Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/003267/2023 Toluca de Lerdo México: 12 de junio de 2023

Licenciada Alejandra Ireri Mondragón Mondragón Representante legal de "Desarrolladora Comercializadora Armando Siller v Asociados" S.A. de C.V. Epigmenio González No. 124, Colonia Morelos Municipio de Toluca, Estado de México.

Tel: 7221582386 C.P. 50120

Presente

Me refiero a su escrito recibido por esta Dirección General el día 29 de mayo de 2023, por el cual solicita la Autorización de Condominio Vertical de tipo Habitacional Residencial en el lote 34, Macro Lote 12 de la Manzana X, en el Conjunto Urbano de tipo mixto denominado "BOSQUE REAL", ubicado en el Municipio de Huixquilucan Estado de México.

Considerando

Que por Escritura Pública No. 616 otorgada ante la fe del Notario Público No. 181 del Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México en fecha 27 de abril de 2017 se hace constar la constitución de la sociedad denominada "DESARROLLADORA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA ARMANDO SILLER Y ASOCIADOS" S.A. de C.V.

Que por Escritura Pública No. 1,768 de fecha 14 de noviembre de 2019, ante la fe del Notario Público No. 181 del Estado de México, se Protocoliza el acta de asamblea general ordinaria de accionistas de la sociedad denominada "DESARROLLADORA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA ARMANDO SILLER Y ASOCIADOS" S.A. de C.V., en la cual se designó como Administrador Único al señor Armando Siller Arellano, quien se identifica mediante pasaporte No. G26966241 con vigencia al 12 de octubre de 2023.

Que mediante Carta Poder de fecha 01 de febrero de 2023, el C. Armando Siller Arellano; Administrador Único de la sociedad denominada "DESARROLLADORA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA ARMANDO SILLER Y ASOCIADOS" S.A. de C.V., otorga poder amplio y suficiente a la Licenciada Alejandra Ireri Mondragón Mondragón, quien se identifica con pasaporte No. G17702989 y al Ciudadano Guillermo López Romero quien se identifica mediante credencial de elector con clave LPRMGL66102215H101 vigente al 2026, expedida por el Instituto Nacional Electoral, para que conjunta o indistintamente en su nombre y representación comparezcan ante las autoridades, a fin de obtener los diversos Permisos y Licencias correspondientes al Lote 34, que deriva del Macro Lote 12, Manzana X, ubicado al interior del Conjunto Urbano Bosque Real en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

Que mediante Escritura Pública No. 3,291 en fecha 13 de abril de 2023, se formaliza el Contrato de Compraventa, y que en el apartado **PRELIMINAR** se describe al *LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO TREINTA Y* CUATRO, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL LOTE DOCE, DE LA MANZANA "X" (DIEZ ROMANO), DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO "LA CAÑADA", UBICADO EN LA AVENIDA VISTA REAL DEL MACROCONDOMINIO DENOMINADO "BOSQUE REAL" en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de UN MIL QUINIENTOS VEINTIDOS PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS. Así mismo en el apartado de CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, PRIMERA, establece: "BR CAÑADAS" S.A. de C.V. representada por el señor Edgar Juan Nader Schekaiban, VENDE libre de todo gravamen y limitación de



dominio; así como al corriente en el pago de sus contribuciones fiscales, a la sociedad denominada "DESARROLLADORA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA ARMANDO SILLER Y ASOCIADOS" S.A. de C.V., representada por el señor Armando Siller Arellano.

Que por acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha 07 de septiembre de 1999, se autorizó a la empresa "CONSORCIO INMOBILIARIO LOMAS", S.A. de C.V., el conjunto urbano de tipo mixto denominado "BOSQUE REAL, ubicado en el municipio de Huixquilucan, Estado de México.

Que por oficio No. 224112000/071/04 de fecha 2 de febrero de 2004, se autorizó la lotificación en condominio del lote 12 manzana "X" del Conjunto Urbano "BOSQUE REAL", en donde se identifica el lote 34 de la manzana "X", con la superficie y medidas correspondientes.

