

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/004018/2022
Toluca de Lerdo México; a
29 de julio de 2022

Arquitecto

Eduardo de la Isla Corry

Representante legal de

“CASAS JAVER DE MÉXICO”, S.A. de C.V.

Av. Gustavo Baz No. 309, Edificio E, Planta Baja,

Col. La Loma, Tlalnepantla de Baz, Estado de México. CP. 54060

Tel: 55 44 04 07 93, Email: esantillan@javer.com.mx

P r e s e n t e

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General en fecha 11 de julio de 2022, por medio del cual solicita **DEJAR SIN EFECTOS JURÍDICOS EL CONDOMINIO DEL LOTE 1 DE LA MANZANA 3, RELOTIFICACIÓN PARCIAL Y AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO** del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social, Popular y Medio denominado **"BOSQUES DEL NEVADO II"**, ubicado en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México, y

Considerando

Que el Conjunto Urbano materia de su solicitud, se autorizó según Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en fecha 30 de agosto del 2012, protocolizado en Escritura Pública No. 45,558 del 19 de octubre de 2012, ante el Notario Público No. 45 del Estado de México, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 13 de diciembre del 2012.

Que la autorización del mencionado Conjunto Urbano se subrogó en favor de “DESARROLLADORA HACIENDA DE LAS HUERTAS”, S.A.P.I. de C.V., según Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México de fecha 24 de octubre del 2012; protocolizada en Escritura Pública No. 45,593 de fecha 29 de octubre del 2012 ante el Notario Público 45 del Estado de México, e inscrita el 13 de diciembre del 2012 en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Que se autorizó a favor de su representada la SUBROGACIÓN PARCIAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES del Conjunto Urbano en mención según Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en fecha 28 de septiembre del 2021, protocolizado en Escritura Pública No. 58,288 del 13 de octubre de 2021, ante el Notario Público No. 24 del Estado de México, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 18 de noviembre del 2021.

Que se encuentra acreditada la constitución legal de “CASAS JAVER DE MÉXICO”, S.A. de C.V., según consta en la Escritura Pública No. 24,003 de fecha 22 de octubre de 2010, otorgada por el Notario Público No. 111 de la Ciudad de Monterrey capital de Nuevo León, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con el folio mercantil electrónico No. 123120*1 de fecha 29 de octubre de 2010.

Que se encuentra acreditada la personalidad jurídica del C. Eduardo de la Isla Corry según consta en la Escritura Pública No. 76,713 de fecha 13 de julio de 2018, otorgada ante el Notario Público No. 111 de la Ciudad de Monterrey capital de Nuevo León, México, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, con el folio mercantil electrónico No. 123120 de fecha 26 de julio de 2018, así mismo se identifica con Pasaporte número G14048785, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.

Que las medidas, dimensiones, superficie, uso del suelo y número de viviendas del Lote 1 de la Manzana 3 objeto de su solicitud se consignaran en los planos que son parte integral del Acuerdo de Autorización, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha de 26 de septiembre de 2017.

Que la propiedad del lote referido en el párrafo anterior permanece en favor de su representada, según Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Toluca de fecha 07 de marzo de 2022.

Que al Dejar sin Efectos Jurídicos la Autorización del Condominio del Lote 1 de la Manzana 3 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 Horizontal: "A la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso general", según el Artículo 5.3 Fracción XV.

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 Parcial solicitada, la cantidad de **\$3,842.06 (TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 06/100 M.N.)** que resulta de la cuota de 1.21 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por las viviendas materia de la Relotificación Parcial.

Conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios por la Autorización del Condominio solicitado, la cantidad de **\$11,305.85 (ONCE MIL TRESCIENTOS CINCO PESOS 85/100 M.N.)** que resulta de la cuota de 4.7 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 **\$15,147.91 (QUINCE MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE PESOS 91/100 M.N.)**.

