

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES” S.A. DE C.V., LA EXTINCIÓN PARCIAL DE LA LOTIFICACIÓN AUTORIZADA PARA LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES EN LOS LOTES 1 Y 2 DE LA MANZANA 20, UBICADOS AL INTERIOR DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL MEDIO Y RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS) DENOMINADO “REAL ALCALÁ TERCERA ETAPA”, EN EL MUNICIPIO DE TECÁMAC, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.

23000203A/ 003881 /2024
Toluca de Lerdo México a 05 de septiembre de 2024

EXTINCIÓN PARCIAL, RELOTIFICACIÓN PARCIAL Y CONDOMINIOS

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
Municipio de Tecámac, Estado de México.
Tel: 5568 681104 / 5545 612283
P r e s e n t e

En atención a la solicitud ingresada en la ventanilla única de esta Dirección General a mi cargo el día 23 de agosto de 2024, por la cual solicita **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AUTORIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS EN LOS LOTES 1 Y 2 DE LA MANZANA 20, RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LA MANZANA 17 Y AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS EN LOS LOTES 1 Y 2 DE LA MANZANA 20**, del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Medio y Residencial, Comercial y de Servicios) denominado “**REAL ALCALÁ TERCERA ETAPA**”, ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México, y

Que esta autoridad es competente para emitir el presente, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3 fracciones II, III y VII, 4, 19, 23 fracción VIII y 39 fracciones II, XVI y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicada en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha 11 de septiembre de 2023; artículos 5.1, 5.2, 5.3, 5.5 fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47, 5.48, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México última Reforma 5 de abril de 2024; artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 81, 82, 85, 86, 87, 109, 112, 113, 114, 116, 118 y 154 de su Reglamento; artículos 1, 2, 3 fracción IV, 4 fracción I, inciso c), 10, 11 fracción II y 13 fracciones IV, VIII, IX, X y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha 20 de diciembre de 2023 y su Fe de Erratas publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha 23 de enero de 2024, y al punto PRIMERO del Acuerdo Delegatorio de Facultades en favor de la Persona Titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” de fecha 18 de enero de 2024. Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

CONSIDERANDO

Que por acuerdo publicado en el periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México en fecha 23 de octubre de 2023, se autorizó en favor de su representada, 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 TERCERA ETAPA**”, en el Municipio de Tecámac, Estado de México, protocolizado con Escritura Pública No. 16,291 de fecha 7 de septiembre de 2023, ante la Notaría Pública No. 139 del Estado de México, misma que refiere datos de inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Otumba.

Que se encuentra acreditada su personalidad jurídica mediante Instrumento Notarial No. 17,412 de fecha veintisiete de julio de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Notario Público No. 2 del Estado de Hidalgo, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del entonces Distrito federal, mediante folio mercantil electrónico No. 294672-1 de fecha 18 de mayo de 2022; así mismo se identifica mediante Credencial para Votar con clave de elector GVMRAL66051702H200 expedida por el Instituto Nacional Electoral.

Que se encuentra acreditada la constitución de su representada según consta en escritura pública No. 62,074 de fecha 27 de septiembre de 2002, otorgada ante la fe del Notario Público No. 135 del entonces Distrito Federal, misma que se encuentra inscrita en el registro Público de Comercio de la Ciudad de México, por medio del folio No. 294672 de fecha 24 de octubre de 2002.

Que en el punto SEXTO del acuerdo de autorización citado en el párrafo primero, se estableció que para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, debe otorgar una fianza o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México por el 100% del valor de las obras a realizar y mediante escrito recibido en fecha 05 de marzo de 2024, su representada, "Promotora de Viviendas Integrales" S.A. de C.V., ingresa ante esta Dirección General la póliza de fianza No. 1841355-08280 de fecha 21 de febrero de 2024, expedida por "SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS" S.A., por un monto de \$ 53'222,500.00 (CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), en favor del Gobierno del Estado de México, con el que se garantiza la ejecución y entrega de las obras de infraestructura del Conjunto Urbano materia de su solicitud.

Que, en el punto SÉPTIMO del mismo acuerdo, se estableció el monto por los Derechos de Supervisión de las instalaciones y obras de infraestructura, y mediante comprobante de pago con línea de captura 2080000002740787055 de fecha 15 de noviembre de 2023, emitido por BBVA México S.A. Institución de Banca Múltiple, acreditó el pago por los Derechos de Supervisión de las Obras de Urbanización y Equipamiento por un total de \$1'088,695.00 (UN MILLÓN OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), por la autorización del desarrollo en referencia.

