

*Al margen Escudo del Estado de México.*

**22400105070000T/DRVMZO/867/2022**  
**Nezahualcóyotl, Estado de México**  
**24 de noviembre del 2022**  
**DRVMZO/RLE-OAT/020/2022**

**AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL TIPO INTERÉS SOCIAL**

Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V.  
representada por Ing. José Alejandro Guevara Márquez  
Boulevard San Jerónimo Lote 1 número 1, manzana 22,  
Conjunto Urbano Real Granada Segunda Etapa  
Tecámac, Estado de México.  
Presente.

En atención a la solicitud y petición, ingresada el diez de noviembre del presente, en la Oficina Auxiliar Tecámac de la Residencia Local Ecatepec adscrita a la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, integrada bajo el número expediente DRVMZO/RLE-OAT/020/2022, para obtener la autorización de Subdivisión en seis lotes, en los cuales el lote 1-A, tendrá un uso Centro Urbano Regional (C.U.R.); lote 1-B, un Condominio Vertical habitacional tipo interés social denominado "Tirgo", para 26 áreas privativas, tres lotes dúplex para el lote 1-C, lote 1-D y lote 1-E y para el lote-F, un lote tríplex, todos de interés social; para el predio ubicado en Boulevard San Jerónimo Lote 1 número 1, manzana 22, Conjunto Urbano Real Granada Segunda Etapa Tecámac, Estado de México, con una superficie de 8,771.54 m<sup>2</sup>, al respecto informo a usted lo siguiente:

Que esta autoridad administrativa es competente para atender y resolver su petición, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XV y fracción XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.38 fracción X, 5.42 fracción I inciso a), II, III, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 98, 99, 100, 109, 110, 111, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción III, 16 fracción XV y 19 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; 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, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020.

**CONSIDERANDO**

- I. Que presenta formato único de solicitud para trámite de autorización de subdivisión en seis lotes y condominio del predio citado al rubro, según consta en la documentación que se encuentra registradas en el expediente citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V., representada por Ing. José Alejandro Guevara Márquez presenta aviso de privacidad debidamente autorizado y firmado con fecha 08 de noviembre de 2022.
- III. Que Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V., representada por Ing. José Alejandro Guevara Márquez, acredita la propiedad del predio, mediante escritura número catorce mil ciento treinta y uno (14,131), Volumen trecientos veinticuatro (324), foja de la ciento cuarenta y uno la ciento cuarenta y cuatro (141-144), de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno (25/03/2021), pasada ante la fe de la licenciada Arabela Ochoa Valdivia, Notaria Pública número ciento treinta y nueve del Estado de México, que contiene el acto de protocolización del oficio 21200005A/2429/2020, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Otumba, bajo el folio real electrónico 00155984, de fecha 20 de agosto de 2021, tramite 313946.

- IV.** Que presenta Acta constitutiva mediante escritura número sesenta y dos mil setenta y cuatro (62,074), libro mil quinientos veintitrés (1,523), de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dos, ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario ciento treinta y cinco actuando como asociado y el protocolo a cargo del Licenciado Mario Rea Vázquez, Notario ciento seis, ambos del Distrito Federal, en la cual se formaliza la Constitución de la Sociedad denominada Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V.; inscrita el 24 de octubre del 2002 en la Dirección General de Registro de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.
- V.** Que presenta Poder notarial mediante instrumento número diecisiete mil cuatrocientos doce (17,412), volumen cuatrocientos noventa y dos (492), folio cincuenta y tres mil quinientos cinco (53,505), de fecha veintisiete de julio de dos mil veintiuno (27/07/2021), ante la fe del licenciado Carlos Fernando Licon Bernal, Notario titular de la Notaría Pública número dos, que contiene Poder especial otorgado a favor del ciudadano José Alejandro Guevara Márquez.
- VI.** Que el ciudadano José Alejandro Guevara Márquez, se identifica con credencial para votar número IDMEX1785217649, emitida por el Instituto Nacional Electoral, vigente hasta 2028.
- VII.** Que la Dirección de Desarrollo urbano, a través del Ingeniero Arquitecto Daniel Nicolás Hernández Chávez, del municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, Estado de México, expidió la Autorización de Cambio de uso de suelo expediente DDU/C-US/068/2021, de fecha del veintiocho de noviembre de dos mil veintiuno.