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, 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, 81, 82, 85, 86, 87, 109, 110, 112, 113, 114, 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 de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

Acuerdo

- PRIMERO.** Se Deja sin Efectos Jurídicos, la Autorización del Condominio Horizontal de Tipo Habitacional Interés Social a desarrollar en el Lote 1 de la Manzana 3, ubicado al interior del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social, Popular y Medio denominado "**BOSQUES DEL NEVADO II**", ubicado en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México, autorizado mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha 26 de septiembre de 2017, 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 sociedad denominada "**CASAS JAVIER DE MÉXICO**", S.A. de C.V., la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL sobre el Lote 1 Manzana 3**, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social, Popular y Medio denominado "**BOSQUES DEL NEVADO II**", ubicado en el Municipio de Zinacantepec, 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 sociedad denominada "**CASAS JAVIER DE MÉXICO**", S.A. de C.V. el Condominio Horizontal de Tipo Habitacional Interés Social como una unidad espacial integral, para que en el Lote 1 Manzana 3 del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social, Popular y Medio denominado "**BOSQUES DEL NEVADO II**", ubicado en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México, con superficie de **3,902.49 m² (TRES MIL NOVECIENTOS DOS PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS)**, lleve a cabo su desarrollo para alojar 25 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.** En acatamiento a los Artículos 5.38 Fracción X, Incisos b) y e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 61, 110 y 114 de su Reglamento, deberá realizar las siguientes obras de urbanización, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes, conforme a las disposiciones aplicables del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México y Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento vial.

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

El Condominio se delimitará con muros no menores a 2.20 metros de altura o con la propia edificación o con cualquier otra estructura acorde a la imagen del desarrollo habitacional, debiéndose

contemplar asimismo la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua, entre otras.

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

Las instalaciones deberán ser ocultas por tratarse de un desarrollo para vivienda en modalidad interés social.

Las citadas obras de urbanización deberán entregarse formalmente a su conclusión, previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada por el Titular de la autorización al comité de administración de los condóminos, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los condóminos.

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

QUINTO. Con fundamento en el Artículo 114 Fracción VI Inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo de 30 días hábiles siguientes a la recepción del presente Acuerdo por parte de su Titular, para ser publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término.

SEXTO. Con fundamento en el Artículo 114 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y Plano respectivo, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento de esta Dirección General, dentro del mismo plazo.

Asimismo se fija un plazo de 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", para solicitar y obtener de esta Dirección General, la autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, enajenación de áreas privativas y promoción del condominio, acompañada del comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se refieren los puntos **SÉPTIMO** y **OCTAVO** de este Acuerdo, conforme al Artículo 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

SÉPTIMO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización aludidas, con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X Inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 de su Reglamento, se fija un plazo de 9 meses siguientes a la citada publicación, para presentar una fianza a favor del Gobierno del Estado de México, por una cantidad igual al 100% del

presupuesto a costo directo de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$1,356,474.66 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 66/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por esta Dirección General, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización de referencia.

OCTAVO. Con fundamento en los Artículos 114 Fracción V Inciso D) numeral 2 y 116 Fracción I Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 Fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$13,564.75 (TRECE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 75/100 M.N.)**, en un plazo máximo de 9 meses siguientes a la fecha de publicación de la presente Autorización, para cubrir los derechos de supervisión de las citadas obras de urbanización a razón del 1% del presupuesto, aprobado por esta Dirección General y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

NOVENO. En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación del monto de la fianza y de los derechos de supervisión, señalados en los puntos **SÉPTIMO** y **OCTAVO** del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, así como el costo de estos últimos, debiendo sujetarse al Artículo 72 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha revaluación será aprobada por esta Dirección General.

DÉCIMO. 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
PRIMERO**

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
SEGUNDO**

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
TERCERO.**

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
CUARTO.**

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

**DÉCIMO
QUINTO.**

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
SEXTO.**

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
SÉPTIMO.**

El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, por el que se autorizó el desarrollo materia del presente documento queda subsistente en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contrapongan al presente y seguirán en vigor surtiendo sus efectos legales.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C.c.p.- Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres.- Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.
Folio: 3678/2022
BHPM/RCRJ/NMF/RGGM.