

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/000853/2022
Toluca de Lerdo, México;
18 FEB 2022

Ciudadano
Jacobo Alfie Jafif
Representante Legal de la Sociedad
denominada “Bosque Real Tu Casa”, S.A. de C.V.,
en su carácter de Fideicomitente “B” en el Fideicomiso Número F/911.
Carretera México-Huixquilucan No. 180, San Bartolomé Coatepec,
Huixquilucan, Estado de México, C.P. 052770
Tel. 53216015
Presente

Me refiero a su solicitud recibido el 10 de febrero de 2022, relacionado con la autorización para **DEJAR SIN EFECTOS JURÍDICOS** el Condominio en el Lote 9 de la Manzana X y el desarrollo de un **CONDominio** en el mismo lote en el Conjunto Urbano **BOSQUE REAL** ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

CONSIDERANDO

Que el Conjunto Urbano objeto de su solicitud, se autorizó mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, de fecha siete de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, protocolizado en Escritura Pública No. 18,847 de fecha quince de febrero del dos mil, ante el Notario Público No. 33 del Estado de México, inscrita el veintinueve de agosto del año dos mil, en el entonces Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Que se tiene por acreditada su Representación Legal en el expediente integrado al Conjunto Urbano objeto del presente Acuerdo, en el “Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano”, perteneciente a la Dirección General de Planeación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, lo que consta en Escritura Pública No. 6,522 de fecha 24 de abril de 2013, otorgada por “BOSQUE REAL TU CASA” S.A. DE C.V., ante el Notario Público No.143 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el 6 de septiembre de 2013 y se identifica mediante Pasaporte No. G13828450, de fecha 5 de marzo de 2014, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.

Que el Lote materia del presente acuerdo fue objeto de aportación al Fideicomiso Irrevocable, Traslato de Dominio con Derecho de Reversión, de Administración y Pago con Actividad Empresarial, Identificado con el Número F/911, lo que se acredita mediante Escritura Pública No. 1,427 de fecha 29 de marzo de 2019, otorgada en la Notaría Pública No. 181 del Estado de México, misma que fue inscrita el 7 de agosto de 2019, en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Que en el contrato de Fideicomiso al que se refiere el párrafo anterior, se establece la obligación de la sociedad denominada “BOSQUE REAL TU CASA” S.A. DE C.V., para tramitar las autorizaciones gubernamentales que sean necesarias, para el cumplimiento del objeto del propio Fideicomiso.

Que los datos del Lote materia de su solicitud, se consignan, en el Acuerdo de Autorización expedido según Oficio No. 21200005A/3342/2019, de fecha 27 de noviembre de 2019, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, de fecha 21 de enero de 2020.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió el Certificado de “Libertad o Existencia de Gravámenes”, con fecha 17 de enero de 2022 en el cual se acredita la existencia de gravámenes y/o limitantes el Fideicomiso identificado con el número F/911 y la permanencia de la propiedad del lote en favor de Banco Azteca S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.

Que al dejar sin efectos jurídicos la autorización del Condominio 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 en el cual se ubica el referido Conjunto Urbano, ni de terceras personas; en virtud de la ausencia de actos o contratos de transmisión de propiedad.

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

Condominio: "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.

Que como resultado del estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en el Artículo 82 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la autorización del Condominio, conforme al artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$129,897.00 (CIENTO VEINTI NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 50 veces el "valor de la Unidad de Medida y Actualización" por el número de viviendas previstas a desarrollar

