

**ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA “ASOCIACIÓN COLINAS DEL VALLE DE TOLUCA”, A.C., LA EXTINCIÓN POR RENUNCIA TOTAL DEL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO “COLINAS DEL VALLE”, UBICADO EN CALLE SIN NOMBRE NÚMERO 101, DEL/SUB. CAPULTITLÁN, U.T.B. PASEOS DEL VALLE, EN EL MUNICIPIO DE TOLUCA, 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.***

Oficio No. 23000203A/1804/2024  
Toluca de Lerdo, México  
08 de julio del 2024

**Asunto:** Extinción de Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado “Colinas del Valle”, emitida con el número 2120005020000T/084/2020, del 21 de diciembre de 2020.

**Expediente:** DRVT/RLTOL/097/2020.

**“Asociación Colinas del Valle de Toluca”, A.C.**

**Domicilio: Calle Sin Nombre número 101,  
Paseos del Valle, Localidad de Capultitlán,  
Municipio de Toluca, Estado de México.**

**Teléfono: 722 616 30 39 / 722 175 34 41**

**P r e s e n t e :**

En atención a su escrito, recibido el 05 de julio del 2024, mediante el cual solicita la extinción por renuncia total de su Titular del condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado “Colinas del Valle”, en el predio con superficie de 6,029.19 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Sin Nombre número 101, Del/Sub. Capultitlán, U.T.B. Paseos del Valle, en el Municipio de Toluca, Estado de México, emitida con oficio número 2120005020000T/084/2020, del 21 de diciembre de 2020, manifestando bajo protesta a decir verdad; Que no se afecte el interés público; No se afectan los intereses de terceros, y No se han realizado actos jurídicos o contratos de enajenación o transmisión de propiedad o dominio y la propiedad se encuentra SIN ningún tipo de gravamen, anexando para esto los Certificados de Libertad de Gravámenes bajo los folios reales electrónicos del 00351515 al 00351525, y del 00351527 al 00351535, correspondientes a las 20 áreas privativas del condominio que nos ocupa, al respecto me permito informarle lo siguiente y;

### **CONSIDERANDO**

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; artículo 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 11 de septiembre de 2023; artículos 3, 4, 6, 8, 81 y 82 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 2021; y artículos 1, 2, 4 fracción I, inciso C, 6, 8, 9 fracción I, 10, 11 fracción II, y 13 fracción XI del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 20 de diciembre de 2023; así como la Fe de Erratas al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el 23 de enero del 2024.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y del análisis a su solicitud, así como a los documentos que la acompañan, se tiene:

- I. Que mediante oficio número 2120005020000T/084/2020, del 21 de diciembre de 2020, notificado el 12 de febrero del 2021, se autorizó a la sociedad denominada “Asociación Colinas del Valle de Toluca”, A.C., el condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto para 20 áreas privativas para alojar 20 viviendas denominado “Colinas del Valle”, en el terreno con superficie de 6,029.19 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Sin Nombre número 101, Del/Sub. Capultitlán, U.T.B. Paseos del Valle, en el Municipio de Toluca, Estado de México.
- II. Que mediante periódico oficial "Gaceta del Gobierno", número 90, tomo CCXI, sección primera, del 17 de mayo de 2021, se publicó el acuerdo por el que se autorizó a la sociedad denominada “Asociación Colinas del Valle de Toluca”, A.C.; el condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto para 20 áreas privativas para alojar 20 denominado “Colinas del Valle”, ubicado en Calle Sin Nombre número 101, Del/Sub. Capultitlán, U.T.B. Paseos del Valle, en el Municipio de Toluca, Estado de México.

- III. Que por no dar cabal cumplimiento al acuerdo de autorización que nos ocupa, específicamente en cuanto a: 1.- Haber protocolizado el acuerdo de autorización y su plano correspondiente, e inscrito en el instituto de la Función Registral dicho protocolo; 2.- Haber presentado los proyectos ejecutivos y memorias de cálculo debidamente aprobados por la autoridad competente; 3.- Haber obtenido la autorización de inicio de obras de urbanización; 4.- Haber presentado fianza o garantía hipotecaria que garantice la ejecución de obras de urbanización; 5.- Haber pagado los derechos de supervisión de obras; 6.- Haber concluido y entregado las obras de urbanización, señalando que las obligaciones referidas y los plazos para cumplirlas quedaron plenamente consignadas en el ACUERDO SEGUNDO numeral 2 TERCERO, CUARTO, QUINTO, SEXTO y SEPTIMO de la multicitada autorización, se le citó a garantía de audiencia, según el expediente SEDUI/DRVT/RLTOL/COND/075/2024, imponiéndole una sanción económica, misma que acredita haber pagado según documentación que obra en el expediente respectivo.
- IV. Que mediante oficio 23000203A/1611/2024, del 02 de julio del 2024, notificado el 04 de julio de 2024, se autorizó un único plazo perentorio de **12 meses** siguientes a la fecha de notificación, para que acredite haber presentado la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización, y en el mismo plazo demuestre haber obtenido la autorización de inicio de obras de urbanización al interior del condominio, así como para; del mismo modo otorga el mismo plazo para que dentro de este periodo quede garantizada la ejecución de las obras de urbanización a través de fianza vigente o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México por el 100% del valor de las obras por realizar al interior del condominio, así como haber efectuado el pago de supervisión de obras; finalmente acreditar haber protocolizado e inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, la multicitada autorización.
- V. Que la extinción por renuncia de la autorización de un condominio se sujetará a lo establecido en el artículo 81 fracciones I, II y III 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, vigente al momento de la autorización, que a la letra dice:

(...)

