PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/003875/2023.
Toluca de Lerdo, México, a;
05 de julio de 2023

Ciudadano
Carlos Alberto Martínez Ortega
Apoderado Legal de la Empresa
“Desarrolladora Roagmex”, S.A. de C.V.
Privada Suspiro, lote 131 y 132-163, manzana V, Conjunto Urbano
"Bosque Real", Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
729 23 39 093
Presente

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 30 de junio del 2023, relacionado con la solicitud para la **AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL** denominado **“SUSPIRO 154”** en el lote 154 de la manzana V, del Conjunto Urbano denominado **“BOSQUE REAL”**, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, y

Considerando

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* del Estado de México en fecha 7 de septiembre de 1999, mismo que fue protocolizado mediante Escritura Pública No. 18,847 del 15 de febrero del 2000, inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 29 de agosto del 2000, otorgada ante el Notario Público No. 33 del Estado de México, se protocolizó la Autorización del Conjunto Urbano donde se ubica el lote objeto de su solicitud.

Que se acredita la constitución legal de la sociedad denominada **“DESARROLLADORA ROAGMEX”, S.A. de C.V.,** según Escritura Pública No. 58,796 del 21 de febrero del 2017, tirada ante la fe del Notario Público No. 215 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público del Comercio el 9 de mayo del 2017, la cual tiene como objeto social, entre otros; desarrollar, comprar, vender, construir y edificar toda clase de bienes inmuebles.

Que usted acredita su representación legal mediante la Escritura Pública No. 6,718 de fecha 17 de febrero del 2023, tirada ante la fe del Notario Público No. 5 del Estado de Chihuahua, y se identifica mediante Credencial para Votar con fotografía No. IDMEX1693277649, expedida por el Instituto Nacional Electoral, emisión 2017.

Que la propiedad de lote 154 de la manzana V materia de su solicitud, se acredita en favor de su representada según Escritura Pública No. 12,696 de fecha 15 de diciembre del 2017, otorgada ante el Notario Público No. 143 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el folio real electrónico No. 00090066.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió el Certificado de “Libertad o Existencia de Gravámenes”, de fecha 24 de abril del 2023 en el que se reporta la propiedad del lote materia del presente acuerdo en favor de su representada, así como el siguiente Gravamen y/o Limitante:

> Acto: Hipoteca por apertura de crédito simple, cuenta corriente, refraccionario, habilitación o avio, Acreedor: **“Metrofinanciera“, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada.**

Que la sociedad **“Metrofinanciera“, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada,** a través de su representante legal el Ciudadano Efraín Coca Silvestre, otorga su anuencia para obtener la autorización que nos ocupa, según escrito de fecha 29 de mayo del 2023.

Que el Ciudadano Efraín Coca Silvestre, acredita su representación legal de **“Metrofinanciera“, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada,** según Escritura Pública No. 97,158 del 23 de febrero del 2015, así mismo se identifica mediante Credencial para Votar con fotografía No IDMEX1883771223 expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año 2029.

Que las medidas, superficie, uso de suelo y número de viviendas del lote 154 de la manzana V materia de su solicitud, se consignan en la Autorización emitida mediante Oficio No. 224024000/298/11, de fecha 18 de mayo del 2011.

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

> **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**: *“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 asimismo acreditó el pago de derechos por la Autorización del Condominio, según recibo expedido por la Tesorería Municipal de ubicación del desarrollo, conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **$124,488.00 (CIENTO VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO 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 realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 109 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada.

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir la presente en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3,15,19 fracción VIII y 31 fracción ll de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracción l, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47, 5.48, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 109, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”* del Estado de México, el 1 de septiembre del 2020; artículos 1, 2, 3 fracción IV, 4 fracción IV, 10 y 12 fracciones II y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el Periódico Oficial *“Gaceta del Gobierno”*, de fecha 21 de diciembre del 2022, por lo que una vez determinada la competencia de esta autoridad y realizado el análisis a solicitud, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

Acuerdo

PRIMERO. Se Autoriza en favor de la empresa **“DESARROLLADORA ROAGMEX”, S.A. de C.V., representada por usted,** el **CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL**

denominado **“SUSPIRO 154”**, para el desarrollo de 24 viviendas en la modalidad de residencial, en el lote 154 de la manzana V, del Conjunto Urbano denominado **“BOSQUE REAL”**, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con el plano “1 DE 2” y “2 DE 2”, anexos al presente, los cuales debidamente firmados y sellados, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. 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, además las instalaciones deberán ser ocultas.**

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

TERCERO. De conformidad con 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.

CUARTO. Con fundamento en el Artículo 115 Fracción VI Inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en la oficina correspondiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y Planos respectivos, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación y Control Urbano, dentro del mismo plazo.

QUINTO. En relación a 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 de Operación y Control Urbano 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 respectivo 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.

SEXTO. 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 y 71 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 de Operación y Control Urbano, 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 la Dirección General de Operación y Control Urbano.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. Para ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General de Operación y Control Urbano, 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.

NOVENO. El presente Acuerdo de Autorización 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. 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 su Titular cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por los Artículos 49 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 Plano 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 PRIMERO. 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 SEGUNDO. 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. – Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. -Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Folio: 3802/2023.
BHPM/RCRJ/NMF/RBC.