

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES" S.A. DE C.V., LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 2 Y 3 DE LA MANZANA 11 EN EL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL MEDIO Y RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS) DENOMINADO "REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA", COMERCIALMENTE CONOCIDO COMO "REAL ALCALÁ SUR", EN EL MUNICIPIO DE TECÁMAC, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

23000105L/ 002508 /2024

Toluca de Lerdo México a 13 de marzo de 2024

Ingeniero José Alejandro Guevara Márquez
Representante legal de la empresa
"Promotora de Viviendas Integrales" S.A. de C.V.
Avenida Vía Real, Manzana 16 Lote 1
Local 1, Fraccionamiento Real del Sol. Tecámac, Estado de México.
Tel: 5568 6811 04 y 5545 6122 83
Correo: jesus.enriquez@vinte.com
P r e s e n t e

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General de Operación y Control Urbano, el día 29 de febrero de 2024, mediante la cual solicita la RELOTIFICACIÓN PARCIAL de los lotes 2 y 3 de la Manzana 11 en el Conjunto Urbano de tipo mixto (Habitacional Medio y Residencial, Comercial y de Servicios), denominado "REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA", comercialmente conocido como "REAL ALCALÁ SUR", ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México y;

CONSIDERANDO

Que tiene acreditada su personalidad jurídica ante esta Dirección General de Operación y Control Urbano, según consta en el expediente conformado al Conjunto Urbano materia del presente.

Que por acuerdo publicado en el periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del estado de México de fecha 19 de septiembre de 2022, la Dirección General de Operación y Control Urbano, autorizó en favor de la empresa "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES" S.A. de C.V., el Conjunto Urbano de tipo mixto (Habitacional Medio y Residencial, Comercial y de Servicios) denominado "**REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA**", para desarrollar 233 viviendas, en el Municipio de Tecámac, Estado de México.

Que por acuerdo publicado en el periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México de fecha 10 de mayo de 2023, se autorizó en favor de "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES" S.A. de C.V., el CAMBIO DE NOMBRE CON FINES COMERCIALES del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio denominado "**REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA**", ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México, para que se le conozca comercialmente como "**REAL ALCALÁ SUR**".

Que mediante Escritura Pública No. 15,820 de fecha 28 de marzo de 2023, ante la fe del Notario Público No. 139 del Estado de México, se llevó a cabo la Protocolización del Acuerdo de Autorización No. 22400105L/4457/2022 de fecha 23 de agosto de 2022, mismo que fue publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el 19 de septiembre de 2022; por el cual se autoriza a la empresa "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES" S.A. de C.V., el Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Medio y Residencial, Comercial y de Servicios) denominado "REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA", ubicado en Boulevard Valle San Pedro, número 6, Área Fuera de autorización "A", Conjunto Urbano Real Alcalá, Municipio de Tecámac, Estado de México.

Que por Escritura Pública No. 15,996 de fecha 15 de junio de 2023 se Protocolizó el oficio No. 22400105L/001779/2023, de fecha 29 de marzo de 2023 mismo que autoriza el CAMBIO DE NOMBRE CON FINES COMERCIALES del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio denominado "REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA" ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México, para que se le conozca comercialmente como "REAL ALCALÁ SUR" y que formaliza "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES" S.A. de C.V., Mismo acuerdo de autorización inscrito ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió “Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes” para el Lote 2 Manzana 11 con el Folio Real Electrónico 00207552, así también para el lote 3 Manzana 11 con el Folio Real Electrónico 00207553, ambos de fecha 6 de noviembre de 2023, en donde se manifiesta que ambos lotes materia de su solicitud permanecen en propiedad de “PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES” S.A. de C.V.

Que por oficio 22400105L/005983/2023 de fecha 21 de septiembre de 2023, se dio cumplimiento a la garantía de terminación y entrega de las obras de urbanización y equipamiento del Conjunto Urbano REAL ALCALA SEGUNDA ETAPA comercialmente conocido como REAL ALCALÁ SUR, mediante póliza de fianza número 1841355-06953, ingresada ante esta Dirección General.

Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México en su Artículo 5.3 Fracción XL, 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

Que acreditó el pago de Derechos por la Autorización de Relotificación por Otros Servicios, conforme al Artículo 144 fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, la cantidad de \$1,339.27 (MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 27/100 M.N.), lo que resulta de la cuota de 0.68 veces el “Valor de la Unidad de Medida y Actualización” que asciende a \$108.57 por cada 100 m² de superficie útil de otros servicios, con el recibo oficial expedido por la Tesorería Municipal correspondiente.

Que, realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 5.46, 5.47 y 5.48 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en su Reglamento en los Artículos 85 y 86 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; 1, 3, 15, 23 fracción VIII, 38 y 39 fracciones I, II, XVI y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.3 Fracción XL, 5.5 Fracción I, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47 y 5.485 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 85, 86 y demás relativos a su Reglamento; por lo cual, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se Autoriza en favor de “PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES” S.A. de C.V., la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL de los lotes 2 y 3 de la Manzana 11** en el Conjunto Urbano de tipo mixto (Habitacional Medio y Residencial, Comercial y de Servicios) denominado “REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA”, comercialmente conocido como “REAL ALCALÁ SUR”, ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México, todo lo cual se detalla en el Plano “ÚNICO” anexo, debidamente firmado y sellado, mismo que forma parte integral del presente Acuerdo, para todos y cada uno de los efectos legales a que haya lugar.

CUADRO COMPARATIVO DE RELOTIFICACIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA									
CONCEPTO		SITUACIÓN ACTUAL		RELOTIFICACIÓN QUE SE AUTORIZA			DIREFERENCIAS		
MZA	NÚMERO LOTE	SUPERFICIE VENDIBLE EN M2		NÚMERO LOTE	SUPERFICIE VENDIBLE EN M2		NÚMERO LOTE	SUPERFICIE VENDIBLE EN M2	
		C.U.R.	C.P.S.B.		C.U.R.	C.P.S.B.		C.U.R.	C.P.S.B.
11	2	0	233.00	2	384.36	0	-	(+) 384.36	(-) 233.00
	3	1,580.87	0	3	0	233.00	-	(-) 1,580.87	(+) 233.00
		0	0	13	1,196.51	0	-	(+) 1,196.51	0
TOTAL	2	1,580.87	233	3	1,580.87	233	(+) 1	0	0
NÚMERO MANZANAS		1		1			0		
NÚMERO LOTES		2		3			(+) 1		

SEGUNDO. Los acuerdos publicados en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México de fecha 19 de septiembre de 2022 por el cual se autorizó el Conjunto Urbano “REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA” y el acuerdo de fecha 10 de mayo de 2023, quedan subsistentes en todas sus partes en lo que no se contraponga con el presente y seguirán en vigor surtiendo sus efectos legales.

TERCERO. El presente Acuerdo no autoriza obras, construcciones y vivienda, en su caso, se deberá obtener la licencia municipal de construcción, así como cumplir con las demás disposiciones que señala el respectivo Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano, materia del presente Acuerdo y el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CUARTO. El titular del presente acuerdo deberá respetar en todos sus términos el plano “ÚNICO” de RELOTIFICACIÓN PARCIAL que se autoriza, cualquier modificación que se pretenda realizar, deberá someterse a la autorización expresa de esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 87 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo de 30 días hábiles siguientes a la recepción del presente Acuerdo por parte de su Titular, para ser publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término.

SEXTO. Con fundamento en el Artículo 87 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá Protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y el plano “ÚNICO” respectivo en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que se emita su autorización, debiendo acreditar su cumplimiento ante esta Dirección General de Operación y Control Urbano en el mismo plazo.

SÉPTIMO. Con el presente se da cumplimiento al punto TERCERO del Acuerdo de autorización 22400105L/001779/2023 de fecha 29 de marzo de 2023, mismo que fue publicado en el Periódico Oficial “Gaceta de Gobierno” del Estado de México en fecha 10 de mayo de 2023, por el cual se autorizó el CAMBIO DE NOMBRE CON FINES COMERCIALES del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio denominado “REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA”, para que se le conozca comercialmente como “REAL ALCALÁ SUR”.

OCTAVO. El presente Acuerdo 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.

NOVENO. 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 informar de este hecho a esta Dependencia, además de cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por el Artículo 54 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de éste y Plano respectivo, al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo.

DÉCIMO. El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

A t e n t a m e n t e

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

C.c.p. Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jacome. - Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Expediente/Minutario
Folio: 1122/2024
BHPM/RJR/NMF/SPC