

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO ANTONIO LÓPEZ BAGO GIRAL, EL CONDOMINIO VERTICAL NO HABITACIONAL (CENTRO URBANO), EN EL LOTE 1A DE LA MANZANA II DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO "BOSQUE REAL", UBICADO 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/001100/2023****Toluca de Lerdo México; a 11 de diciembre del 2023****Ciudadano Antonio López Bago Giral**

**Por su propio derecho y representante común de los propietarios del Lote 1A de la Manzana II del Conjunto Urbano "Bosque Real", Huixquilucan, Estado de México.  
Av. Jesús del Monte No. 44, int. 304, colonia Ex Hacienda Jesús del Monte, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.  
55 85 95 86 87**

**Presente**

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 21 de noviembre del 2023, relacionada con la autorización del **CONDOMINIO VERTICAL NO HABITACIONAL (CENTRO URBANO)** en el lote 1A de la manzana II del Conjunto Urbano denominado "**BOSQUE REAL**", ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, y

**Considerando**

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México en fecha 7 de septiembre de 1999, mismo que fue protocolizado mediante Escritura Pública No. 18,847 del 15 de febrero del 2000, inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 29 de agosto del 2000, otorgada ante el Notario Público No. 33 del Estado de México, se protocolizó la Autorización del Conjunto Urbano objeto de su solicitud.

Que la propiedad del lote materia de su solicitud, se acredita mediante Escritura Pública No. 27,939 del 28 de agosto del 2015, protocolizada ante el Notario Público No. 80 del Estado de México, misma que fue inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el 10 de febrero del 2016, en favor de los Ciudadanos Luis Carlos Aguilar Castillo, Antonio López Bago Giral, Guillermo Eduardo Gómez Leal Corona, Irene Garrido Vargas, Cristina Ramos Santos, Guadalupe Pérez Padilla, Francisco Javier López Arteaga, Guillermo Horacio Villar Barajas, Edgar Iván Rojas Velázquez, Manuel Ernesto Fontan Herrera, Erick Froylan Santana Valencia, Sergio Gallardo Reyes, María Alejandra Galguera González, Salomón Zaga Kalach, Rafael Zaga Kalach, José Zaga Saba, Rafael Zaga Saba, Miguel Ángel Carlos Jaime, Alejandro Brom Neyra y las Sociedades jurídico colectivas denominadas "Harbor Master", S.A. de C.V. y "Consortio Aspro", S.A. de C.V.

Que el Ciudadano Antonio López Bago Giral, acredita ser representante común de los referidos copropietarios mediante el instrumento mencionado en el párrafo inmediato anterior y se identifican según Credencial para Votar con fotografía No. IDMEX1166705358 expedida por el Instituto Federal Electoral emisión 2014.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió "Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes", respecto al lote objeto de su solicitud con fecha 16 de noviembre del 2023, reportando la propiedad del lote en favor de los referidos copropietarios, así como la inexistencia de gravámenes.

Que mediante Oficio No.21200005A/933/2019 del 8 de abril del 2019, se autorizó en favor del Ciudadano Antonio López Bago Giral por su propio derecho y como representante común de los copropietarios del lote que nos ocupa, el **CONDOMINIO VERTICAL NO HABITACIONAL (CENTRO URBANO)** en el lote 1A de la manzana II del Conjunto Urbano denominado "**BOSQUE REAL**", ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, mismo que no fue publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, por lo que de conformidad a lo establecido en el punto **DÉCIMO CUARTO** de la aludida Autorización, este no causó efectos jurídicos.

Que, como consecuencia del incumplimiento a las diversas obligaciones establecidas en el citado acuerdo de Autorización, mediante oficios Nos. 21200005A/3096/2019 del 10 de noviembre del 2019 y 22400105L/5675/2023 del 7 de septiembre del 2023, se resolvió la garantía de audiencia, así como la reincidencia de esta misma.

Que en las audiencias de los recursos mencionados en el párrafo inmediato anterior, así como en el oficio ingresado en esta Dirección General de fecha 19 de octubre del 2023, manifestó que la superficie real del condominio es de **20,510.30 m<sup>2</sup>**, por lo que solicita la rectificación del monto por el pago de derechos establecidos en el acuerdo de autorización emitido mediante Oficio No.21200005A/933/2019 del 8 de abril del 2019.

Que las autoridades administrativas podrán ordenar, de oficio o a petición de parte, subsanar las irregularidades u omisiones que observen en la tramitación del procedimiento y proceso administrativo para el sólo efecto de regularizar el mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 15 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

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

**Condominio:** *“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 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:** *“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 en relación con lo establecido en el Artículo 15 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, así como al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá acreditar el pago de derechos por la Autorización del Condominio, mediante recibo expedido por la Tesorería Municipal de ubicación del desarrollo, por la cantidad de **\$991,738.93 (NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 93/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 46.61 veces el valor de la “Unidad de Medida y Actualización” por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie vendible, la cual asciende a un total de 20,510.30 m<sup>2</sup>, misma que no podrá incrementar.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 109 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada.

