

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ACUERDO POR EL QUE SE DECLARA LA EXTINCIÓN TOTAL DE LA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "COVADONGA", UBICADO EN CALLE SIN NOMBRE NÚMERO 107, LOCALIDAD SAN JUAN DE LAS HUERTAS, EN EL MUNICIPIO DE ZINACANTEPEC, ESTADO DE MÉXICO, A FAVOR DEL CIUDADANO ENRIQUE GUADALUPE GUERRA GALVÁN.

*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.*

23000203A/6540/2024

Toluca de Lerdo, México a 11 de noviembre de 2024

**EXTINCIÓN TOTAL****Expediente:** DRV/RLTOL/032/2006.

**C.C. Luis Enrique, Luis Guillermo, Luis Alfonso y Patricia de Jesús todo de apellidos Guerra García.**  
**Domicilio: calle 20 de noviembre, número 50, casa 7, localidad San Salvador Tizatlalli, Municipio de Metepec, Estado de México.**  
**Teléfono: 562 643 44 28**  
**Presente:**

En atención a su escrito, recibido el 08 de noviembre 2024, mediante el cual solicita la extinción total, a solicitud de los Causahabientes de la autorización del condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Covadonga", en el predio con superficie de 10,331.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Sin Nombre número 107, localidad San Juan de las Huertas, en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México, emitida con oficio número S-224126000/1151/2006, del 22 de junio de 2006, 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, al respecto me permito informarle lo siguiente y;

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, 76 y 77 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 13 de marzo de 2002, así como el artículo Tercero Transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado 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:

**CONSIDERANDO**

- I. Que mediante oficio número S-224126000/151/2006, del 22 de junio del 2006, notificado el 14 de julio de 2006, se autorizó a al C. Enrique Guadalupe Guerra Galván, el condominio horizontal habitacional de tipo medio para 40 áreas

privativas para alojar 40 viviendas denominado "Covadonga", en el terreno con superficie de 10,331.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Sin Nombre número 107, Localidad San Juan de las huertas, en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México.

- II. Que en el expediente formado al respecto, consta copia de la escritura número 40,658, volumen 1,158, folio números 23-26, del 17 de agosto de 2006, pasado ante la fe del Licenciado Juan Carlos Villicaña Soto, Notario Público número 85 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, donde hace constar la protocolización del oficio de autorización de lotificación en condominio horizontal a solicitud del señor Enrique Guadalupe Guerra Galván, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo los siguientes datos registrales: Libro Primero, Sección Primera, Volumen 518, Partida 563 – 602 a Fojas 3, del 19 de septiembre de 2006.
- III. Que en el expediente formado al respecto, consta copia del instrumento número 10,913, volumen 293, folios 036 – 048 del 15 de agosto de 2024, pasado ante la fe del Maestro en Derecho Víctor Humberto Benítez González, Notario Público número 136 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, con Residencia en Metepec, donde hace constar la radicación, declaración de herederos, formalización de aceptación de herencia, aplicación de bienes gananciales, la designación, aceptación y discernimiento del cargo de albacea, de la sucesión testamentaria a bienes de Don Enrique Guadalupe Guerra Galván.
- IV. Que mediante oficio número 23000203A/4537/2024, del 20 de septiembre de 2024, notificado el 07 de octubre de 2024, la Dirección General de Operación y Control Urbano, emitió el reconocimiento de la titularidad como causahabientes a los C.C. Luis Enrique, Luis Guillermo, Luis Alfonso y Patricia de Jesús, todos de apellidos Guerra García, herederos de la sucesión testamentaria a bienes del C. Enrique Guadalupe Guerra Galván, en forma total de los derechos y obligaciones derivados de la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio para 40 áreas privativas para alojar 40 viviendas denominado "Covadonga", en el terreno con superficie de 10,331.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Sin Nombre número 107, Localidad San Juan de las huertas, en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México, emitida mediante oficio número S-224126000/151/2006, del 22 de junio del 2006, notificado el 14 de julio de 2006, emitida en favor del C. Enrique Guadalupe Guerra Galván.
- V. Que por no dar cabal cumplimiento al acuerdo de autorización que nos ocupa, específicamente en cuanto a: 1.- Haber obtenido la autorización de inicio de obras de urbanización al interior de la lotificación en condominio, 2.- En obviaidad haber concluido y entregado a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano, señalando que las obligaciones referidas y los plazos para cumplirlas quedaron plenamente consignadas en el ACUERDO de la multicitada autorización, se le citó a garantía de audiencia, según el expediente SEDUI/DRVT/RLTOL/COND/143/2024, en el cual se determinó no a lugar a imponer sanción alguna y dar continuidad al trámite de extinción respecto de la autorización de lotificación.
- VI. Que la extinción por renuncia de la autorización de un condominio se sujetará a lo establecido en el artículo 76 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 13 de marzo de 2002, vigente al momento de la autorización, que a la letra dice:

(...)

**"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 o contratos de transmisión de lotes.
- IV. No se haya formalizado la entrega de áreas de donación ni de obras de equipamiento.

