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS, RELOTIFICACIÓN TOTAL Y AUTORIZACIÓN DE UN CONDOMINIO, ASI COMO FIDEICOMITIR, GRAVAR O AFECTAR PARA SÍ** el lote habitacional y los lotes comerciales y de servicios, resultantes de la relotificación del Conjunto Urbano denominado "**BE GRAND BOSQUES**", ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, y;

CONSIDERANDO

Que mediante el Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, en fecha 01 de octubre de 2019, se autorizó en favor de su representada el Conjunto Urbano materia del presente escrito.

Que mediante Escritura Pública No. 14,219, del libro: 373, de fecha 11 de noviembre de 2019, pasada ante la fe del titular de la Notaría Pública No. 171 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría No. 47, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, con fecha 31 de enero de 2020 y No. de trámite 427259; el titular del desarrollo hizo constar la protocolización del Acuerdo de autorización del Conjunto Urbano de referencia.

Que las medidas, dimensiones, superficie, uso del suelo y número de viviendas de los Lotes materia del presente escrito se consignan en el Acuerdo de Autorización, publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, en fecha 01 de octubre de 2019.

Que los Lotes objeto de estudio, se encuentra sin gravamen y/o limitantes, según Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes, expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Naucalpan en fechas de 28 de mayo de 2021 y 03 de junio de 2021.

Que mediante póliza de fianza No. 010-03-INC9948, de fecha 11 de febrero de 2021, con vigencia del 21 de febrero de 2021 al 20 de febrero de 2022, por un monto de \$14,116,000.00 (catorce millones ciento dieciséis mil pesos 00/100 M.N.), emitida por "Aseguradora Aserta", S.A. de C.V., su representada garantiza la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento del Conjunto Urbano de referencia.

Que al Dejar sin Efectos Jurídicos la Autorización de los Condominios objeto de su solicitud, no se afecta el orden público, el interés social, así como los intereses del Gobierno del Estado de México, como del Municipio de ubicación del referido Conjunto Urbano, ni de terceras personas.

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

Relotificación: *"Al acto por el cual a dos o más lotes o áreas privativas, según corresponda, se le modifican las dimensiones o las ubicaciones originalmente establecidas en la autorización del conjunto urbano,*

subdivisión o condominio, sin que se incremente el área vendible ni el número de viviendas o lotes.”, según el Artículo 5.3 Fracción XL.

Condominio: *“la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote”, según el Artículo 5.3 Fracción XIII.*

Condominio vertical: *“A la modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general”, según el Artículo 5.3 Fracción XIV.*

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 82, 86 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada. Habiendo acreditado el pago de derechos, según recibo expedido por la Tesorería Municipal correspondiente, en la siguiente forma:

Conforme al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios por la Autorización de la Relotificación Total solicitada, la cantidad de **\$29,251.97 (veintinueve mil doscientos cincuenta y uno pesos 97/100 M.N.)** que resulta de la cuota de 0.68 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por las viviendas materia de la Relotificación Total; así mismo la cantidad de **\$1,755.12 (mil setecientos cincuenta y cinco PESOS 12/100 M.N.)** que resulta de la cuota de 0.68 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), cada 100 m2 de superficie útil de otros servicios (Centro Urbano Regional y Comercio de Productos y Servicios Básicos).

Conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios por la Autorización del Condominio solicitado, la cantidad de **\$3,547,231.30 (tres millones quinientos cuarenta y siete mil doscientos treinta y uno pesos 30/100 M.N.)** que resulta de la cuota de 82.46 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por las viviendas previstas a desarrollar.

Siendo la suma de todo lo anterior, la cantidad de **\$3,578,238.39 (tres millones quinientos setenta y ocho mil doscientos treinta y ocho pesos 39/100 M.N.)**.