| <b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>     |   |
|--|---|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:  | Tecámac   |
| Número máxima de viviendas               | 100 viviendas por hectárea  |
| Zona:                                    | Habitacional Densidad 100   |
| Clave:                                   | H-100-B   |
| Uso del suelo que se autoriza:           | Habitacional mezclado con comercio y servicios  |
| Coeficiente de ocupación del suelo:      | 80% de la superficie del predio   |
| Coeficiente máximo de construcción       | 3.2 veces la superficie del predio.   |
| Superficie mínima libre de construcción: | 20 % de la superficie del predio  |
| Altura máxima:                           | 4 niveles o 10.00 metros a partir del nivel de desplante  |
| Lote mínimo:                             | 52.00 m <sup>2</sup>  |
| Frente mínimo:                           | 4.00 ml   |
| Cajones de Estacionamiento:              | Hasta 120 m <sup>2</sup> / 1cajón, de 121 m <sup>2</sup> hasta 250 m <sup>2</sup> / 2 cajones, de 251 M <sup>2</sup> hasta 500 / 3 cajones, más de 505 m <sup>2</sup> / 4 cajones |

- VIII.** Que presenta acuerdo donde se autoriza a la empresa Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V., la modificación al acuerdo en que se deriva de la autorización del conjunto urbano de Tipo Mixto Habitacional de interés social y popular, comercial y de servicios, denominado Real Granada Quinta Etapa, número de oficio 22400105L/3943/2022, de fecha 27 de julio de 2022, donde reubica la superficie de 7,088.00 metros cuadrados correspondiente a Centro Urbano Regional (C.U.R.); al predio objeto del presente.
- IX.** Que la Dirección de Desarrollo urbano, representada por el Ingeniero Arquitecto Fernando Cruz Sanabria, del municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, Estado de México, expidió la Constancia de alineamiento y número oficial número DDU-I/CANO/7783/2022, de fecha seis de octubre del dos mil veintidós. No contempla restricciones.
- X.** Que el organismo público Descentralizado para la prestación de servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento de Tecámac (ODAPAS), signado por el C. Alejandro López García, emite Dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje con número de oficio ODAPS/DG/FAC/048-A/2021 de fecha 28 de diciembre de 2021, donde otorga la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje; Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., representado por José Alejandro Guevara Márquez, respecto al conjunto Real Granada Segunda Etapa, mismo que tendrá subdivisión de 6 predios de 26 viviendas, 3 lotes dúplex y 1 lote triplex de interés social y 1 lote para C.U.R. DE 5,507.13 metros cuadrados.

- XI.** Que la Comisión Federal de Electricidad, División de distribución Valle de México Norte, representada por Ingeniero Paul Carrillo Montoya, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción Zona Ecatepec, expidió Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica, mediante oficio DL600-PCM/SYA/062/2022, de fecha 26 de agosto de 2022, que informa que existe factibilidad para el suministro de energía eléctrica requerida.
- XII.** Que presenta el Plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM que contiene las medidas y superficie del predio que nos ocupa.
- XIII.** Que presenta los planos georreferenciados en coordenadas UTM de la poligonal del predio a subdividir y la distribución de áreas del condominio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 113 inciso B) numeral 10, mismo que se entregará en formato impreso y digital.
- XIV.** Que presenta localización del predio en imagen satelital.
- XV.** Que presenta Plano Arquitectónico del condominio.
- XVI.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Otumba, expidió Certificado de libertad o existencia de gravámenes bajo los siguientes datos registrales: folio real electrónico 00155984, de fecha 24 de agosto de 2022, trámite 354982, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, con fundamento en los artículos 98, 99, 100 y 109 fracción I y II, 110, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