Que el lote objeto de su solicitud, se encuentra en propiedad de "DESARROLLADORA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA ARMANDO SILLER Y ASOCIADOS" S.A. de C.V., según Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, expedido por el Instituto de la Función registral del Estado de México, oficina registral de Naucalpan con Folio Real Electrónico No. 78198 de fecha 8 de septiembre de 2022, el cual se manifiesta sin gravámenes y/o limitantes.

Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan, expide a su representada la **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** No. DGDUS/095/CAYNO/0230/2022 con fecha 29 de agosto de 2022, para el predio ubicado en la Manzana "X" Lote 34, con Clave Catastral 095-14-290-12-010L34 en una superficie de 1,522.49 m².

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 obras 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: "A 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, realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los artículos 109, 112 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada. Habiendo acreditado el pago de derechos, según recibo expedido por la Tesorería Municipal correspondiente; conforme al Artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de \$ 57,057.00 (CINCUENTA Y SIETE MIL CINCUENTA 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 (UMA), por las viviendas previstas a desarrollar.

Que esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud, 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 I, II, VII, XIII y XXXI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.3 Fracciones XIII, XIV y XXXVII, 5.5 Fracción I, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 109 Fracción I y III, 110, 112, 113,115, 154 fracción III y demás relativos a su Reglamento; por lo cual, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:



ACUERDO

PRIMERO.

Se autoriza en favor de "Desarrolladora Inmobiliaria y Comercializadora Armando Siller y Asociados" S.A. de C.V., el CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL, para alojar 11 viviendas en el Lote 34 de la Manzana "X" (diez romano), en una superficie de 1,522.49 m², en el Conjunto Urbano de tipo mixto residencial denominado "Bosque Real", ubicado en el Municipio de Huixquilucan Estado de México, de conformidad con el Plano "ÚNICO" anexo al presente Acuerdo, el cual se encuentra debidamente firmado y sellado, para todos los efectos legales a que haya lugar.

CUADRO DE ÁREAS GENERALES		
CONCEPTO	SUPERFICIE EN M2	PORCENTAJE %
SUPERFICIE DE DESAPLANTE HABITACIONAL	837.73 m2	55.03%
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	264.96 m2	17.40%
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN FEDERAL	419.80 m2	27.57%
SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE	1522.49 m2	100.00%
NÚMERO DE VIVIENDAS	11 VIVIENDAS	

SEGUNDO.

Con fundamento en 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 notificación de la autorización 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.

TERCERO.

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 del Estado de México e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y plano "ÚNICO", en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento a esta Dirección General dentro del mismo plazo.

CUARTO.

En acatamiento a los Artículos 5.38 Fracción X, Incisos b) y e) del Código Administrativo del Estado de México; 61, 110 y 115 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 Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración de agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;



- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

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

El Titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en los desarrollos autorizados:

Delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación;

La operación y mantenimiento de 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 110 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

QUINTO.

Asimismo se fija un plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", para solicitar y obtener de esta Dirección General de Operación y Control Urbano, autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano, acompañada de la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente conforme al Artículo 115 Fracción VI, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEXTO.

Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 116, 117 y 118 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.

SÉPTIMO.

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; 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 la 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.



OCTAVO.

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 5.56 último párrafo 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.

NOVENO.

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.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la presente Autorización, con intervención de Notario Público, quién deberá asentar en la escritura pública los datos de la autorización correspondiente.

DÉCIMO PRIMERO.

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 y 5 del Reglamento invocado.

DÉCIMO SEGUNDO.

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 el Artículo 54 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de éste y Planos respectivos, al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo.

DÉCIMO TERCERO.

El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de fecha 15 de enero de 1992 por el que se autorizó el conjunto urbano materia del presente documento queda subsistente en todas y cada una de sus partes, así como las modificaciones publicadas en fecha 8 de junio de 2011 y 12 de septiembre de 2013; en tanto no se contraponga al presente y seguirán en vigor surtiendo sus efectos legales.

DÉCIMO CUARTO.

El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

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

Lic. Anabel Dávila Salas. - Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública. C.c.p. Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas. Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación. Folio: 2971/2023. BHPM/RCRJ/NMF/SPC