Asimismo, con fundamento en el Artículo 81, Fracción VII del Código Financiero del Estado de México y Municipios, la empresa **“DESARROLLOS CABCAR”, S.A.P.I. de C.V.**, acreditó el pago al Gobierno del Estado de México por la cantidad de **\$919.00 (NOVECIENTOS DIECINUEVE PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de derechos para fideicomitir, gravar o afectar para sí lotes.

Al respecto, esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud de cuenta, con fundamento en los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 Fracción VIII, 31 Fracciones I, VI, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracciones I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV inciso d), 5.38, 5.46, 5.47, 5.48, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 75, 81, 82, 85, 86, 87, 109, 110, 112, 113, 115, 116, 118 y 154 de su Reglamento; y 1, 2, 3 Fracción III, 7, 8 Fracción XXIII y 10 Fracciones III y XXVI del Reglamento Interior de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano; así como al séptimo transitorio del decreto 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 29 de septiembre de 2020; por lo cual, esta Dirección General, emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. **Se Deja sin Efectos Jurídicos, la Autorización de los Condominios Verticales** de tipo habitacional residencial alto a desarrollar en los Lotes 2, 3, 4 y 5, ubicados en el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial alto, comercial y de servicios) denominado **“BE GRAND BOSQUES”**, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, autorizado mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en fecha 01

de octubre del 2019, de conformidad con el Plano ÚNICO anexo, el cual forma parte integrante del presente Acuerdo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. Se autoriza a la empresa “**DESARROLLOS CABCAR**”, **S.A.P.I. de C.V.**, la **RELOTIFICACIÓN TOTAL** del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial alto, comercial y de servicios) denominado “**BE GRAND BOSQUES**”, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con el Plano ÚNICO anexo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del presente Acuerdo para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO. Se autoriza a la empresa “**DESARROLLOS CABCAR**”, **S.A.P.I. de C.V.** el **CONDominio VERTICAL** de tipo habitacional residencial alto como una unidad espacial integral, para que en el Lote 2 Manzana 1 del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial alto, comercial y de servicios) denominado “**BE GRAND BOSQUES**”, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, con superficie de **11,020.20 m² (ONCE MIL VEINTE PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS)**, lleve a cabo su desarrollo para alojar 480 viviendas, de conformidad con el Plano ÚNICO anexo al presente Acuerdo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO. El Condominio se delimitará con muros no menores a 2.20 metros de altura o con la propia edificación o con cualquier otra estructura acorde a la imagen del desarrollo habitacional, debiéndose contemplar asimismo la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua, entre otras.

El Titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.

Las áreas verdes y recreativas de uso común de más del 10% de pendiente de terreno deberán ser habilitadas para su mejor aprovechamiento.

Las instalaciones deberán ser ocultas por tratarse de un desarrollo para vivienda en modalidad residencial alto.

La operación y mantenimiento de los servicios urbanos de referencia correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos, de conformidad con lo establecido por el Artículo 110 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

QUINTO. Se autoriza a la empresa “**DESARROLLOS CABCAR**”, **S.A.P.I. de C.V.**, fideicomitir, gravar o afectar para sí el lote habitacional y los lotes comerciales y de servicios, resultantes de la relotificación que se autoriza al Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional residencial alto, comercial y de servicios) denominado “**BE GRAND BOSQUES**”, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, conforme a su solicitud, al plano ÚNICO autorizado y a la tabla siguiente:

LOTE HABITACIONAL QUE SE AUTORIZA FIDEICOMITIR, GRAVAR O AFECTAR PARA SÍ

	MANZANA	LOTE	SUPERFICIE
	1	2	11,020.20 m ²
TOTAL	1	1	11,020.20 m²

LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS QUE SE AUTORIZAN FIDEICOMITIR, GRAVAR O AFECTAR PARA SÍ

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	USO
1	1	960.00 m ²	C.P.S.B.