### A C U E R D O

**PRIMERO.** Se autoriza a Promotora de viviendas integrales S.A. de C.V., representada por el Ing. José Alejandro Guevara Márquez, la subdivisión en seis lotes, en los cuales el lote 1-A, tendrá un uso Centro Urbano Regional (C.U.R.); lote 1-B, un Condominio Vertical habitacional tipo interés social denominado "Tirgo", para 26 áreas privativas, tres lotes dúplex para el lote 1-C, lote 1-D y lote 1-E y para el lote-F, un lote tríplex, todos de interés social, para el predio ubicado en Boulevard San Jerónimo Lote 1 número 1, manzana 22, Conjunto Urbano Real Granada Segunda Etapa Tecámac, Estado de México, con una superficie de 8,771.54 m<sup>2</sup>, de acuerdo a lo siguiente:

#### DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

##### SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

| Lote | SUPERFICIE<br>(m <sup>2</sup> ) | U S O                  |
|------|---------------------------------|------------------------|
| 1    | 8771.54 m <sup>2</sup>          | HABITACIONAL (H-100-B) |

##### SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

#### CUADRO DE ÁREAS DE LA SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

| LOTE         | SUPERFICIE M <sup>2</sup> | USO DE SUELO           | NO. DE VIVIENDAS |
|--------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| 1-A          | 5,507.13                  | C.U.R                  | 0                |
| 1-B          | 2,586.54                  | HABITACIONAL (H-100-B) | 1                |
| 1-C          | 160.08                    | HABITACIONAL (H-100-B) | 1                |
| 1-D          | 147.72                    | HABITACIONAL (H-100-B) | 1                |
| 1-E          | 147.72                    | HABITACIONAL (H-100-B) | 1                |
| 1-F          | 222.35                    | HABITACIONAL (H-100-B) | 1                |
| <b>TOTAL</b> | 8,771.54                  | -----                  | 5                |

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquiere el titular de la Subdivisión.

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de la Subdivisión habitacional por la cantidad \$ 10,882.48 (Diez mil ochocientos ochenta y dos pesos 48/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracción II grupo B) del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Deberá protocolizar el acuerdo de la presente autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de su notificación y dar aviso en el mismo término, con fundamento en el artículo 100 fracción VI, inciso A).

**TERCERO.** Con fundamento en el artículo 5.42 fracción III y 5.38 fracción X inciso a), del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V inciso C) y VI inciso A), 55 fracción VII incisos D), 58, 62 fracción III y 100 fracción VI inciso C), el titular del presente acuerdo de autorización tendrá, en los términos y condiciones previstos en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obligaciones de ceder áreas de donación para equipamiento urbano a título gratuito al Estado y al municipio, de la siguiente manera:

| ÁREA DE DONACIÓN | SUPERFICIE DE DONACIÓN EN M <sup>2</sup> | NÚMERO DE VIVIENDAS | TOTAL M <sup>2</sup> PARA CEDER |
|------------------|--|---------------------|---------------------------------|
| MUNICIPAL        | 15.00                                    | 35                  | 525.00                          |
| ESTATAL          | 3.00                                     | 35                  | 105.00                          |
| TOTAL            |  | --                  | 630.00                          |

**CUARTO.** Conforme al artículo 111, La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, y en caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), del Código y el presente Reglamento, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

**QUINTO.** Que en términos del artículo 5.38 fracción X inciso b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y del artículo 62 fracción III, del Reglamento del Libro Quinto citado, el titular de la presente autorización está obligado a construir las siguientes obras de equipamiento urbano:

| EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL TIPO INTERÉS SOCIAL  |                     |        |                |                             |                     |
|--|---------------------|--------|----------------|-----------------------------|---------------------|
| CONCEPTO   | COSTO X C/1000 VIV. | UNIDAD | COSTO UNITARIO | OBLIGACION DE 35 VIVIENDAS. | COSTO DIRECTO TOTAL |
| Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción. | 2,586,587.91        | AULA   | \$862,195.97   | 0.105 AULAS                 | \$90,530.577        |

