Al margen Escudo del Estado de México.

22400105070000T/DRVMZO/0457/2023
Nezahualcóyotl, Estado de México
16 de mayo del 2023
DRVMZO/RLE-OAT/013/2023

CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL TIPO INTERÉS SOCIAL

Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V.
representada por Ing. José Alejandro Guevara Márquez.
Calle Arabescas, lote 01 número 02, manzana 21, esquina calle Peñaflor, Conjunto Urbano Real Granada Segunda Etapa, Tecámac, Estado de México.
Tel. 5568681104
Presente.

En atención a la solicitud y petición, ingresada el once de mayo 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/013/2023, para obtener la autorización de Condominio Habitacional Vertical de Tipo Interés Social para desarrollar 48 áreas privativas en el predio ubicado en Calle Arabescas, lote 01 número 02, manzana 21, esquina calle Peñaflor, Conjunto Urbano Real Granada Segunda Etapa, Tecámac, Estado de México., con una superficie de 4,811.50 m^2, 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, 109, 110, 111, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 145 fracción III Grupo “B” del Código Financiero del Estado de México y Municipios; en relación con los artículos 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción IV, 5, 10, 12 y 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, en relación con el apartado VII, numeral 224023012 del Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, de conformidad con el 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, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha veintinueve de septiembre de dos mil veinte.

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

I. Que presenta formato único de solicitud para trámite de autorización de 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, 109, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

II. Petición expresa de fecha nueve de mayo del año vigente, debidamente firmada.

III. 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 11 de mayo de 2023.

IV. Que Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V., representada por Ing. José Alejandro Guevara Márquez, presenta Evaluación de Impacto Estatal número de evaluación 81-15-006178-COIME-2023, de

fecha de expedición veintiséis de abril de dos mil veintitrés, expedida por la Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, licenciada Yuleth Karime Orozco Acosta, que en el expediente SEDUO/COIME/D-00092/2023, en su resolutivo Primero menciona que se determina procedente expedir Evaluación de Impacto Estatal a favor de la persona jurídico colectiva denominada “Promotora de Viviendas Integrales”, S.A. de C.V., titular del proyecto denominado “Condominio Menina”, consistente en la construcción de un Condominio para 48 viviendas de tipo interés social, en un predio con una superficie total de 4,811.50 metros cuadrados.

V. 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 a 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 (139), en la Ciudad de Ecatepec de Morelos, Estado de México, que contiene el acto de protocolización del oficio 21200005A/2429/2020, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, a través de la Dirección General de Operación Urbana, del Estado de México, que autoriza la Extinción Parcial sobre el lote 1 de la manzana 21, del Conjunto Urbano denominado “REAL GRANADA SEGUNDA ETAPA”, Tecámac, Estado de México; inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Otumba, bajo el folio real electrónico 00155983, de fecha 20 de agosto de 2021, trámite 313946.

VI. 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 (27/09/2002), ante la fe del licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario ciento treinta y cinco (135), actuando como asociado y el protocolo a cargo del Licenciado Mario Rea Vázquez, Notario ciento seis (106), 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.

VII. 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 Licona Bernal, Notario titular de la Notaría Pública número dos (2), en la ciudad de Tizayuca, municipio y distrito judicial del mismo nombre en el Estado de Hidalgo, que contiene Poder especial otorgado a favor del Ingeniero José Alejandro Guevara Márquez, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 294672 con fecha de registro del 22 de junio del 2022.

VIII. Que el ciudadano José Alejandro Guevara Márquez, se identifica con credencial para votar número IDMEX1785217649, emitida por el Instituto Nacional Electoral, vigente hasta 2028.

IX. Que la presenta Licencia de suelo expediente DDU-1/LUS/105/2023, de fecha del veintiséis de enero de dos mil veintitrés, expedida por la Dirección de Desarrollo urbano, del municipio de Tecámac, a través del Ingeniero Arquitecto Fernando Cruz Sanabria.

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
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
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:	45.00 m^2
Frente mínimo:	4.00 ml
Cajones de Estacionamiento:	1 cajón por vivienda

X. Que la Dirección de Desarrollo urbano, representada por el Ingeniero Arquitecto Fernando Cruz Sanabria, del municipio de Tecámac, Estado de México, expidió la Constancia de alineamiento y número oficial DDU-I/CANO/105/2023, de fecha dos de febrero de dos mil veintitrés, donde no se presentan restricciones.