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir la presente 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, 17, 22 Fracción VIII, 38, 39 Fracciones I y XVI, Cuarto y Séptimo Transitorio de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Publicada en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” de fecha 11 de septiembre del 2023; artículos 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47, 5.48, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 109, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México, el 1 de septiembre del 2020; artículos 1, 2, 3 fracción IV, 4 fracción IV, 10 y 12 fracciones II y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*”, de fecha 21 de diciembre del 2022, por lo que una vez determinada la competencia de esta autoridad y realizado el análisis a solicitud, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

### Acuerdo

**PRIMERO.** Se deja sin efectos jurídicos la Autorización de **CONDominio VERTICAL NO HABITACIONAL (CENTRO URBANO)** en el lote 1A de la manzana II del Conjunto Urbano denominado “**BOSQUE REAL**”, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, emitida mediante oficio No. 21200005A/933/2019 del 8 de abril del 2019, autorizado en favor del Ciudadano Antonio López Bago Giral, por su propio derecho y como representante común de los copropietarios del citado lote 1A.

**SEGUNDO.** Se Autoriza en favor del Ciudadano Antonio López Bago Giral y Copropietarios el **CONDominio VERTICAL NO HABITACIONAL (CENTRO URBANO)** con superficie máxima de construcción de **20,510.30 m<sup>2</sup>**, en el lote 1A de la manzana II del Conjunto Urbano denominado “**BOSQUE REAL**”, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con el plano “**ÚNICO**”, anexo al presente, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

**TERCERO.** En acatamiento a los Artículos 110 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior de los Condominios, 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 la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

#### **OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y en estacionamientos.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento Vial.

El Condominio se delimitará con muros no menores a 2.20 metros de altura o con la propia edificación o con cualquier otra estructura acorde a la imagen del desarrollo, debiéndose contemplar asimismo **la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua, entre otras, además las instalaciones deberán ser ocultas.**

Las áreas de uso común con pendiente de terreno deberán ser habilitadas para su mejor aprovechamiento.

Las citadas obras de urbanización deberán entregarse formalmente a su conclusión, previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada por los Titulares de la autorización al comité de administración de los Condominios, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los condóminos.

La operación y mantenimiento de la vía privada y obras de urbanización, así como 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.

**CUARTO.** Con base 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 recepción 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.

**QUINTO.** 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 la oficina correspondiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y Planos respectivos, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación y Control Urbano, dentro del mismo plazo.

Asimismo, se fija un plazo máximo de 9 meses siguientes a la publicación del Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, para solicitar y obtener de esta

Dirección General, la autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, enajenación de áreas privativas y promoción del condominio, acompañada del comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se refieren los puntos **SEXTO Y SÉPTIMO** de este Acuerdo, así como los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas; conforme al Artículo 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**SEXTO.** Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización aludidas, con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X Inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 de su Reglamento, se fija un plazo de noventa días hábiles siguientes a la citada publicación, para presentar una fianza a favor del Gobierno del Estado de México, por una cantidad igual al 100% del presupuesto a costo directo de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$190,813.65 (CIENTO NOVENTA MIL OCHOCIENTOS TRECE PESOS 65/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por la Dirección General de Operación y Control Urbano, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización del condominio de referencia.

**SÉPTIMO.** Con fundamento en los Artículos 115 Fracción VI Inciso P) y 116 Fracción I Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 Fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$3,816.27 (TRES MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS PESOS 27/100 M.N.)**, en un plazo máximo de nueve meses siguientes a la fecha de publicación de la presente Autorización, para cubrir los derechos de supervisión de las citadas obras de urbanización a razón del 2% del presupuesto aprobado por la Dirección General de Operación y Control Urbano y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

**OCTAVO.** En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación del monto de la fianza y de los derechos de supervisión, señalados en los puntos **SEXTO y SÉPTIMO** del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, así como el costo de estos últimos, debiendo sujetarse al Artículo 72 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha revaluación será aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano.

**NOVENO.** Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 116 y 117 de su Reglamento, se le apercibe, que deberá obtener de esta Dirección General de Operación y Control Urbano 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 respectivo deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las Áreas Privativas solo podrá efectuarse cuando estén terminadas y funcionando los servicios de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales respectivos, conforme lo disponen los Artículos 48 Fracción III y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO.** 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 y 71 de su Reglamento. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y Plano respectivo, así como de la Autorización de esta 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.

**DÉCIMO  
PRIMERO.**

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 5.55 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.

**DÉCIMO  
SEGUNDO.**

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  
TERCERO.**

Deberá colocar en el término de 30 días contados a partir del día hábil siguiente de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México y mantener hasta la entrega-recepción de las obras de urbanización del Condominio, en un murete situado en su acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación del mismo, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, las obras de urbanización, así como la autoridad que lo emite, conforme a lo dispuesto en el Artículo 55 Fracción VI Inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO  
CUARTO.**

El presente Acuerdo de Autorización 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  
QUINTO.**

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 su Titular cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por los Artículos 49 último párrafo y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de este y Plano respectivo al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo y a la Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

**DÉCIMO  
SEXTO.**

El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, por el que se autorizó el desarrollo materia del presente documento queda subsistente en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contrapongan al presente y seguirán en vigor surtiendo sus efectos legales.

**DÉCIMO  
SÉPTIMO.**

El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

**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. Arq. Jorge Baltazar Briones.- Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres.- Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación  
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome.- Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.  
Folio: 6880/2023  
BHPM/RCRJ/NMF/RBC