|   |              |      |              |             |                |
|---|--------------|------|--------------|-------------|----------------|
| Escuela primaria o secundaria de doce aulas, con una superficie mínima de terreno de tres mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados y de mil doscientos noventa y seis metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización respectivo. Cuando se trate de conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación. | 9,716,573.72 | AULA | \$809,714.48 | 0.420 AULAS | \$340,080.080  |
| Jardín vecinal y área deportiva de ocho mil metros cuadrados de superficie.   | 26,948.74    | M2   | \$561.43     | 48.00 M2    | \$26,948.74    |
| <b>TOTAL</b>  |              |      |              |             | \$ 457,559.398 |

| <b>EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL TIPO POPULAR</b>  |                            |               |                       |                               |                            |
|---|----------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <b>CONCEPTO</b>   | <b>COSTO X C/1000 VIV.</b> | <b>UNIDAD</b> | <b>COSTO UNITARIO</b> | <b>OBLIGACION DE 6 LOTES.</b> | <b>COSTO DIRECTO TOTAL</b> |
| Obra de equipamiento urbano regional en doscientos diez metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización, en conjuntos habitacionales de interés social, el equipamiento será municipal. En conjuntos habitacionales populares el equipamiento será regional. | \$2,001,557.10             | M2            | \$9,531.22            | 7.35 M2                       | \$70,054.498               |

**SEXTO.** De acuerdo al artículo 5.38 fracción X, inciso b) segundo párrafo, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y artículo 99 fracción XII párrafos penúltimo y antepenúltimo Y 111 del Reglamento del libro quinto del Código Administrativo; la Secretaría autorizará al titular de la presente autorización para la conmutación de la obligación de las obras de Equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas conforme al Tabulador de Precios Unitarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por la cantidad de \$70,054.498 (Setenta mil cincuenta y cuatro pesos 498/100 Moneda Nacional), el pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional ; en caso de no cumplir con el pago en efectivo, el titular del acuerdo de la presente autorización, deberá realizar las obras de equipamiento urbano referidas en un plazo que no exceda de doce meses a partir de la notificación de la misma, de acuerdo con lo establecido en términos de lo señalado en el artículo 117 fracción V del multicitado Reglamento y deberán presentar el cumplimiento de dicha disposición.

**SÉPTIMO.** Se autoriza a Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V., representada por Ing. José Alejandro Guevara Márquez, el Condominio Habitacional Vertical habitacional de tipo interés social denominado "Tirgo" en el Lote 1-B, para desarrollar 26 áreas privativas, en una superficie de 2,586.54 metros cuadrados, ubicado en calle Arandas, colonia Tecámac de Felipe Villanueva (en Boulevard San Jerónimo Lote 1 número 1, manzana 22, Conjunto Urbano Real Granada Segunda Etapa Tecámac, Estado de México, para que se desarrollen veintiséis áreas

privativas conforme al plano del Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

**CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO INTERÉS SOCIAL DENOMINADO  
"TIRGO" EN EL LOTE 1-B QUE SE AUTORIZA**

| <b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS</b> |                |                           |           |
|-----------------------------------|----------------|---------------------------|-----------|
| LOTE 1-B                          | ÁREA PRIVATIVA | SUPERFICIE m <sup>2</sup> | VIVIENDAS |
|                                   | 1              | 67.08                     | 2         |
|                                   |                | 67.08                     |           |
|                                   | 2              | 67.08                     | 2         |
|                                   |                | 67.08                     |           |
|                                   | 3              | 67.08                     | 2         |
|                                   |                | 67.08                     |           |
|                                   | 4              | 67.08                     | 2         |
|                                   |                | 67.08                     |           |
|                                   | 5              | 67.08                     | 2         |
|                                   |                | 67.08                     |           |
|                                   | 6              | 67.08                     | 2         |
|                                   |                | 67.08                     |           |
|                                   | 7              | 67.08                     | 2         |
|                                   |                | 67.08                     |           |
| 8                                 | 67.08          | 2                         |           |
|                                   | 67.08          |                           |           |
| 9                                 | 67.08          | 2                         |           |
|                                   | 67.08          |                           |           |
| 10                                | 67.08          | 2                         |           |
|                                   | 67.08          |                           |           |
| 11                                | 67.08          | 2                         |           |
|                                   | 67.08          |                           |           |
| 12                                | 67.08          | 2                         |           |
|                                   | 67.08          |                           |           |
| 13                                | 67.08          | 2                         |           |
|                                   | 67.08          |                           |           |
| TOTAL                             | 1,774.08       | 26                        |           |