XI. Que el organismo público Descentralizado para la prestación de servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento de Tecámac (ODAPAS), signado por el Mtro. Samuel Hernández Cruz, emite Dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje con número de oficio ODAPAS/DG/FAC/36/2022, de fecha 28 de diciembre de 2022, donde otorga la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje a Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., representado por José Alejandro Guevara Márquez, respecto al predio ubicado en Calle Arabescas, lote 01 número 02, manzana 21, esquina calle Peñaflor, Conjunto Urbano Real Granada Segunda Etapa, Tecámac, Estado de México, con una superficie de 4,811.50 metros cuadrados donde se desarrollarán 48 áreas privativas de interés social.

XII. 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/SYA/063/2022, de fecha 29 de agosto de 2022, que informa que existe factibilidad para el suministro de energía eléctrica requerida.

XIII. Que presenta en original y medio magnético los Planos georreferenciados en coordenadas UTM del Condominio que se solicita.

XIV. Que presenta localización del predio en imagen satelital.

XV. Que presenta plano georreferenciado en coordenadas UTM de la poligonal del predio 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.

XVI. Que presenta Certificado de libertad o existencia de gravámenes, con Folio real electrónico 00155983, trámite 383243, de fecha 03 de mayo de dos mil veintitrés, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Otumba, en el que No reporta gravámenes y/o limitantes para el predio materia de este acuerdo.

XVII. Que presenta localización del predio en imagen satelital.

XVIII. Que presenta Plano Arquitectónico del condominio.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 12 y 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, 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, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Interés social, denominado “Condominio MENINA”, para desarrollar 48 áreas privativas, en un predio ubicado en Calle Arabescas, lote 01 número 02, manzana 21, esquina calle Peñaflor, Conjunto Urbano Real Granada Segunda Etapa, Tecámac, Estado de México, con una superficie de 4,811.50 m^2, de acuerdo a lo siguiente:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

Lote	SUPERFICIE (m²)	U S O
1	4,811.50	HABITACIONAL (H-100-B)

CONDIMINIO QUE SE AUTORIZA

LOTE	SUPERFICIE LOTE M²	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN M²	USO DE SUELO	NO. DE VIVIENDAS
1-A	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-B	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-C	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-D	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-E	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-F	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-G	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-H	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-I	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-J	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-K	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-L	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-M	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-N	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-O	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-P	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-Q	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-R	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-S	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-T	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-U	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-V	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-W	81.43	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-X	84.14	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-Y	65.07	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-Z	67.78	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-AA	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-BB	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-CC	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-DD	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-EE	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-FF	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-GG	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-HH	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-II	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-JJ	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-KK	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-LL	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-MM	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1

1-NN	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-OO	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-PP	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-QQ	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-RR	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-SS	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-TT	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-UU	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
1-VV	48.67	67.08	HABITACIONAL (H-100-B)	1
TOTAL	2,439.90	3,219.84	----------	48

CUADRO DE ÁREAS COMUNES	
CONCEPTO	**TOTAL, M²**
Superficie de desplante	2,439.90
Superficie total de área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.).	494.97
Superficie total de contenedor de basura, medición y caseta de vigilancia	7.78
Superficie total de estacionamiento para vivienda	626.17
Superficie total de estacionamiento de visitas.	97.52
Superficie total de circulación vehicular (incluyendo banquetas)	1,145.43
Superficie Total	4,811.50

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	TOTAL
Superficie total de áreas privativas	2,439.90
Superficie total de áreas comunes	2,371.60
Total, de cajones de visita	7
Total, de cajones privativos	52
Total, de áreas privativas.	48

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular del condominio

I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad **$23,403.74 (Veintitrés mil cuatrocientos tres pesos 74/100 m.n.)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III grupo B) Tipo de desarrollo base Interés social, del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. 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 de inscribir en el instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y su plano correspondiente, 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 “Gaceta de Gobierno”, con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B).

