

**Al margen Escudo del Estado de México.**

Oficio No. 22400105050000T/0274/2022  
Toluca de Lerdo, México  
01 de marzo de 2022

**Asunto:** Extinción parcial de la autorización de subdivisión en dos lotes y dos condominios horizontales habitacionales de tipo medio, denominados "Gran Reforma 303" y "Gran Reforma 305", ubicados en Calle Marie Curie número 303, colonia Reforma y Ferrocarriles Nacionales, Municipio de Toluca, Estado de México.

**Expediente:** DRV/RLTOL/212/2016.

**C. Emilio Andrés Hirschfeld Sáenz,**  
**Administrador único de la empresa denominada**  
**"Inmobiliaria Jemisa", S.A. de C.V.**  
**Teléfono: 55 2581 6061 / 55 8017 6885**  
**Correo: angelram\_22@hotmail.com**  
**P r e s e n t e:**

Me refiero al escrito recibido el 28 de febrero del 2022, por el que ingresa el informe del Instituto de la Función registral del Estado de México (IFREM), sobre la existencia de actos traslativos de dominio de los 25 lotes que conforman el condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Gran Reforma 303", ubicado en calle Marie Curie No. 303, colonia Reforma y Ferrocarriles Nacionales, Municipio de Toluca, Estado de México, con una superficie de terreno de 6,372.05 m<sup>2</sup>, que deriva del acuerdo de autorización de subdivisión en dos lotes y dos condominios horizontales de tipo medio denominados "Gran Reforma 303" y "Gran Reforma 305", con número S-224021000/211/2016, del 31 de octubre de 2016 y del cual solicita la extinción; sobre el particular le informo lo siguiente:

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; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 1, 2, 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" del 28 de julio de 2016; Tercero Transitorio 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 20121; artículo 2, 3 fracciones III, VI y VII, 4, 5, 6, 10, 13 fracción X, 15, 14 fracción I, 16 fracción II y 17 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 08 de abril del 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 04 de agosto del 2017; así mismo artículo séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicada, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 29 de septiembre de 2020.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y previo análisis de su solicitud, así como documentación presentada, se tiene lo siguiente:

1. Que mediante mediante oficio S-224021000/211/2016, del 31 de octubre del 2016, se autorizó a la sociedad denominada "Inmobiliaria Jemisa", S.A. de C.V., una subdivisión en dos lotes y dos condominios horizontales para 25 y 45 viviendas de tipo medio denominados "Gran Reforma 303" y "Gran Reforma 305", ubicados en la calle Marie Curie No. 303, colonia Reforma y Ferrocarriles Nacionales, Municipio de Toluca, Estado de México, del cual se derivó ceder al municipio de Toluca un área de donación de 1,190.00 m<sup>2</sup>, y obras de equipamiento por la cantidad de \$1'350,833.47 y ceder al Gobierno del Estado de México un área de 210.00 m<sup>2</sup>, y obras de equipamiento urbano básico de carácter regional por la cantidad de \$119,109.72.
2. Que mediante Escritura número 1319, Volumen 39, del 09 de febrero del 2017, pasada ante la fe del Notario Público Número 170 del Estado de México, con Residencia en Metepec, Estado de México, Lic. Armando Garduño Pérez, se hace constar la protocolización del oficio y plano por el que se autorizan los condominios

horizontales de 25 y 45 viviendas de tipo medio denominados “**Gran Reforma 305**” y “**Gran Reforma 303**”, ubicados en calle Marie Curie No. 303, colonia Reforma y Ferrocarriles Nacionales, Municipio de Toluca, Estado de México, los cuales quedaron inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México IFREM, bajo el número de trámite 433041, del 21 de marzo del 2017.

3. Que mediante el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, del 24 de enero del 2017, se publicó el acuerdo por el que se autoriza a la empresa denominada “Inmobiliaria Jemisa”, S.A. de C.V., una subdivisión y dos condominios horizontales denominados “Gran Reforma 303” y “Gran Reforma 305”, ubicados en el Municipio de Toluca, Estado de México.
4. Que mediante oficio No. 224021000/431/17, del 26 de Mayo del 2017, se autorizó el inicio de las obras de urbanización al interior de los condominios horizontales habitacionales de tipo medio para un total de 70 viviendas denominados “**Gran Reforma 303**” y “**Gran Reforma 305**”, ubicados en calle Marie Curie No. 303, colonia Reforma y Ferrocarriles Nacionales, Municipio de Toluca, Estado de México, otorgándoles un plazo de 12 meses a partir de la fecha de notificación de dicho oficio para que termine y entregue las obras de urbanización al interior de los condominios, el cual fue recibido el 02 de junio del 2017.
5. Que mediante recibo 0001376377, del 14 de agosto del 2017, emitido por el municipio de Toluca por un monto de \$1'832,012.55 (Un millón ochocientos treinta y dos mil doce pesos 55/100 m.n.), se acredita el pago por concepto de área de donación municipal; así mismo mediante recibo 0001376378 del 14 de agosto de 2017, por un monto de \$1,350,833.47 (un millón trecientos cincuenta mil ochocientos treinta y tres pesos 47/100 m.n.), se acredita el pago por concepto de equipamiento urbano municipal.
6. Que mediante transferencias Bancarias, ambas del 09 de octubre de 2017, por un monto de \$409,500.00 (cuatrocientos nueve mil quinientos pesos 00/100 m.n.), se acredita el área de donación Estatal y por un monto de \$ 119,109.72 (Ciento diecinueve mil ciento nueve pesos 72/100 m.n.), se acredita el pago por concepto del equipamiento urbano regional.
7. Que mediante oficio 224021000/668/2017, del 14 de julio del 2017, se autorizó la enajenación, promoción y publicidad parcial de las áreas privativas de los condominios horizontales de tipo medio denominados “Gran Reforma 303” y “Gran Reforma 305”, antes referidos, correspondiéndole a “Gran Reforma 303”, las áreas privativas números 1, 2, 3, 22, 24 y 25.
8. Que el artículo 76 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 28 de julio de 2016, señala que:

*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 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 entregado formalmente, ni las cantidades que se hubiesen cubierto al fisco en términos de la autorización correspondiente.*
9. Que el artículo 77 del mismo ordenamiento legal, señala que 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 hacerse por escrito y contener la manifestación bajo protesta de decir verdad, que no se encuentra en los supuestos a que se refiere el artículo anterior.*
    - III. *El interesado acompañará el escrito a que se refiere la fracción anterior, con un informe del Instituto de la Función Registral del Estado de México, sobre la existencia de actos traslativos de dominio de los lotes objeto de la renuncia, así como el certificado de libertad o existencia de gravámenes de los lotes del conjunto objeto de la renuncia y en su caso la anuencia del acreedor.*
    - 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 determinen las dependencias en la rectificación o ratificación de los dictámenes emitidos, garantizándose el funcionamiento de la parte que subsista del conjunto urbano, así mismo, 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.*

10. Que ingresa los certificados de libertad o existencia de gravámenes de las 25 áreas privativas del condominio "Gran Reforma 303", con los folios reales electrónicos números: 00326808, 00326809, 00326810, 00326811, 00326812, 00326813, 00326814, 00326815, 00326817, 00326818, 00326819, 00326820, 00326821, 00326822, 00326824, 00326825, 00326826, 00326827, 00326828, 00326829, 00326830, 00326831, 00326832, 00326833 y 00326834, en los que se observa que dichos lotes No reportan gravámenes y/o limitantes y el propietario es la empresa "Inmobiliaria Jemisa", S.A. de C.V.
11. Que anexa a su escrito el oficio del 24 de febrero de 2022, emitido por la Registradora de la Propiedad y del Comercio de la Oficina Registral Toluca del Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), en donde se informa que NO reportan actos traslativos de dominio, lo que se aprecia de los certificados de libertad o existencia de gravámenes de los 25 lotes resultantes de la lotificación bajo régimen de propiedad en condominio horizontal habitacional de tipo medio, denominado "Gran Reforma 303", toda vez que la moral denominada "Inmobiliaria Jemisa" S.A. de C.V., sigue siendo la Titular registral de los 25 lotes.

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 el artículo 76 y 77 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 28 de julio del 2016, esta autoridad tiene a bien emitir el siguiente:

### A C U E R D O

- PRIMERO:** Se declara la extinción del condominio horizontal habitacional para 25 viviendas de tipo medio denominado "Gran Reforma 303", derivado de la subdivisión en dos lotes y dos condominios horizontales habitacionales de tipo medio denominados "Gran Reforma 303" y "Gran reforma 305", autorizados mediante el oficio S-224021000/211/2016, del 31 de octubre del 2016, ubicados en calle Marie Curie No. 303, colonia Reforma y Ferrocarriles Nacionales, Municipio de Toluca, Estado de México.
- SEGUNDO:** La sociedad denominada "Inmobiliaria Jemisa" S.A. de C.V., deberá publicar el presente oficio en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de su notificación, debiendo acreditar el cumplimiento ante esta Secretaría.
- TERCERO:** La sociedad denominada "Inmobiliaria Jemisa", S.A. de C.V., deberá inscribir el presente oficio en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación.
- CUARTO:** La presente disposición no releva a "Inmobiliaria Jemisa", S.A. de C.V., del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización S-224021000/211/2016, del 31 de octubre del 2016.
- QUINTO:** El incumplimiento a lo señalado en el presente acuerdo traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que señala el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.
- SEXTO:** El presente acuerdo no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo los derechos de terceros.

Sin mas por el momento, quedo de usted.

**A t e n t a m e n t e.- Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano  
P. Ing. Viktor J. Colin Bastida - Residente Local Toluca  
Archivo/Expediente: DRVT/RLTOL/212/2016  
Folio DGOyCU 0998/2022  
BHPM\*VCCB\*FDS