| <b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b>  |                      |
|---|----------------------|
| CONCEPTO  | TOTAL M <sup>2</sup> |
| Superficie de desplante   | 1,180.31             |
| Superficie total de área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.).      | 402.37               |
| Superficie total de contenedor de basura, medición y caseta de vigilancia | 6.46                 |
| Superficie de andadores   | 5.05                 |
| Superficie total de estacionamiento de visitas.                           | 329.80               |
| Superficie total de circulación vehicular.                                | 412.56               |
| Superficie de banquetas   | 249.97               |
| Superficie Total  | 2,586.54             |

| CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO |                         |
|--|-------------------------|
| CONCEPTO                                 | TOTAL                   |
| Superficie total de áreas privativas     | 1,180.31 m <sup>2</sup> |
| Superficie total de áreas comunes        | 1,406.23 m <sup>2</sup> |
| Total, de cajones de visita              | 3                       |
| Total de cajones privativos              | 26                      |
| Total, de áreas privativas.              | 26                      |

**OCTAVO.** De las obligaciones que adquiere el titular del Condominio.

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio Vertical habitacional tipo interés social denominado "Tirgo" en el Lote 1-B, por la cantidad de \$ 11,758.084 (Once mil setecientos cincuenta y ocho pesos 084 /100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracción III grupo B) del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Deberá protocolizar el acuerdo de la presente autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de su notificación y dar aviso en el mismo término, con fundamento en el artículo 100 fracción VI, inciso A).

**NOVENO.** Se autoriza a Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V., representada por Ing. José Alejandro Guevara Márquez, cuatro condominios; tres lotes dúplex para los lotes, lote 1-C, con una superficie de 160.08 metros cuadrados, lote 1-D, con una superficie de 147.72 metros cuadrados y lote 1-E, con una superficie de 147.72 metros cuadrados y el un lote triplex denominado lote 1-F, con una superficie de 222.35 todos de interés social; ubicados en calle Peñaflor, manzana 22, Conjunto Urbano Real Granada Segunda Etapa Tecámac, Estado de México, para que se desarrollen 3 lotes dúplex y 1 lote triplex; conforme al plano del Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

### CONDOMINIOS

#### LOTE 1-C DÚPLEX HABITACIONAL TIPO INTERÉS SOCIAL

| CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS LOTE 1-C |                |                           |           |
|-------------------------------------|----------------|---------------------------|-----------|
|                                     | ÁREA PRIVATIVA | SUPERFICIE m <sup>2</sup> | VIVIENDAS |
| LOTE 1-C                            | 1              | 55.92                     | 1         |
|                                     | 2              | 55.91                     | 1         |
|                                     | TOTAL          | 111.83                    | 2         |

| CUADRO DE ÁREAS COMUNES LOTE 1-C        |                      |
|---|----------------------|
| CONCEPTO                                | TOTAL M <sup>2</sup> |
| Superficie uso habitacional 2 viviendas | 111.83               |
| Superficie áreas de uso común           | 48.25                |
| Superficie Total del Lote               | 160.08               |

| <b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL LOTE 1-C</b> |       |
|---|-------|
| CONCEPTO                                      | TOTAL |
| Total, de áreas privativas                    | 2     |
| Total, de cajones por vivienda                | 1     |
| Total, de cajones privativos                  | 2     |