TERCERO. Con fundamento en el artículo 111 párrafo primero, 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 otorgar áreas de donación y la construcción de equipamiento urbano a título gratuito al Estado y al municipio, de la siguiente manera:

ÁREA DE DONACIÓN	SUPERFICIE DE DONACIÓN EN M²	NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL M² PARA CEDER
MUNICIPAL	15.00	48	720.00
ESTATAL	3.00	48	144.00
TOTAL	18.00	--	864.00

CUARTO. Conforme al artículo 111 del Código adjetivo de la materia, 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, en un plazo no mayor a nueve meses.

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 TIPO INTERES SOCIAL Y POPULAR (MUNICIPAL)					
COSTOS DE EQUIPAMIENTO	COSTO UNITARIO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV.	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
JARDIN DE NIÑOS 3 AULAS	$929,619.75	AULA	$2,788,859.25	**0.144 AULAS**	**$133,865.244**
ESCUELA PRIMARIA CON 12 AULAS	$873,034.20	AULA	$10,476,410.40	**0.576 AULAS**	**$502,867.699**
ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES EN 8,000 M2					
3,200 M2 JUEGOS INFANTILES (40%)	$695.87	M2	$2,226,784.00	**153.60 M2**	**$106,885.63**
4,800 M2 ZONA DEPORTIVA (60%)	$695.87	M2	$3,340,176.00	**230.40 M2**	**$160,328.45**
			TOTAL		**$903,947.023**

EQUIPAMIENTO URBANO TIPO INTERES SOCIAL Y POPULAR (REGIONAL)					
COSTOS DE EQUIPAMIENTO	COSTO UNITARIO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV. CORRESPONDIENTE	OBLIGACIÓN TOTAL	COSTO DIRECTO TOTAL
OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL EN 210 M2	$7,771.79	M2	$1,632,076.50	**10.08 M2**	**$78,339.672**
			TOTAL		**$78,339.672**

SEXTO. De acuerdo al artículo 5.38 fracción X, inciso b) segundo párrafo, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México 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 $78,339.672 (Setenta y ocho mil trecientos treinta y nueve pesos 672/100 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.

SEPTIMO. El plano de Condominio, 1 de 1, forma parte integral de la presente autorización.

OCTAVO. 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, 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 y Control Urbano 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.

NOVENO. Obras de urbanización:

Las obras de urbanización al interior del condominio serán las siguientes:

A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;

B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;

C) Red de distribución de energía eléctrica;

D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;

E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;

F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;

G) Jardinería y forestación;

H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y

I) Señalamiento vial.

Para todas las tipologías de condominios las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior de los condominios deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, 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. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

DÉCIMO. 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 $2,493,513.113 (Dos millones cuatrocientos noventa y tres mil quinientos trece pesos 113/100 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 PRIMERO. 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 **$49,870.262** (Cuarenta y nueve mil ochocientos setenta pesos 262/100 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 **$2,493,513.113 (**Dos millones cuatrocientos noventa y tres mil quinientos trece pesos 113/100 M.N.), la supervisión tendrá como objetivo observar que se cumplan todos los acuerdos de la presente autorización.

DÉCIMO SEGUNDO. Para garantizar los defectos o vicios ocultos que llegaran 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 **$498,702.62** (Cuatrocientos noventa y ocho mil setecientos dos pesos 62/100 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 TERCERO. 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 CUARTO. 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 QUINTO. 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 SEXTO. 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.

DECIMO SÉPTIMO. 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.

DECIMO OCTAVO. 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.

DÉCIMO NOVENO. 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. 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 PRIMERO. 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 adquiriente.

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 SEGUNDO. 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 TERCERO, 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 CUARTO. 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 al condominio denominado “MENINA” con 48 áreas privativas, mediante recibo número Folio 362277, de fecha 23 de junio del dos mil veintitrés cuyo importe es **de** $23,403.74 (Veintitrés mil cuatrocientos tres pesos 74/100 m.n.), y del Código Financiero del Estado de México y Municipios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III (Grupo B).

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.

Autoriza.- 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. Diana Salazar Nava. Subdirectora de Control y Seguimiento
Lic. Jesús López García. Director Regional Valle de México Zona Oriente.
Lic. Yadira Rodríguez Morales. Residente Local Ecatepec.
Expediente: DRVMZO/RLE-OAT/013/2023
JGL/YRM/bdah