*En estos casos, no se devolverán las cantidades que se hubiesen cubierto al fisco en términos de la autorización correspondiente"*

(...)

Continuando con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 13 de marzo de 2002, vigente al momento de la autorización, que a la letra dice:

(...)

**"Artículo 77.-** La extinción de la autorización de un conjunto urbano por renuncia expresa de su titular, se sujetará a las reglas siguientes:

- I. La renuncia podrá ser total o parcial.
- II. La renuncia deberá constar por escrito, en el que el titular de la autorización, bajo protesta de decir verdad, manifestará que no se encuentra en los supuestos a que se refiere el artículo anterior
- III. La Secretaría solicitará un informe al Registro Público de la Propiedad sobre la existencia o no de actos traslativos de dominio respecto de los lotes objeto de la renuncia.
- IV. Tratándose de la renuncia parcial, se deberá cumplir parcialmente en la porción restante del conjunto urbano de que se trate, las obligaciones de ceder áreas de donación y ejecutar obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria
- V. El acuerdo de la secretaría que autorice la extinción total o parcial de un conjunto urbano, se notificará al interesado; surtirá sus efectos al día siguiente de su publicación en la Gaceta del Gobierno, y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, la publicación e inscripción correspondiente, serán a cargo del titular de la autorización"

(...)

- VII. Que el C. Luis Enrique Guerra García, albacea de la sucesión testamentaria a bienes del C. Enrique Guadalupe Guerra Galván, manifiesta bajo protesta de decir verdad que no se encuentran en los supuestos del artículo 76 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 13 de marzo de 2002, vigente al momento de la autorización, es decir no se realizaron actos o contratos de transmisión de dominio, no afecta el interés público y no afecta los intereses de terceros.
- VIII. Que mediante oficio 23000203A/3974/2024, del 06 de septiembre 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 40 viviendas de tipo medio denominado "Covadonga", con número de oficio S-224126000/151/2006, del 22 de junio de 2006, para el predio con superficie de 10,331.00 m<sup>2</sup> ubicado en Calle Sin nombre, número 107, localidad San Juan de las Huertas, municipio de Zinacantepec, Estado de México, respecto de los 40 lotes resultantes del condominio que nos ocupa los cuales se encuentran inscrito en el Registro Público de la Propiedad, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo los siguientes datos registrales: Libro Primero, Sección Primera, Volumen 518, Partida 563 – 602 a fojas 3, del 19 de septiembre de 2006.
- IX. Que mediante oficio número 233C0101030101T/4152/2024, del 18 de octubre de 2024, la titular de la Oficina Registral de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Toluca, en el que hace constar que, con relación a la consulta realizada, respecto de la inscripción generada en el Volumen 518, Partida 563 a la 602. Libro primero, sección Primera de fecha 11 de junio de 2006 a nombre de Enrique Guadalupe Guerra Galván, se desprende que *"Consta publicado el INSTRUMENTO NÚMERO 40758 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO LIC. JUAN CARLOS VILLICAÑA SOTO NUMERO 85 DEL ESTADO DE MEXICO CON RESIDENCIA EN TLALNEPANTLA, EN LA QUE CONSTA LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO MEDIANTE OFICIO NUMERO S-224126000/151/2006 REFERENTE A LA LITIFICACIÓN PARA CONDOMINIO HORIZONTAL A FAVOR DE GUERRA GALVAN ENRIQUE GUADALUPE..."* (sic). *"En vista de lo anterior, se hace constar que derivado de la publicidad del instrumento precitado se generaron 40 lotes resultantes, mismos que se encuentra a favor de GUERRA GALVAN ENRIQUE GUADALUPE"* (sic).

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 76 y 77 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 13 de marzo de 2002, 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 condominio, emitida mediante oficio número S-224126000/151/2006, del 22 de junio del 2006, notificado el 14 de julio de 2006, del condominio horizontal habitacional de tipo medio para 40 áreas privativas para alojar 40 viviendas denominado "Covadonga", en el terreno con superficie de 10,331.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Sin Nombre número 107, Localidad San Juan de las huertas, en el Municipio de Zinacantepec, Estado de México, autorizado en favor del C. Enrique Guadalupe Guerra Galván.
- SEGUNDO:** Con fundamento en el artículo 77 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 13 de marzo de 2002, 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 77, último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 13 de marzo de 2002 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:** La presente autorización surtirá sus efectos legales a partir del día hábil siguiente a la fecha de su notificación, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado vigente.
- SEXTO:** Notifíquese al **C.C. Luis Enrique, Luis Guillermo, Luis Alfonso y Patricia de Jesús todo de apellidos Guerra García, en su carácter de causahabientes**, de la autorización citada en el considerando I del 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.

**Atentamente**

**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  
L. en A. Samuel Sandoval Montoya – Residente Local Toluca.  
Lic. Zamara Yokiro Jacinto Sánchez – Jefa de la Unidad del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano.  
Expediente: DRVT/RLTOL/032/2006  
Folio DGOyCU: 5959/2024.  
BHPM/DNSH/SSM