**LOTE 1-D DÚPLEX HABITACIONAL TIPO INTERÉS SOCIAL**

| <b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS LOTE 1-D</b> |                |                           |           |
|--|----------------|---------------------------|-----------|
|  | ÁREA PRIVATIVA | SUPERFICIE m <sup>2</sup> | VIVIENDAS |
| LOTE 1-D                                   | 1              | 55.92                     | 1         |
|  | 2              | 55.91                     | 1         |
|  | TOTAL          | 111.83                    | 2         |

| <b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES LOTE 1-D</b> |                      |
|---|----------------------|
| CONCEPTO                                | TOTAL M <sup>2</sup> |
| Superficie uso habitacional 2 viviendas | 111.83               |
| Superficie áreas de uso común           | 35.89                |
| Superficie Total del Condominio         | 147.72               |

| <b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL LOTE 1-D</b> |       |
|---|-------|
| CONCEPTO                                      | TOTAL |
| Total, de áreas privativas                    | 2     |
| Total, de cajones por vivienda                | 1     |
| Total, de cajones privativos                  | 2     |

**LOTE 1-E DÚPLEX HABITACIONAL TIPO INTERÉS SOCIAL**

| <b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS LOTE 1-E</b> |                |                           |           |
|--|----------------|---------------------------|-----------|
|  | ÁREA PRIVATIVA | SUPERFICIE m <sup>2</sup> | VIVIENDAS |
| LOTE 1-E                                   | 1              | 55.92                     | 1         |
|  | 2              | 55.91                     | 1         |
|  | TOTAL          | 111.83                    | 2         |



| <b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES LOTE 1-E</b> |                      |
|---|----------------------|
| CONCEPTO                                | TOTAL M <sup>2</sup> |
| Superficie uso habitacional 2 viviendas | 111.83               |
| Superficie áreas de uso común           | 35.89                |
| Superficie Total del Condominio         | 147.72               |

| <b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL LOTE 1-E</b> |       |
|---|-------|
| CONCEPTO                                      | TOTAL |
| Total, de áreas privativas                    | 2     |
| Total, de cajones por vivienda                | 1     |
| Total, de cajones privativos                  | 2     |

**LOTE 1-F TRÍPLEX HABITACIONAL TIPO INTERÉS SOCIAL**

| <b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS LOTE 1-F</b> |                |                           |           |
|--|----------------|---------------------------|-----------|
|  | ÁREA PRIVATIVA | SUPERFICIE m <sup>2</sup> | VIVIENDAS |
| LOTE 1-F                                   | 1              | 55.92                     | 1         |
|  | 2              | 55.91                     | 1         |
|  | 3              | 56.68                     | 1         |
|  | TOTAL          | 168.51                    | 3         |

| <b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES LOTE 1-F</b> |                       |
|---|-----------------------|
| CONCEPTO                                | TOTAL, M <sup>2</sup> |
| Superficie uso habitacional 3 viviendas | 168.51                |
| Superficie áreas de uso común           | 53.84                 |
| Superficie Total del Condominio         | 222.35                |

| <b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL LOTE 1-F</b> |       |
|---|-------|
| CONCEPTO                                      | TOTAL |
| Total de áreas privativas                     | 3     |
| Total de cajones por vivienda                 | 1     |
| Total de cajones privativos                   | 3     |

**DÉCIMO.** El titular de la autorización está sujeto a las siguientes obligaciones:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de los 3 lotes dúplex y 1 lote triplex habitacionales de tipo interés social denominado Lote 1-C, lote 1-D, lote 1-E y lote 1-F; (por un total de 9 áreas privativas) por la cantidad de \$4,070.106 (Cuatro mil setenta pesos 106/100 m.n.), de conformidad con

el artículo 145 fracción III grupo B) del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

- II. Deberá protocolizar el acuerdo de la presente autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de su notificación y dar aviso en el mismo término, con fundamento en el artículo 100 fracción VI, inciso A).

**DÉCIMO PRIMERO.** El plano de Subdivisión y Condominio, 1 de 2 y 2 de 2 anexos autorizados, forma parte integral de la presente autorización.

