Al margen Escudo del Estado de México.

Oficio No. 22400105050000T/0749/2022
Toluca de Lerdo, México
06 de junio de 2022

Expediente: DRVT/RLTOL/174/2019.

C. Guillermo Sotelo Casillas
Domicilio: calle Rebeca número 141,
colonia Unidad Victoria, municipio de
Toluca, Estado de México.
Teléfono: 722 884 97 15 / 722 379 22 82
Correo: arqermonroy01@gmail.com
P r e s e n t e:

Me refiero al escrito recibido el 02 de junio de 2022, por el que ingresa los certificados de libertad o existencia de gravámenes de los 23 lotes que conforman el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “Vistas de Serratón”, ubicado en Carretera a Almoloya de Juárez número 1205, colonia San Luis Mextepec, municipio de Zinacantepec, Estado de México, con una superficie de terreno de 3,545.69 m^2, que deriva del acuerdo de autorización de subdivisión en dos lotes (Lote A y B), y a su vez, la subdivisión del Lote B en seis lotes (Lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6) y un condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “Vistas de Serratón” en el Lote 1, con número 21200005020000T/146/2019, del 13 de diciembre de 2019 y del cual solicita la extinción; sobre el particular le informo lo siguiente :

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia 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 II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 1, 2, 4, 6, 8, 76 y 77 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del 28 de julio de 2016; Tercero Transitorio 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 y adiciones publicadas en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del 07 de julio de 20121; artículo 2, 3 fracciones III, VI y VII, 4, 5, 6, 10, 13 fracción X, 15, 14 fracción I, 16 fracción II y 17 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 08 de abril del 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 04 de agosto del 2017; así mismo artículo séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicada, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 29 de septiembre de 2020.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y previo análisis de su solicitud, así como documentación presentada y:

C O N S I D E R A N D O

1. Que mediante mediante oficio 21200005020000T/146/2019, del 13 de diciembre de 2019, se autorizó al C. Guillermo Sotelo Casillas, la subdivisión en 2 lotes por apertura de calle, la subdivisión del lote B resultante en 6 lotes y un condominio horizontal habitacional para 23 viviendas de tipo popular denominado “Vistas de Serratón”, en el lote 1 resultante, en el predio ubicado en Carretera a Almoloya de Juárez número 1205, colonia San Luis Mextepec, municipio de Zinacantepec, Estado de México.

2. Que mediante oficio 21200005020000T/0984/2020, del 24 de septiembre de 2020, se acuerda la aclaración del oficio 21200005020000T/146/2019, del 13 de diciembre de 2019, por el que se autorizó la subdivisión en 2 lotes por apertura de calle, la subdivisión del lote B resultante en 6 lotes y un condominio horizontal habitacional para 23 viviendas de tipo popular denominado “Vistas de Serratón”, antes referido.

3. Que mediante oficio 22400105050005T/0265/2021, del 15 de octubre de 2021, se acuerda la corrección del oficio número 21200005020000T/0984/2020, del 24 de septiembre de 2020, referido en el párrafo que antecede.

4. Que mediante acta número 13,506, volumen 256, folios de 015 al 021, del 24 de febrero de 2021, pasada ante la fe del Doctor en Derecho José Ramón Arana Pozos, titular de la Notaría Pública número 145 del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en el municipio de Zinacantepec, se hace constar la protocolización de oficio y plano del acuerdo de autorización de subdivisión de predio, del condominio horizontal habitacional de tipo popular y la prórroga para acreditar las obligaciones de la subdivisión y condominio horizontal habitacional para 23 viviendas de tipo popular denominado “Vistas de Serratón”, ubicado en Carretera a Almoloya de Juárez número 1205, colonia San Luis Mextepec, municipio de Zinacantepec, Estado de México.

5. Que por no dar cabal cumplimiento al acuerdo de autorización de subdivisión y condominio antes referida, se le instauró el procedimiento administrativo común, según expediente SDUyO/DRVT/RLTOL/COND/097/2021, resolviéndose la garantía de audiencia en cuyo resolutivo primero se le impuso una sanción económica, la cual fue cubierta según comprobante que obra en el expediente respectivo de la garantía.

6. Que mediante oficio número 22400101L/004731/2021, del 05 de noviembre de 2021 y notificado el 17 de noviembre de 2021, se le autorizó al C. Guillermo Sotelo Casillas, un único plazo perentorio de 12 meses a partir de la fecha de recepción del mismo, para formalizar la transferencia legal del área de donación estatal y área de donación municipal en un orden de 420.00 metros cuadrados y 84.00 metros cuadrados respectivamente o bien realizar el pago sustitutivo de las mismas; ejecutar las obras de equipamiento urbano municipal, así como las obras de equipamiento Urbano Básico de Carácter Regional, o bien realizar el pago sustitutivo de dichas obras, tanto las de carácter municipal como las de orden estatal. Asimismo, se le otorgó un plazo de 180 días hábiles siguientes a la fecha de notificación del presente para solicitar la autorización de inicio de obras de urbanización al interior del condominio; presentar la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización; protocolizar e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el acuerdo de autorización que nos ocupa y otorgar fianza o garantía hipotecaria de favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar al interior del condominio.

