

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS JOSÉ LUIS ALEJANDRO SÁNCHEZ LIMÓN Y JESÚS ANTONIO SÁNCHEZ LIMÓN, LA SUBDIVISIÓN DEL LOTE 20 MANZANA X Y UN CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL, UBICADO EN EL CONJUNTO URBANO DENOMINADO "BOSQUE REAL", EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.

22400105L/006465/2023

Toluca de Lerdo México;

16 de octubre de 2023

Ciudadanos**José Luis Alejandro Sánchez Limón y****Jesús Antonio Sánchez Limón****Propietarios del Lote 20 de la Manzana X en el Conjunto Urbano Bosque Real Huixquilucan, Estado de México.****Calle Vía Geranio No. 11 Colonia Villa Florence Huixquilucan, Estado de México****Tel. 7225189218.****Correo: ayalasal26@gmail.com****Presentes**

Me refiero a su solicitud recibida el día 13 de octubre de 2023 por esta Dirección General, relacionada con la **Subdivisión del Lote 20 de la Manzana X y el desarrollo de un Condominio en uno de los** Lotes resultantes de la Subdivisión del Conjunto Urbano denominado "**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 7 de septiembre de 1999, 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 los C.C José Luis Alejandro Sánchez Limón y Jesús Antonio Sánchez Limón acreditan la propiedad de los lotes materia del presente acuerdo, mediante Escritura Pública No. 13,651 de fecha 23 de agosto de 2019, otorgada ante la fe del Notario Público Número 143 del Estado de México, habiéndose inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el 5 de septiembre de 2019, identificándose con Credenciales para votar con fotografía ambas emitidas por el Instituto Nacional Electoral con vigencia 2028 y 2025 respectivamente.

Que los citados Lotes no reportan gravámenes y/o limitantes, según "Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes" expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en fechas ambos del 21 de febrero de 2022, permaneciendo en propiedad de los mismos.

Que las medidas, superficie y uso de suelo, del Lote materia de su solicitud, se consigna en el Acuerdo de Fusión Autorizada mediante Oficio No. 212000057/1412/2019 de fecha 18 de junio de 2019.

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

Subdivisión: "Al acto por el que se fracciona un predio en lotes, con el fin de que estos constituyan unidades de propiedad independientes", según el Artículo 5.3 Fracción XLV

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: *“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, 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 XV.*

Que se acredita el pago de derechos correspondiente por la **Subdivisión** solicitada, en apego al Artículo 145 Fracción II, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$5,610.26 (CINCO MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS 26/100 M.N.)**, cantidad que resulta de la cuota, que asciende a 27.04 veces el valor de la “Unidad de Medida y Actualización” que asciende a \$103.74, por cada lote resultante, según se acreditó con el recibo oficial expedido por la respectiva Tesorería Municipal.

Que 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 **\$20,748.00 (VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 50.0 veces el valor de la referida “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 113 y 115 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 1,17, 22 fracción VIII y 38, 39 fracciones I y XVI Artículos Cuarto y Séptimo Transitorio de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; Publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México de fecha 11 de septiembre de 2023; artículos 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracción I, 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, 99, 100, 109, 110, 111 113 y 114 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 los C.C **José Luis Alejandro Sánchez Limón y Jesús Antonio Sánchez Limón**, la **SUBDIVISIÓN** del Lote 20 Manzana X, del Conjunto Urbano “BOSQUE REAL”, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con las características contenidas en el PLANO “1 de 2” anexo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del presente Acuerdo para todos los efectos legales a que haya lugar.
- SEGUNDO.** Se Autoriza en favor de los C.C **José Luis Alejandro Sánchez Limón y Jesús Antonio Sánchez Limón**, un **CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL** para desarrollar 4 viviendas en el lote 20 de la Manzana X del Conjunto Urbano denominado “**BOSQUE REAL**”, 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 110 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; deberán realizar las siguientes obras de urbanización al interior del Condominio, 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 presente desarrollo por ser su modalidad residencial las instalaciones deberán ser ocultas.

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 con pendiente de terreno deberán ser habilitadas para su mejor aprovechamiento.

Las citadas obras de urbanización deberán entregarse formalmente a su conclusión, previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada por los Titulares 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 correspondiente 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.

CUARTO. Con base 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 sus Titulares, para ser publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término.

QUINTO. 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 la oficina correspondiente del Instituto de la Función Registral, ambos 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.

Del mismo modo se establece un plazo de 90 días, siguientes a la publicación del presente Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, para solicitar y obtener de esta Dirección General, la autorización del inicio de obras de urbanización, enajenación de áreas privativas y promoción del condominio, conjuntamente deberá presentar la documentación y proyectos ejecutivos actualizados de las referidas obras de urbanización, aprobados por la institución gubernamental competente, conforme al Artículo 114 Fracción VII y 116 Fracción I Incisos A), B) y C) 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 el Artículo 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, otorgará en un plazo no mayor a 90 días hábiles 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 **\$503,900.21 (QUINIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS PESOS 21/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por esta Dirección General de Operación y Control Urbano, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización de referencia.

SÉPTIMO. Con fundamento en el Artículo 114 Fracción V Inciso D) Numeral 2 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 **\$10,078.00 (DIEZ MIL SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, en un plazo máximo de 90 días hábiles 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 de Operación y Control Urbano y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

OCTAVO. En caso de que soliciten 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 la Dirección General de Operación y Control Urbano.

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 deberán 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 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.

DÉCIMO. Deberán 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 del Planos respectivos, 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.

**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 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.

**DÉCIMO
TERCERO.**

Deberán 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 las obras de urbanización 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, fecha 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 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, 5 y 114 Fracción V Inciso C) 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 su Titular cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por los Artículos 49 último párrafo y 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de este 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, 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
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. Ing. Israel Sindy Sánchez Torres -Dirección de Control Urbano Obras y Áreas de Donación.
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. -Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Folio: 6138/2023.
BHPM/RCRJ/NMF/AIMG.