

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “QUMA DE HIDALGO” S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y SERVICIOS, EN EL LOTE 1 DE LA MANZANA II DENTRO DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL MEDIO DENOMINADO “PASEOS DEL BOSQUE II”, UBICADO EN LA CALLE PROLONGACIÓN MONTE ALBÁN NÚMERO 300, COLONIA EX EJIDO DE SAN BARTOLOMÉ COATEPEC, 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.*

23000105L/ 001797 /2024

Toluca de Lerdo México a 21 de febrero de 2024

**Contador Xavier Delfín Hernández López Castellanos**  
**Apoderado legal de la empresa “QUMA DE HIDALGO” S.A. de C.V.**  
**Camino Nuevo a Huixquilucan Lote 1**  
**Manzana 20 local 2 y 4 (Plaza Lupita)**  
**Colonia El Pedregal**  
**Huixquilucan, Estado de México**  
**Tel: 1662 6422**  
**Cel: 55847 83578 y 771 189 5229**  
**Correo: cromero@casasquma.com**  
**P r e s e n t e**

Me refiero a su escrito recibido por esta Dirección General el día 6 de febrero de 2024, por el cual solicita la Autorización del Condominio Vertical Comercial y de Servicios en el Lote 1 Manzana II, con una superficie de 1,147.55 m<sup>2</sup> dentro del Conjunto Urbano denominado “PASEOS DEL BOSQUE II”, ubicado en calle Monte Albán número 300 Colonia Ejido de San Bartolomé Coatepec, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

**CONSIDERANDO**

Que por escritura pública 6,585 de fecha 7 de junio de 1994, ante la fe del Notario Público número 8 de la Ciudad de Pachuca, Estado de Hidalgo, comparecen los señores Antonio Quadrini Di Palma y Héctor Carlos Martínez Cervantes, quienes constituyen una Sociedad Mercantil denominada “QUMA DE HIDALGO” S.A. de C.V.

Que se encuentra acreditada su personalidad jurídica mediante escritura pública No. 32,206 de fecha veintiséis de julio del año 2019, ante la fe del Notario Público No. 14 de la Ciudad de Pachuca Hidalgo, se hace constar el Poder General que otorga la sociedad denominada “QUMA DE HIDALGO” S.A. de C.V., representada por el Licenciado Antonio Enrique Quadrini Medina, en su carácter de Administrador Único, en favor del Contador Xavier Delfín Hernández López Castellanos, quien se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral No. 0721032237994 vigente al año 2026.

Que por acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México de fecha 26 de febrero de 2015 se autorizó en favor de la empresa “QUMA DE HIDALGO” S.A. de C.V., el Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado “PASEOS DEL BOSQUE II”, ubicado en la calle Prolongación Monte Albán número 300, Colonia Ex Ejido de San Bartolomé Coatepec, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, para alojar 330 viviendas de tipo medio.

Que por escritura pública No. 4,682 de fecha 17 de abril de 2015, ante la fe del notario público 159 del Estado de México, se hizo constar la Protocolización de Autorización de Conjunto Urbano, así como la Constitución de Regímenes de Propiedad en Condominio del Conjunto Urbano “PASEOS DEL BOSQUE II”, materia del presente.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México emitió Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes oficina registral de Naucalpan con el folio real electrónico 00148438 de fecha 30 de agosto de 2023, mismo que manifiesta que el lote ubicado en la Manzana II, Lote 1, con una superficie de 1,147.55 m<sup>2</sup> permanece en propiedad de “QUMA DE HIDALGO” S.A. de C.V., sin reportar gravámenes y/o limitantes.

Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan, Estado de México, mediante ACUERDO 0003/02/20 de fecha 18 de agosto de 2020, autorizó el Cambio de Uso de Suelo para desarrollar un proyecto de locales comerciales y oficinas, con 5 niveles desde el nivel de desplante, en favor de la empresa "QUMA DE HIDALGO" S.A. de C.V., en el predio ubicado en calle Monte Albán No. 300, Manzana II Lote 1, del Conjunto Urbano "PASEOS DEL BOSQUE II".

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

*"Condominio: A 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 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 \$ 55, 579.38 (CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 38/100 M.N.), lo que resulta de la cuota de 44.61 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil o vendible.

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, 23 fracción VIII, 38 y 39 fracciones I, II, XVI y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3 fracciones XIII, XIV y XXXVII, 5.5 fracción I, 5.9 fracción IV, 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 IV, 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:

## A C U E R D O

**PRIMERO.** Se autoriza en favor de "QUMA DE HIDALGO" S.A. de C.V., el CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y SERVICIOS, en el lote 1 de la Manzana II con una superficie de 1,147.55 m<sup>2</sup>, dentro del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio denominado "PASEOS DEL BOSQUE II", ubicado en la calle Prolongación Monte Albán número 300, Colonia Ex Ejido de San Bartolomé Coatepec, 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.

**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 su 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.** 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.

**QUINTO.** 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 Plano respectivo, 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.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** 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 SEGUNDO.** 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 TERCERO.** 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 CUARTO.** 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 Plano respectivo, al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo.

**DÉCIMO QUINTO.** El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de fecha 26 de febrero de 2015, por el que se autorizó en favor de la empresa "QUMA DE HIDALGO" S.A. de C.V., el Conjunto Urbano de tipo habitacional medio materia del presente documento, queda subsistente en todas y cada una de sus partes, en tanto no se contraponga al presente y seguirá en vigor surtiendo sus efectos legales.

**DÉCIMO SEXTO.** 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. Arq. Rubí Celia Rizzo Jacome. - Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres.- Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.  
Expediente/Minutario  
Folio: 647/2024  
BHPM/RCRJ/NMF/SPC