7. Que mediante el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, del 13 de diciembre de 2021, se publicó el acuerdo por el que se autoriza al C. Guillermo Sotelo Casillas, la subdivisión y un condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “Vistas de Serratón”, ubicado en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México.

8. Que el artículo 76 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 28 de julio de 2016, señala que:

Artículo 76. Se podrá dejar sin efectos jurídicos, total o parcialmente, la autorización de un conjunto urbano por renuncia expresa de su titular, siempre y cuando:

I. No se afecte el interés público.

II. No se afecten los intereses de terceros.

III. No se hayan realizado actos de gravamen o traslativos de dominio respecto de los lotes objeto de la renuncia.

En estos casos, no se devolverán las áreas de donación y equipamiento que se hayan entregado formalmente, ni las cantidades que se hubiesen cubierto al fisco en términos de la autorización correspondiente.

9. Que el artículo 77 del mismo ordenamiento legal, señala que la extinción de la autorización de un conjunto urbano por renuncia de su titular se sujetará al procedimiento siguiente:

I. La renuncia podrá ser total o parcial.

II. La renuncia deberá hacerse por escrito y contener la manifestación bajo protesta de decir verdad, que no se encuentra en los supuestos a que se refiere el artículo anterior.

III. El interesado acompañará el escrito a que se refiere la fracción anterior, con un informe del Instituto de la Función Registral del Estado de México, sobre la existencia de actos traslativos de dominio de los lotes objeto de la renuncia, así como el certificado de libertad o existencia de gravámenes de los lotes del conjunto objeto de la renuncia y en su caso la anuencia del acreedor.

IV. Tratándose de la renuncia parcial, se deberá cumplir con las obras de urbanización y equipamiento en la parte proporcional que corresponda, para las obras de infraestructura primaria en la parte proporcional que determinen las dependencias en la rectificación o ratificación de los dictámenes emitidos, garantizándose el funcionamiento de la parte que subsista del conjunto urbano, así mismo, se deberá cumplir con el total de las áreas de donación estatal y municipal, así como de las instalaciones ofertadas a los adquirientes en los términos de la autorización del desarrollo

10. Presenta escrito bajo protesta de decir verdad, que no se afecta el interés público, no se afectan los intereses de terceros y que no se han realizado actos de gravamen o traslativos de dominio respecto de los lotes objeto de la renuncia.

11. Que ingresa los certificados de libertad o existencia de gravámenes de las 23 áreas privativas del condominio “Vistas de Serratón”, con los folios reales electrónicos números, número de trámite y fecha que se enlistan:

Área privativa	Folio real electrónico	Número de trámite	Fecha
1	00348110	697820	10/05/2022
2	00348111	697822	10/05/2022
3	00348112	697824	10/05/2022
4	00348113	697826	24/05/2022
5	00348114	697836	02/05/2022
6	00348115	697837	02/05/2022
7	00348116	697839	11/05/2022
8	00348117	697841	11/05/2022
9	00348118	697844	02/05/2022
10	00348119	697849	16/05/2022
11	00348120	697851	16/05/2022
12	00348121	697853	31/05/2022
13	00348122	697856	31/05/2022
14	00348123	697859	16/05/2022
15	00348124	697865	16/05/2022
16	00348125	697869	31/05/2022
17	00348126	697870	24/05/2022
18	00348127	697871	11/05/2022

19	00348128	697872	02/05/2022
20	00348130	697878	11/05/2022
21	00348131	697879	16/05/2022
22	00348132	697880	04/05/2022
23	00348133	697883	31/05/2022

En los que se observa que dichos lotes no reportan gravámenes y/o limitantes y el propietario es el C. Guillermo Sotelo Casillas.

Por lo anterior y derivado del análisis realizado a su petición y observando que no se contravienen las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, se tiene que, con fundamento en el artículo 76 y 77 del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 28 de julio de 2016, esta autoridad tiene a bien emitir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se declara la extinción del condominio horizontal habitacional para 23 viviendas de tipo popular denominado “Vistas de Serratón”, derivado de la subdivisión en dos lotes por apertura de calle, la subdivisión del lote B resultante en 6 lotes y un condominio horizontal para 23 viviendas de tipo popular denominado “Vistas de Serratón”, en el lote 1 resultante, en el predio ubicado en Carretera a Almoloya de Juárez número 1205, colonia San Luis Mextepec, municipio de Zinacantepec, Estado de México.

SEGUNDO. El C. Guillermo Sotelo Casillas deberá publicar el presente oficio en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de su emisión, debiendo acreditar el cumplimiento ante esta Dirección.

TERCERO. El C. Guillermo Sotelo Casillas, deberá inscribir el presente oficio en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación.

CUARTO. La presente disposición no releva al C. Guillermo Sotelo Casillas, del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización 21200005020000T/146/2019, del 13 de diciembre de 2019 y el plazo perentorio emitido con el folio número 22400101L/004731/2021, del 05 de noviembre de 2021, notificado el 17 de noviembre de 2021.

QUINTO. El incumplimiento a lo señalado en el presente acuerdo traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que señala el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

SEXTO. El presente acuerdo no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo los derechos de terceros.

Sin más por el momento, quedo de usted.

A t e n t a m e n t e

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

C.c.p. P. Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Toluca
Archivo/Expediente: DRVT/RLTOL/174/2019
Folio DGOyCU: 2822/2022
BHPM/DNSH/VJCB/EEZ