Que mediante oficio No. 23000203A/002571/2024 de fecha 01 de agosto de 2024, esta Dirección General de Operación y Control Urbano autorizó a su representada el Inicio de la Ejecución de las Obras de Urbanización y Equipamiento, primera enajenación de lotes y la promoción del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional medio y residencial, comercial y de servicios) denominado "REAL ALCALÁ TERCERA ETAPA", ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México.

Que presentó ante esta Unidad Administrativa, los Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina Registral de Otumba de fecha 02 de julio de 2024, correspondientes a los Lotes 1 y 2 de la Manzana 20, así como de los Lotes 1 al 13 de la Manzana 17, todos objeto de su solicitud, en los cuales se reporta la inexistencia de gravámenes y señalando que la propiedad de los mismos permanece en favor de su representada.

Que mediante escrito de fecha 23 de agosto de 2024, manifiesta bajo protesta de decir verdad, con base en los artículos 81 y 82 fracción II, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por el que establece que la renuncia deberá contener la manifestación de decir verdad, que no se encuentra en los supuestos de los artículos anteriores.

Que con la Extinción Parcial de la Autorización de los Condominios objeto de su solicitud, no se afecta el orden público, el interés social, así como los intereses del Gobierno del Estado de México, como del Municipio de ubicación del referido Conjunto Urbano, ni de terceras personas.

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

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

Condominio: "la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote", según el Artículo 5.3 Fracción XIII.

Condominio Horizontal: "A la modalidad en la cual cada condómimo es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso general", según el Artículo 5.3 Fracción XV.

Que, realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 82, 86, 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada, habiendo acreditado el pago de derechos, según recibo expedido por la Tesorería Municipal correspondiente, de la siguiente forma:

Que acreditó el pago de derechos por la Autorización de Primera Relotificación, en apego al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$1,919.52 (MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE PESOS 52/100 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 el número de viviendas previstas a Relotificar, con el recibo oficial expedido por la Tesorería Municipal de ubicación del desarrollo.

Asimismo, acreditó el pago de derechos por la Autorización de Condominios, conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$61,559.19 (SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 19/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 10.5 veces el valor de la "Unidad de Medida y Actualización", por el número de viviendas previstas a desarrollar, conforme al recibo oficial expedido por la Tesorería Municipal de ubicación del desarrollo.

Por lo anterior y una vez realizado el análisis a la documentación que acompaña a su solicitud, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza en favor de la empresa "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES" S.A. de C.V., la **EXTINCIÓN PARCIAL** de la lotificación autorizada para los condominios en los Lotes 1 y 2 de la Manzana 20, ubicados al interior del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (habitacional medio y residencial, comercial y de servicios) denominado "**REAL ALCALÁ TERCERA ETAPA**", en el Municipio de Tecámac, Estado de México, autorizado mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en fecha 23 de octubre de 2023, lo anterior de conformidad a lo señalado en el plano "**ÚNICO**" anexo, mismo que se encuentra debidamente firmado y sellado y que forma parte integral del presente Acuerdo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. Se autoriza a "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES" S.A. de C.V., la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de la Manzana 17 con una superficie de 2,976.97 m², al interior del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (habitacional medio y residencial, comercial y de servicios) denominado "**REAL ALCALÁ TERCERA ETAPA**" ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México, de conformidad con el plano "**ÚNICO**" anexo, mismo que se encuentra debidamente firmado y sellado y que forma parte integral del presente acuerdo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO. Se autoriza a "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES" S.A. de C.V., los **CONDOMINIOS HORIZONTALES** en el Lote 1 de la manzana 20 para el desarrollo de 28 viviendas, así como en el Lote 2 de la Manzana 20 para desarrollar 26 viviendas, ambos de tipo medio, dentro del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (habitacional medio y residencial, comercial y de servicios) denominado "**REAL ALCALÁ TERCERA ETAPA**" ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México, de conformidad con el plano "**ÚNICO**" anexo, el cual debidamente firmado y sellado forma parte integral del presente acuerdo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO. El Condominio se delimitará con muros no menores a 2.20 metros de altura o con la propia edificación o con cualquier otra estructura acorde a la imagen del Conjunto Urbano; debiéndose contemplar, asimismo, la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua entre otras.

