

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "CASAS JAVER DE MÉXICO", S.A. DE C.V., LA RELOTIFICACIÓN DEL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO "ALBORETO RESIDENCIAL", UBICADO EN CALLE ALI CHUMACERO NÚMERO 1000 SUR, COLONIA SAN LORENZO COACALCO, EN EL MUNICIPIO DE METEPEC, 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 Regional Valle de Toluca.

Número de autorización:	23000105050000T/0204/2023
Expediente:	DRV/RLTOL/124/2023
Fecha de expedición:	22 de noviembre del 2023
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México.
Autorización de relotificación del condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Alboreto Residencial".	

"Casas Javer de México", S.A. de C.V.
Av. Avenida Gustavo Baz número 309,
edificio E, planta baja, colonia La Loma,
municipio de Tlalnequapantla, Estado de México.
Teléfono: 722 622 2457
Correo: mpuga@javer.com.mx
P r e s e n t e.

En atención a su solicitud integrada mediante el expediente DRV/RLTOL/124/2023, para obtener la autorización de relotificación del condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Alboreto Residencial", autorizado mediante oficio número 21200005020000T/134/2019; sobre el particular, le informo lo siguiente:

Esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, 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, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 11 de septiembre del 2023; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XV y XL, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.46, 5.47, 5.48, 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 85, 86 y 87 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 01 de septiembre de 2020; así como sus reformas, adiciones y derogaciones publicadas en el Periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracciones II y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 21 de diciembre de 2022, así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura) Capítulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", numerales 224021000 "Dirección Regional Valle de Toluca", 224021010 al 224021015 "Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejuipilco, Toluca y Valle de Bravo", y;

CONSIDERANDO

- I. Que mediante oficio no. 21200005020000T/134/2019, del 20 de noviembre del 2019, se autorizó a favor de la sociedad denominada "Casas Javer de México", S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Alboreto Residencial", con 138 áreas privativas para 138 viviendas, en el predio de 47,769.27 m² de superficie, ubicado en calle Ali Chumacero número 1000 sur, colonia San Lorenzo Coacalco, municipio de Metepec, Estado de México
- II. Que presenta solicitud de relotificación del condominio referido en el párrafo que antecede, anexando los requisitos indicados en el artículo 86 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- III. Que mediante instrumento número 56,556, volumen número MDLXVI, p.o., del 04 de diciembre el 2019, pasada ante la fe del Lic. Jorge Valdés Ramírez, Notario Público no. 24 del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal se hace constar la protocolización del oficio por el que se autoriza el condominio horizontal habitacional residencial denominado "Alboreto Residencial", a solicitud de la sociedad denominada "Casas Javer", S.A. de C.V., el cual se encuentra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo el número de trámite 583410, del 27 de enero del 2020.

- IV.** Que en el expediente formado al respecto, consta la escritura pública número 35,483, libro 1,295, folio 259,963, del 04 de diciembre del 2019, pasada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, titular de la notaría pública número 19 de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, mediante la cual se hace constar el convenio de aportación de inmueble con derecho de reversión al contrato de fideicomiso irrevocable de garantía, administración y fuente de pago con derechos de reversión identificado número CIB/3227, que celebran, entre otros, como fideicomitente, la sociedad denominada "Casas Javier de México", S.A. de C.V. y la sociedad denominada "Cibanco", S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario de dicho contrato de fideicomiso.
- V.** Que en el expediente formado al respecto, consta la escritura pública número 50,580, Libro 1,774, folio 355,681, del 14 de noviembre del 2022, pasada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, titular de la notaría pública número 19 de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, mediante la cual se hace constar que la sociedad denominada "Cibanco", S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario otorga en favor de, entre otras, la sociedad denominada "Casas Javier de México", S.A. de C.V., para ser ejercido, conjunta o separadamente, a través de sus apoderados un poder especial limitado irrevocable con la finalidad de que los apoderados puedan llevar a cabo, la comercialización, venta y/o transmisión, a través de uno o varios contratos privados preparatorios en relación con los contratos de venta de cualesquier viviendas construidas y/o desarrolladas sobre las propiedades fideicomiso y/o lotes comerciales construidos y/o sobre dichas propiedades fideicomiso transmitidas en favor del fiduciario para formar parte del patrimonio del fideicomiso; además de realizar trámites de fusiones, subdivisiones, relotificaciones, lotificaciones parcelaciones, deslindes catastrales, administrativos, o judiciales, entre otros.
- VI.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), emitió el Certificado de Libertad o existencia de Gravámenes, bajo el folio real electrónico 00343016, número de trámite 778088, del 08 de agosto del 2023, en el que reporta el acto de fideicomiso de administración o garantía. (Área privativa 7).
- VII.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), emitió el Certificado de Libertad o existencia de Gravámenes, bajo el folio real electrónico 00343017, número de trámite 778086, del 08 de agosto del 2023, en el que reporta el acto de fideicomiso de administración o garantía. (Área privativa 8).
- VIII.** Que presentó el plano de relotificación en original y medio magnético, el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 86 y 87 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección Regional Valle de Toluca previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 85, 86 y 87 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 12 fracciones I, III y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), se emite el siguiente:

ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada "Casas Javier de México", S.A. de C.V., la relotificación del condominio horizontal habitacional tipo residencial denominado "Alboreto Residencial", conforme al plano único de relotificación, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO COMPARATIVO DE LA RELOTIFICACIÓN QUE SE AUTORIZA									
LOTES 7 Y 8				LOTES 7 Y 8			DIFERENCIAS		
SITUACIÓN ACTUAL				RELOTIFICACION QUE SE AUTORIZA			DIFERENCIAS		
---	NO. ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE m ²	VIVIENDAS	NO. ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE m ²	VIVIENDAS	LOTES	VIVIENDAS	SUPERFICIE m ²
---	7	267.14	1	7	284.83	1	0	0	17.69
---	8	378.67	1	8	358.66	1	0	0	-20.01
SUBTOTALES		2	645.81	2	643.49	2	0	0	-2.32
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN							DIFERENCIAS		
SUBTOTALES		A.V.R.U.C.	1,440.92	-	A.V.R.U.C.	1,443.24	-	0	2.32
TOTAL									0.00

- SEGUNDO.** Las áreas privativas se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Metepec
Zona:	Habitacional Densidad 333
Clave:	H.333.A
Lote mínimo y frente mínimo:	200.00 m² de superficie mínima y 10.00 metros de frente mínimo
Superficie máxima de construcción:	60% de la superficie total de cada área privativa
Superficie mínima libre de construcción:	40% de la superficie total de cada área privativa
Altura máxima:	3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banquetta
Coeficiente de utilización del suelo:	1.80 veces el área del predio
Cajones de estacionamiento:	Hasta 250 m² 2 cajones por vivienda; de 251 a 500 m² 3 cajones por vivienda; más de 501 m² 4 cajones por vivienda.

TERCERO. Las obligaciones que adquieren los titulares de la autorización:

1. Con fundamento en el artículo 87 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

CUARTO. El presente acuerdo de autorización de la relotificación del condominio horizontal habitacional tipo residencial denominado "Alboreto Residencial", surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

QUINTO. Esta autorización no releva a su titular de las obligaciones contenidas en el oficio de autorización de condominio número 2120000520000T/134/2019, del 20 de noviembre del 2019.

SEXTO. A excepción de los aspectos modificados por la autorización de relotificación, el acuerdo original número 2120000520000T/134/2019, del 20 de noviembre del 2019, seguirá surtiendo plenamente sus efectos jurídicos.

SÉPTIMO. El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente, así como artículos 161 y 162 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

OCTAVO. La presente disposición no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

Autoriza.- Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano
 Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación
 Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Toluca
 Expediente: DRVT/RLTOL/124/2023
 Expediente: DRVT/RLTOL/171/2019
 Folio DGOyCU: 6837/2023
 Archivo/Minutario
 DNSH/VJCB/DPM