		6	1,920.00 m ²	C.U.R.
TOTAL	1	2	2,880.00 m²	---

SEXTO. Con fundamento en el Artículo 115 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo de 30 días hábiles siguientes a la recepción del presente Acuerdo por parte de su Titular, para ser publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término.

SÉPTIMO. Derivado de la Relotificación Total que se autoriza y con base en lo establecido en el artículo 55 fracción VII inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les fija un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para que presenten a la Dirección General de Operación Urbana la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente, referidas en los Acuerdos publicados en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en fechas 01 de octubre y 12 de diciembre, ambos de 2019.

Su representada deberá iniciar las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, en un plazo máximo de **seis meses** contados a partir del día 26 de agosto de 2021, fecha en la que le fue notificada la prórroga otorgada por esta Dirección General mediante oficio No. 22400101L/03950/2021, del 13 de agosto de 2021, para lo cual deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana la autorización correspondiente en términos de lo estipulado en el artículo 70 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

OCTAVO. Con fundamento en los Artículos 75 y 115 Fracción VI Inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo de autorización, su Plano respectivo y el permiso para fideicomitir gravar o afectar para sí el lote habitacional y los lotes comerciales y de servicios del desarrollo en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento de esta Dirección General, dentro del mismo plazo.

NOVENO. Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 116 y 117 de su Reglamento, se le apercibe, que deberá obtener de esta Dirección General los permisos respectivos para iniciar la venta de Áreas Privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o de promesa, así como para su promoción y publicidad; debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las Áreas Privativas solo podrá efectuarse cuando estén terminadas y funcionando los servicios de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales respectivos, conforme lo disponen los Artículos 48 Fracción III y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de dominio de las Áreas Privativas, así como en la publicidad comercial, el tipo y fecha de su Autorización, de conformidad a lo previsto en los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 71, 116, 117 y 118 de su Reglamento. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y Plano respectivo, así como de la Autorización de esta Dirección General, para la venta de Áreas Privativas.

Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la Autorización respectiva, y será de tal naturaleza, que permita una adecuada orientación al adquirente conforme a los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código

Administrativo del Estado de México; 117 y 118 de su Reglamento, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria, deberá ser previamente aprobada por esta Dependencia.

**DÉCIMO
PRIMERO**

Solo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso que se concede, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de licencias de uso de suelo para las Áreas Privativas, de conformidad con el Artículo 5.55 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Para el aprovechamiento de dichas áreas deberá obtener previamente la Licencia Municipal de Construcción y demás autorizaciones que correspondan, conforme lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

**DÉCIMO
SEGUNDO.**

Para ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General, conforme al Artículo 55 Fracción XI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la legislación urbana vigente.

**DÉCIMO
TERCERO.**

Deberá colocar en el término de 30 días contados a partir del día hábil siguiente de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en un murete situado en su acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación de este, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, las obras de urbanización, así como la autoridad que lo emite, conforme a lo dispuesto en el Artículo 55 Fracción VI Inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
CUARTO.**

El presente Acuerdo no habilita para llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho Ordenamiento exijan una autorización específica, conforme a los Artículos 4 y 5 del Reglamento invocado.

**DÉCIMO
QUINTO.**

El presente Acuerdo surtirá sus efectos al día hábil siguiente al que se publique en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo informar de este hecho a esta Dependencia, además de cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por el Artículo 54 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de éste y Planos respectivos, al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo.

**DÉCIMO
SEXTO.**

El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México en fecha 01 de octubre de 2019 por el que se autorizó el desarrollo materia del presente documento, así como la modificación parcial al diverso acuerdo publicado en fecha 12 de diciembre de 2019 quedan subsistente en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contrapongan al presente y seguirán en vigor surtiendo sus efectos legales.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación Urbana.- Rúbrica.

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas.- Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jacome.- Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Dirección General de Control Urbano.
Expediente/Minutario.
Folio:4600/2021 y 5997/2021
BHPM/RCRJ/NMF/GAC/RGGM/ACP.