**DÉCIMO SEGUNDO.** De acuerdo con el artículo 115 fracción VI, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; Las obligaciones que adquiere el Titular de la autorización del condominio:

**A)** En el caso de condominios verticales habitacionales, así como aquellos de tipo comercial, industrial, tecnológico, agroindustrial y de servicios, el Titular deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término;

**B)** Inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación Urbana el haber realizado dicha inscripción, dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial Publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

**C)** En su caso, transmitir a título gratuito al Estado y al municipio la propiedad de las áreas de donación para equipamiento urbano, que establezca el acuerdo de autorización;

**D)** Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación al Estado o al municipio ante Notario Público del Estado de México, con la firma del contrato correspondiente dentro de los treinta días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

**E)** Construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público;

**F)** Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

**G)** El Titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado;

**H)** Delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación;

**I)** Obtener la autorización de inicio de obras de urbanización, infraestructura y en su caso equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización del condominio, e iniciarlas en un plazo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno";

**J)** Obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad;

**K)** Señalamiento que las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas;

- L)** El Titular de la autorización, no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones;
- M)** Proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras;
- N)** Prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización;
- O)** Dar informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento,
- P)** Garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción.
- Q)** Acreditar el pago de los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización.

En autorizaciones de condominios de dos a veintinueve viviendas no se solicitará lo relativo a los incisos C) y D), de este artículo.... "(sic)

**DÉCIMO TERCERO.** Con fundamento en el artículo 115 y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria , a favor del gobierno del Estado, está última inscrita ante el Instituto de la función registral del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por ejecutar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$1,227,992.112 (Un millón doscientos veintisiete mil novecientos noventa y dos pesos 112/100 M.N.), para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, se presentará la fianza ante la Secretaría junto con la solicitud de inicio de obras.

**DÉCIMO CUARTO.** De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 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 suma de \$24,559.842 (Veinticuatro mil quinientos cincuenta y nueve mil pesos 842/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo a razón del 2% (uno por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$1,227,992.112 (Un millón doscientos veintisiete mil novecientos noventa y dos pesos 112/100 M.N.). la supervisión tendrá como objetivo observar que se cumplan todos los acuerdos de la presente autorización.

**DÉCIMO QUINTO.** Para garantizar los defectos o vicios ocultos que llegaren a presentarse en la obra, al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes, otorgará a favor del municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras \$245,598.4224 (Doscientos cuarenta y cinco mil quinientos noventa y ocho pesos 4224/100 M.N.) por un periodo de 2 años; los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 110 último párrafo y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

**DÉCIMO SEXTO.** El titular de la presente autorización podrá solicitar prórroga para la terminación de las obras de urbanización, antes de la terminación del plazo autorizado, dicha prórroga podrá ser otorgada hasta en dos ocasiones, por el término concedido originalmente. Deberá pedir a la Dirección General de Operación y Control Urbano, determine el importe de la garantía de las obras faltantes con base en los avances de obras asentados dentro del Acta de Supervisión, la solicitud será acompañada del informe de avance físico y gráfico financiero de las

obras ejecutadas y registradas en el Acta de Supervisión, del programa de las obras por realizar, del presupuesto a costo directo actualizado, así como de la renovación de la póliza de la Fianza que garantice la ejecución de las obras faltantes, por un periodo igual al solicitado para la prórroga, proporcionando el recibo de pago de los derechos correspondientes, con fundamento en el artículo 72 del del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, ante notario público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría, con fundamento en el artículo 115 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO OCTAVO.** El terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura, con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO NOVENO.** Con fundamento en los artículos 11 Fracción VI, inciso D) numeral 8 y 9, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V. , representada por Ing. José Alejandro Guevara Márquez, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, y las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y cualquier otra disposición jurídica aplicable.

