

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA**Al margen Escudo del Estado de México.**22400105L/002238/2022
Toluca de Lerdo México;
03 MAY 2022

Ingeniero
José Alejandro Guevara Márquez
Representante Legal de la Empresa
"Promotora de Viviendas Integrales", S.A. de C.V.
Av. Vía Real Mz 16 lote 1, local 1 Fraccionamiento
Real del Sol Tecámac, Estado de México
Tel. 55 6302 3283
Correo: ricardo.ortíz@vinte.com
P r e s e n t e

Me refiero a su escrito recibido el día 8 de abril de 2022, por esta Dirección General para **DEJAR SIN EFECTOS JURÍDICOS** la autorización de los Condominios de los Lotes 12 y 13 de la Manzana 7, así como **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** en los Lotes 12 y 13 de la Manzana 7 y el **DESARROLLO DE DOS CONDOMINIOS** en los mismos lotes del Conjunto Urbano de tipo mixto del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional medio y residencial, comercial y de servicios) denominado "**REAL ALCALÁ**", Municipio de Tecámac, Estado de México, y;

Considerando

Que se tiene por acreditada su representación legal en el expediente integrado al Conjunto Urbano objeto del presente Acuerdo, en el "Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano", perteneciente a la Dirección General de Planeación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, lo que consta en la Escritura Pública No. 17,412 de fecha 27 de julio de 2021, otorgada ante la fe del Notario Público No. 2 de Tizayuca Estado de Hidalgo y se identifica mediante Credencial para Votar con fotografía, expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector GVMRAL66051702H200.

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha 16 de diciembre de 2019, se autorizó a su representada el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional medio y residencial, comercial y de servicios) denominado "**REAL ALCALÁ**", en el Municipio de Tecámac, Estado de México.

Que mediante oficio 22400101L/02791/2021 del 21 de junio de 2021, se autorizó el inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento urbano e infraestructura primaria establecidas en el Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano antes mencionado.

Que las medidas, superficie, uso de suelo y número de viviendas de los Lotes materia de su solicitud, se consignan en la Autorización original del referido Conjunto Urbano y permanecen en propiedad de su representada, sin gravámenes y/o limitantes, según Certificados de "Libertad o Existencia de Gravámenes", expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, ambos de fecha 19 de noviembre de 2021.

Que al Dejar Sin Efectos Jurídicos la Autorización de los Condominios objeto de su solicitud, no se afecta el orden público, el interés social, así como el interés del Gobierno del Estado de México, como del Municipio en el cual se ubica el referido Conjunto Urbano, ni de terceras personas; en virtud de la ausencia de actos o contratos de transmisión de propiedad.

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

Relotificación: "acto jurídico por el cual a dos o más lotes o áreas privativas, según corresponda, se le modifican las dimensiones o las ubicaciones originalmente establecidas en la autorización del conjunto urbano, subdivisión o condominio, **sin que se incremente el área vendible ni el número de viviendas o lotes**", según el Artículo 5.3 Fracción XL.

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 horizontal: “la modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno o en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso general”, según el Artículo 5.3 Fracción XV.

Que acreditó el pago de derechos por la Autorización de Relotificación Parcial, según recibo expedido por la Tesorería Municipal de ubicación del desarrollo, conforme al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$4,387.80 (CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 80/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 0.68 veces el “valor de la Unidad de Medida y Actualización” por el número de viviendas previstas a relotificar.

Que asimismo 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 **\$34,817.37 (TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS 37/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 10.5 veces el “valor de la referida Unidad de Medida y Actualización” por el número de viviendas previstas a desarrollar.

Que mediante oficio 22400105L/001761/2022 del 05 de abril de 2022, ingresó la renovación de la póliza de fianza No. 1841355 expedida por “SOFIMEX, Institución de Garantías”, S.A. con una vigencia del 2 de marzo de 2022 al 21 de junio de 2023, a favor del Gobierno del Estado de México, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento del Conjunto Urbano en mención.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 82, 85 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada.

Que esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud con fundamento en los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 3, 15, 19 Fracción VIII y 31 Fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 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, 82, 85, 86, 112, 108, 110 y 113 de su Reglamento; emite el siguiente:

ACUERDO

- PRIMERO.** SE DEJA SIN EFECTOS JURÍDICOS, los condominios de los **LOTES 12 y 13 MANZANA 7** autorizado a “**PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES**”, S.A. DE C.V., para desarrollar dos Condominios de Tipo Habitacional Medio, para 72 viviendas del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional medio y residencial, comercial y de servicios) denominado “**REAL ALCALÁ**”, en el Municipio de Tecámac, Estado de México, de conformidad con el Plano “**ÚNICO**”, anexo al presente Acuerdo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.
- SEGUNDO.** Se Autoriza en favor de “**PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES**”, S.A. DE C.V., la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL**, de los Lotes 12 y 13 de la Manzana 7 del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional medio y residencial, comercial y de servicios) denominado “**REAL ALCALÁ**”, en el Municipio de Tecámac, 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.** Se Autoriza en favor de “**PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES**”, S.A. DE C.V., representada por usted, **DOS CONDOMINIOS HORIZONTALES DE TIPO HABITACIONAL MEDIO**, para alojar 37 viviendas, en los Lotes 12 y 13 de la Manzana 7 del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional medio y residencial, comercial y de servicios) denominado “**REAL ALCALÁ**”, en el

Municipio de Tecámac, Estado de México, de conformidad con el Plano “ÚNICO” anexo al presente Acuerdo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO.

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 del Condominio, 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 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.**

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

Las instalaciones deberán ser ocultas por tratarse de un desarrollo para vivienda media.

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 del Condominio, 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 105 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

QUINTO.

Con base en el Artículo 114 Fracción VI Inciso C) 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.

SEXTO. Con fundamento en el Artículo 114 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en la oficina correspondiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y Plano respectivo, 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.

Además, deberá de presentar ante esta Dependencia, los proyectos ejecutivos de las mencionadas obras de urbanización, aprobados por la institución gubernamental competente en un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del Acuerdo de Autorización, lo anterior de conformidad con lo establecido en el Artículo 114 Fracción VII del Reglamento mencionado en el párrafo inmediato anterior.

SÉPTIMO. Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización aludidas, con fundamento en el Artículo 114 Fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá conservar la póliza de fianza vigente hasta su total conclusión y entrega recepción. La cancelación de la fianza será en forma expresa por esta Dirección General de Operación y Control Urbano, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización de referencia.

OCTAVO. En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una reevaluación del monto de la fianza y de los derechos de supervisión, señalados en el punto **SEXTO** y **SÉPTIMO** del acuerdo de autorización del Conjunto Urbano en mérito, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha 16 de diciembre de 2019, 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 reevaluación 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 treinta 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 110 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 Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.

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.

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

C. c. p. Lic. Anabel Dávila Salas.- Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres.- Dirección de Control Urbano, Obras y Áreas de donación.
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome.- Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Folio 1817/2022.
BHPM/RCRJ/NMF/AIMG