*"Artículo 81. 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, y*
- 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 transmitido formalmente, ni las cantidades que se hubiesen cubierto al fisco en términos de la autorización correspondiente."*

(...)

Continuando con lo establecido en el artículo 82 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, vigente al momento de la autorización, que a la letra dice:

(...)

*"Artículo 82. 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 contener la manifestación bajo protesta de decir verdad, que no se encuentra en los supuestos a que se refiere el artículo anterior;*
- III. El Titular o Representante Legal, acompañará la renuncia con el Certificado de Gravámenes de los lotes del conjunto objeto de la renuncia y en su caso, la anuencia del acreedor; y*
- 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 determine la Secretaría con base en el Dictamen Único o las dependencias en las autorizaciones, evaluaciones técnicas de factibilidad, opiniones y dictámenes emitidos al efecto, garantizándose el funcionamiento de la parte que subsista del conjunto urbano.*

*Asimismo, se deberá cumplir con el total de las áreas de donación estatal y municipal, así como de las instalaciones ofertadas a los adquirentes en los términos de la autorización del desarrollo.*

*El acuerdo de la Secretaría que autorice la extinción total o parcial de un conjunto urbano surtirá sus efectos al día siguiente de su emisión, debiéndose inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de noventa días y publicarse con cargo al Titular de la autorización, dentro de los treinta días siguientes en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", debiendo acreditarlo ante la Secretaría en los treinta días siguientes a su cumplimiento y comunicarlo a la Comisión de Factibilidad del Estado de México en el mismo plazo."*

(...)

- VI. Que el C. Eleazar Gutiérrez Ortiz, representante legal de la sociedad denominada "Asociación Colinas del Valle de Toluca", A.C., manifiesta bajo protesta de decir verdad que no se encuentran en los supuestos del artículo 81 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, vigente al momento de la autorización, es decir no se realizaron actos o contratos de transmisión de dominio, anexando para esto los certificados de libertad de gravámenes bajo los folios reales electrónicos 00351515 al 00351521, del 17 de mayo del 2024; del 00351522 al 00351535, del 20 de mayo del 2024; del 00351527 al 00351529, 00351532 y 00351533, del 21 de mayo del 2024; y finalmente los folios reales electrónicos 00351530, 00351531, 00351534 y 00351535, del 22 de mayo del 2024, los cuales no reportan gravámenes y/o limitantes para ninguna de las 20 áreas privativas del condominio materia del presente, propiedad de la sociedad denominada "Asociación Colinas del Valle de Toluca", A.C., por lo que no se afecta el interés público ni de terceros.

- VII.** Que mediante oficio 23000203A/0433/2024, del 30 de mayo del 2024, se solicitaron informes a la Oficina Registral de Toluca, acerca de la existencia de antecedentes u actos traslativos de dominio referentes a la autorización de condominio horizontal habitacional para 20 viviendas de tipo residencial alto denominado "Colinas del Valle", con número de oficio 2120005020000T/084/2020, del 21 de diciembre de 2020, para el predio ubicado en Calle Sin Nombre número 101, Del/Sub. Capultitlán, U.T.B. Paseos del Valle, en el Municipio de Toluca, Estado de México, respecto de los 20 lotes resultantes del condominio que nos ocupa los cuales se encuentran inscritos ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo los folios reales electrónicos 00351515, 00351516, 00351517, 00351518, 00351519, 00351520, 00351521, 00351522, 00351523, 00351524, 00351525, 00351527, 00351528, 00351529, 00351530, 00351531, 00351532, 00351533, 00351534 y 00351535.

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 los artículos 81 fracciones I, II y III y 82 fracciones I, II y III 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, vigente al momento de la autorización y 13 fracción XI del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, esta autoridad tiene a bien emitir el siguiente:

### ACUERDO

- PRIMERO:** Se declara la extinción total de la autorización de subdivisión, emitida mediante oficio número 2120005020000T/084/2020, del 21 de diciembre de 2020, notificado el 12 de febrero del 2021, del predio con una superficie de 6,029.19 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Sin Nombre número 101, Del/Sub. Capultitlán, U.T.B. Paseos del Valle, en el Municipio de Toluca, Estado de México.
- SEGUNDO:** Con fundamento en el artículo 82, último párrafo 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, vigente al momento de la autorización, deberá realizar la publicación del presente oficio de extinción con cargo al Titular de la autorización, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de su notificación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
- TERCERO:** Con fundamento en el artículo 82, último párrafo 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, vigente al momento de la autorización, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de extinción protocolizado 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 no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo los derechos de terceros.
- QUINTO:** Notifíquese a la "**Asociación Colinas del Valle de Toluca**", **A.C.** el presente oficio, en términos de los artículos 25 y 26 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México vigente.

Sin otro particular por el momento, quedo de usted.

**A t e n t a m e n t e**

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

c.c.p. Mtra. María Columba Ruíz Palacios . - Directora General de Planeación Urbana.  
Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández - Directora Regional Valle de Toluca  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres – Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación  
P. en Lam. Samuel Sandoval Montoya – Residente Local Toluca.  
Lic. Pedro Alfredo Carbajal Almazán.- Encargado del Despacho de la Unidad del Sistema Estatal de Información para el Desarrollo Urbano.  
Expediente: DRVT/RLTOL/097/2020.  
Folio DGOyCU: 3370/2024.  
BHPM/DNSH/SSM/NFHB.