

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “BANCA MIFEL”, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2729/2018, EL CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL DENOMINADO “BILÚ”, PARA EL LOTE 32AB DE LA MANZANA X, DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO “BOSQUE REAL”, EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México, un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.

23000203A/002153/2025

Toluca de Lerdo México; a 19 de febrero de 2025

Autorización de Condominio Vertical**Ciudadanos**

Perla Mayte Angulo Archuleta y Balaam Segura Herrera

Delegados Fiduciarios de

“Banca Mifel”, S.A. I.B.M., Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 2729/2018.

Boulevard Interlomas No. 5, Centro Comercial Interlomas, Planta alta, local Y03, Colonia Centro Urbano San Fernando la Herradura, Huixquilucan, Estado de México.

55 52 90 48 48

admon@forestalycomercial.com

P r e s e n t e s

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 12 de febrero de 2025, relacionada con la autorización de un **CONDOMINIO VERTICAL** de tipo habitacional residencial denominado “**BILÚ**”, en el lote 32AB de la manzana X, del Conjunto Urbano denominado “**BOSQUE REAL**”, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, sobre el particular le comunico lo siguiente:

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, 23 fracción VIII, 38, 39 Fracciones II, XVI y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Acuerdo Primero por el que se delegan facultades en favor de la persona Titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano Publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” de fecha 18 de enero de 2024; artículos 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV y XXXVII, 5.5 Fracción I, 5.7, 5.9 Fracción IV, 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 I, inciso c), 7 fracciones XIII, XLV y LXXII, 10, 11 fracción II y 13 fracciones IV, VIII, IX, XVII y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*”, de fecha 20 de diciembre del 2023 y su Fe de Erratas publicada en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” en fecha 23 de enero de 2024.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y;

C O N S I D E R A N D O

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 mediante Oficio No. 21200005A/1856/2020 de fecha 12 de agosto de 2020, se autoriza en favor de su Representada **"Banca Mifel", S.A. I.B.M., Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 2729/2018**, la Fusión de los lotes 32A y 32B de la manzana X, del Conjunto Urbano denominado **"BOSQUE REAL"**, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, mismo que fue protocolizado mediante Escritura Pública No. 5,691, de fecha 16 de octubre de 2020, tirada ante la fe del Notario Público No. 177 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en fecha 10 de marzo de 2021.

Que los Ciudadanos Perla Mayte Angulo Archuleta y Balaam Segura Herrera, acreditan su representación legal de **"Banca Mifel", S.A. I.B.M., Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 2729/2018**, según consta en Instrumentos Notariales Nos. 79,753 de fecha 9 de abril de 2024 y 78,824 de fecha 28 de febrero de 2023, tiradas ante la Fe del Notario Público No. 44 de la Ciudad de México, así mismo se identifican mediante Credencial para Votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con folio IDMEX2100704764, con vigencia al 2030, así como con Pasaporte No. N06419927, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos con fecha de emisión 30 de diciembre de 2022.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes del lote 32AB de la manzana X, objeto de su solicitud, en fecha 11 de noviembre de 2024, en el que se reporta la permanencia de la propiedad del mismo en favor de la Institución Financiera **"Banca Mifel", S.A. I.B.M., Grupo Financiero Mifel**, así como el siguiente gravamen y/o limitante:

*Acto: Hipoteca por apertura de crédito simple, cuenta corriente refaccionario, habilitación o avió.
Acreedor hipotecario: "BBVA MÉXICO", S.A. I.B.M., Grupo Financiero BBVA MÉXICO.*

Que **"BBVA MÉXICO", S.A. I.B.M., Grupo Financiero BBVA MÉXICO**, a través de sus representantes legales los Ciudadanos Beatriz Rosas Lobera y German Astudillo Báez, otorgan su anuencia para solicitar y obtener la autorización del acto jurídico materia del presente Acuerdo, según escrito ingresado en la ventanilla de control y gestión de esta Dependencia de fecha 13 de diciembre de 2024.

Que los Ciudadanos Beatriz Rosas Lobera y German Astudillo Báez acreditan su representación legal de **"BBVA MÉXICO", S.A. I.B.M., Grupo Financiero BBVA MÉXICO**, según Escrituras Públicas Nos. 105,883 de fecha 7 de octubre del 2022 y 107,867 de fecha 13 de enero de 2023, otorgadas ante la fe del Notario Público No. 212 de la Ciudad de México, asimismo se identifican mediante Cédula Profesional No. 3024684 de fecha 22 de febrero de 2000, expedida por la Secretaría de Educación Pública de los Estados Unidos Mexicanos, así como también con Credencial para Votar con fotografía con folio IDMEX2508297102 expedida por el Instituto Nacional Electoral.

Que las medidas, superficie y uso de suelo del multirreferido lote 32AB de la manzana X, objeto de su solicitud, para un total de 221 viviendas, conforme a la Autorización de Fusión emitida en favor de su representada mediante el Oficio No. 21200005A/1856/2020 de fecha 12 de agosto de 2020.

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: *"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 acreditó el pago de derechos por la Autorización de los Condominios, según recibo expedido por la Tesorería Municipal de ubicación del desarrollo, conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$1,244,540.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 50.00 veces el valor de la "Unidad de Medida y Actualización" por el número de viviendas previstas a desarrollar.

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.

Por lo anterior y una vez realizado el análisis a la documentación que acompaña a su solicitud, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

ACUERDO

- PRIMERO.** Se Autoriza en favor de **“Banca Mifel”, S.A. I.B.M., Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 2729/2018, el CONDOMINIO VERTICAL** de tipo habitacional residencial denominado **“BILÚ”**, para el desarrollo de 220 viviendas, dejando fuera de autorización 1 vivienda según fusión emitida mediante Oficio No. 21200005A/1856/2020 de fecha 12 de agosto de 2020; para el lote 32AB de la manzana X, del Conjunto Urbano denominado **“BOSQUE REAL”**, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con los planos **“1 DE 7”, “2 DE 7”, “3 DE 7”, “4 DE 7”, “5 DE 7”, “6 DE 7” y “7 DE 7”**, anexos al presente, los cuales debidamente firmados y sellados, forman parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.
- SEGUNDO.** El Condominio se delimitarán 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 habitacional, 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.**
- TERCERO.** De conformidad con 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.
- CUARTO.** 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.
- QUINTO.** En acatamiento a 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.

SEXTO. 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 la publicación de la autorización en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*”, 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 Planos respectivos, 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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. 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.

DÉCIMO PRIMERO. 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 SEGUNDO. 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. Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.
Expediente/Minutario
Folio: 0703/2025
BHPM/RCR/J/NMF/RBC