Las áreas verdes y recreativas de uso común de más del 10% de pendiente de terreno deberán ser habilitadas para su mejor aprovechamiento.

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

Las obras de urbanización deberán entregarse formalmente a su conclusión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada por el Titular de la autorización al comité de administración de los condóminos, una vez constituidos, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los condóminos.

La operación y mantenimiento del andador y obras de urbanización, así como los servicios urbanos de referencia correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos, de conformidad con lo establecido por el Artículo 110 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 114 Fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo de 30 días hábiles siguientes a la recepción del presente Acuerdo por parte de su Titular, para ser publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 114 Fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y Plano respectivo, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento de esta Dirección General, dentro del mismo plazo.

SÉPTIMO. Con fundamento en el último párrafo del artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le reitera a la sociedad "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES" S.A. de C.V., que el plazo para realizar las obras de urbanización y equipamiento del Conjunto Urbano en cuestión quedó establecido mediante oficio No. 23000203A/002571/2024 de fecha 01 de agosto de 2024, por el cual esta Dirección General de Operación y Control Urbano autorizó a su representada el Inicio de la Ejecución de las Obras de Urbanización y Equipamiento, primera enajenación de lotes y la promoción del Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional medio y residencial, comercial y de servicios) denominado "**REAL ALCALÁ TERCERA ETAPA**", ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México.

En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación del monto de la fianza y de los derechos de supervisión, señalados en los puntos SEXTO y SÉPTIMO del Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Medio y Residencial, Comercial y de Servicios) denominado "**REAL ALCALÁ TERCERA ETAPA**", publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México en fecha 23 de octubre de 2023, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, así como el costo de estos últimos, debiendo sujetarse al Artículo 72 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha revaluación será aprobada por esta Dirección General.

OCTAVO. Con fundamento en el Artículo 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le apercibe que deberá obtener de esta Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para iniciar la venta de Áreas Privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o de promesa, así como acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las Áreas Privativas solo podrá efectuarse cuando estén terminadas y funcionando los servicios de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales respectivos, conforme lo disponen los Artículos 48 Fracción III y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 73 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la póliza de fianza No. 1841355-08280 de fecha 21 de febrero de 2024, expedida por "SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS" S.A., por un monto de \$ 53'222,500.00 (CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), en favor del Gobierno del Estado de México, por la cual su representada, "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES" S.A. de C.V., garantiza la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento del Conjunto Urbano materia de su solicitud, deberá conservarla vigente durante todo el periodo de la ejecución de las obras, debiendo mantener en todo momento de conocimiento de su vigencia a esta Dirección General.

DÉCIMO. Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de dominio de las Áreas Privativas, así como en la publicidad comercial, el tipo y fecha de su Autorización, de conformidad a lo previsto en los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 71, 116, 117 y 118 de su Reglamento. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y plano respectivo, así como de la Autorización de la Dirección, para la venta de Áreas Privativas.

DÉCIMO PRIMERO.

Solo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso que se concede, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de licencias de uso de suelo para las Áreas Privativas, de conformidad con el Artículo 5.55 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Para el aprovechamiento de dichas áreas deberá obtener previamente la Licencia Municipal de Construcción y demás autorizaciones que correspondan, conforme lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

DÉCIMO SEGUNDO.

Para ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General de Operación y Control Urbano, conforme al Artículo 55 Fracción XI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la Legislación Urbana vigente.

DÉCIMO TERCERO.

Deberá colocar en el término de 30 días contados a partir del día hábil siguiente de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México y mantener hasta la entrega-recepción de las obras de urbanización, en un murete situado en su acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación de este, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, las obras de urbanización, así como la autoridad que lo emite, conforme a lo dispuesto en el Artículo 55 Fracción VI Inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO CUARTO.

El presente Acuerdo no habilita para llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho Ordenamiento exijan una autorización específica, conforme a los Artículos 4 y 5 del Reglamento invocado.

DÉCIMO QUINTO.

El presente Acuerdo surtirá sus efectos al día hábil siguiente al que se publique en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo 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 SEXTO.

El diverso Acuerdo de Autorización publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México de fecha 23 de octubre de 2023, por el que se autorizó el desarrollo materia del presente documento, queda subsistente en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contraponga con el presente y seguirá en vigor surtiendo sus efectos legales.

DÉCIMO SÉPTIMO.

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.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.
Expediente/Minutario
Folio: 4449/2024
BHPM/RCRJ/NMF/SPC