**VIGÉSIMO.** Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO PRIMERO.** La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras 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 y las obras de urbanización e infraestructura primaria, respectivos, conforme lo dispone el artículo 117 fracción VII.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** El permiso de venta se llevará en tres etapas, para el primer permiso se señalará el 50% del total de las áreas privativas equivalente a la superficie a enajenar señalando las áreas privativas, una vez obtenido el permiso para enajenar, el cincuenta por ciento restante se obtendrá en primera instancia con un segundo permiso por un 25% acreditando el avance físico de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura primaria, y el tercer y último permiso de venta por el 25% restante, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, así como de infraestructura primaria, La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, con fundamento al artículo 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO TERCERO.** Deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización, conforme al artículo 116 fracción g último párrafo.

**VIGÉSIMO CUARTO.** 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.

El contenido de la publicidad y promoción del desarrollo en cualquier medio de comunicación deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización del conjunto urbano y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer.

**VIGÉSIMO QUINTO.** La subrogación total o parcial de los derechos y obligaciones de la autorización del condominio requerirá autorización de la Dirección General de Operación y control urbano, cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de derechos 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.

**VIGÉSIMO SEXTO.** Deberá colocar una placa metálica de al menos 2.00 x 1.50 metros. en un murete, en el cual se consigne como mínimo la fecha del presente Acuerdo, así como el tipo del desarrollo autorizado, conforme lo dispone el artículo 50 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La ubicación del murete será en el acceso al condominio.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO.** El presente acuerdo de autorización de Subdivisión en seis lotes, en los cuales el lote 1-A, tendrá un uso Centro Urbano Regional (C.U.R.); lote 1-B, un Condominio Vertical habitacional tipo interés social denominado "Tirgo", para 26 áreas privativas, tres lotes dúplex para el lote 1-C, lote 1-D y lote 1-E y para el lote-F, un lote tríplex, todos de interés social; para el predio ubicado en Boulevard San Jerónimo Lote 1 número 1, manzana 22, Conjunto Urbano Real Granada Segunda Etapa Tecámac, Estado de México, con una superficie de 8,771.54 m2, tendrá vigencia de un año contando a partir de su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO OCTAVO.** Emitida la autorización, no se podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse el número de lotes y/o viviendas aprobadas, de acuerdo con el artículo 5.38 fracción IX, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes a la subdivisión, según recibo número Folio 285531, de fecha 19 de enero del dos mil veintitrés cuyo importe es de \$ 10,882.48 (Diez mil ochocientos ochenta y dos pesos 48/100 m.n.), expedido por la Tesorería Municipal de **Tecámac**.

Una vez cubierto el pago de derechos correspondientes al condominio Tirgo de 26 áreas privativas, mediante recibo número Folio 285532, de fecha 19 de enero del dos mil veintitrés cuyo importe es de \$11,758.084 (Once mil setecientos cincuenta y ocho pesos 084 /100 m.n.), y del Código Financiero del Estado de México y Municipios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción II y III y 119 fracción I (Grupo B).

Una vez cubierto el pago de derechos correspondientes a los tres lotes dúplex y un lote tríplex, por un total de 9 áreas privativas, mediante recibo número Folio 285533, de fecha 19 de enero del dos mil veintitrés cuyo importe es de \$ 4,070.10 (Cuatro mil setenta pesos 10/100 m.n.), y del Código Financiero del Estado de México y Municipios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción II y III y 119 fracción I (Grupo B).

**VIGÉSIMO NOVENO.** La fecha límite para la inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, de la presente autorización de subdivisión y condominio y su respectivo plano, será el día 12 de junio del dos mil veintitrés, la cual deberá acreditar ante esta Dependencia; lo anterior con fundamento en los artículos 28 fracción I y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**A u t o r i z a . - L.P.T. Jesús López García.- Director Regional Valle de México Zona Oriente.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. Directora General de Operación y Control Urbano.  
Lic. David Cavazos Castro. Jefe de la Unidad del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano.  
Lic. Yadira Rodríguez Morales. - Residente Local Ecatepec.  
Expediente: DRVMZO/RLE-OAT/020/2021.  
PDR/YRM/bdah