Que esta Autoridad es competente para conocer y dar respuesta a 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 XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3 fracciones XIII, XIV y XXXVII, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV incisos f) y h), 5.38, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 82, 109 fracción II, 110, 112, 113, 114, 116, 118, y demás relativos a su Reglamento; por lo cual, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada "**Bosque Real Tu Casa**", S.A. de C.V., en su carácter de **Fideicomitente "B" en el Fideicomiso Número F/911 DEJAR SIN EFECTOS JURÍDICOS** el Condominio en el Lote 9 de la Manzana X en el Conjunto Urbano **BOSQUE REAL** ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con el **Plano "1 DE 2"**, anexo al presente Acuerdo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar
- SEGUNDO.** Se autoriza en favor de la sociedad denominada "**Bosque Real Tu Casa**", S.A. de C.V., en su carácter de **Fideicomitente "B" en el Fideicomiso Número F/911 un Condominio Horizontal de Tipo Habitacional Residencial**, como una unidad espacial integral, para que en el Lote 9 Manzana X se desarrollen 27 viviendas en el Conjunto Urbano **BOSQUE REAL** ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con el **Plano "2 DE 2"** anexo al presente Acuerdo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.
- TERCERO.** En acatamiento a los Artículos 5.38 Fracción X Incisos b) y e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 109 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 manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.

- D). Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y en estacionamientos.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento Vial.

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 Conjunto Urbano.

Las áreas verdes y recreativas de uso común con pendiente de terreno deberán ser habilitadas para su mejor aprovechamiento.

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

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 del Condominio, 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 y el desarrollador, quedando, sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los condóminos.

La operación y mantenimiento de la vía privada y obras de urbanización, así como los servicios urbanos de referencia correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos, de conformidad con lo establecido por el Artículo 105 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Se deberá contemplar al menos la construcción de caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua entre otras.

CUARTO. Con fundamento en los artículos 82 fracción IV último párrafo y 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 notificación del presente Acuerdo, para ser publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo sus Titulares cubrir los derechos correspondientes e informar de este hecho a esta Dependencia en el mismo término.

QUINTO. El presente Acuerdo y Planos respectivos se deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de conformidad con lo establecido en los artículos 82 fracción IV último párrafo, 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, lo que se deberá acreditar ante esta Dirección General, dentro del mismo plazo.

Así mismo se fija un plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el periódico oficial "gaceta de Gobierno" del Estado de México para presentar y obtener en esta dependencia la autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización y enajenación de

áreas privativas, acompañada de la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobadas por la autoridad competente, el comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se refiere en los puntos SEXTO y SÉPTIMO de este acuerdo, conforme al artículo 116 fracción I incisos A), B), C), y D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEXTO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización aludidas, con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X Inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 114 Fracción IX y 119 Fracción V de su Reglamento, se otorgará en un plazo no mayor a 9 meses siguientes a la fecha de publicación de la presente Autorización, 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 **\$7,606,349.63 (SIETE MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 63/100 M.N.)**. La cancelación de la fianza será en forma expresa por esta Dirección General, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización de referencia.

SÉPTIMO. Con fundamento en los Artículos 55 Fracción VIII Inciso C) y 114 Fracción VI Inciso B) 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 **\$152,126.99 (CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTISÉIS PESOS 99/100 M.N.)** en un plazo máximo de 9 meses siguientes a la fecha de publicación de la presente Autorización, para cubrir los derechos de supervisión de las citadas obras de urbanización, a razón del 2% del presupuesto, aprobado por esta Dirección General y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

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

NOVENO. Con fundamento en los artículos 5.38 fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70 y 116 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, 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 del Condominio, 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 planos respectivos, 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 Dirección General.

DÉCIMO PRIMERO.

Solo se podrán llevar a cabo las construcciones relativas al uso que se autoriza, 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 dispone 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 treinta 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 los servicios urbanos del Condominio, en un murete situado en su acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación del mismo, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, los servicios urbanos, 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, 5 y 115 fracción VI inciso L) 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 los artículos 54 último párrafo y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de este y Planos respectivo al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo, y a la Dirección General de Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.

DÉCIMO SEXTO.

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

DÉCIMO SÉPTIMO.

El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

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

C. c. p. Lic. Anabel Dávila Salas, Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres.- Subdirección de Control Urbano
Arq. Rubi Celia Rizzo Jácome.- Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Folio 627/2022.
BHPM/RCRJ/NMF/AIMG