



**TECNOLÓGICO DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE COACALCO**

**“PROCESO DE AUTORIZACIÓN DE UN
CONJUNTO URBANO”
INFORME TÉCNICO DE RESIDENCIAS
PROFESIONALES
PARA LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE:
INGENIERÍA CIVIL
SUSTENTANTE
CASTILLO YESCAS JOAQUÍN NAHÚM
PRESIDENTE
ING. ROBERTO OROZCO GONZÁLEZ**

**COACALCO DE BERRIOZÁBAL, MÉXICO, 16 DE MAYO DEL
2024**

RESUMEN

Las evaluaciones de impacto estatal son importantes ya que se permiten medir y evaluar el impacto de las políticas públicas. Estas evaluaciones ayudan a determinar si las intervenciones planificadas están teniendo los efectos deseados, si están siendo eficaces y si están contribuyendo al logro de los objetivos.

La gestión para la autorización de un conjunto urbano, ubicado en el municipio de Tecámac, implica la revisión de evaluaciones, teniendo puntos específicos y se tendrán que subir en su respectiva materia: Materia Urbana, Impacto en Protección Civil, Materia Vial y de Movilidad, Materia Ambiental, Evaluación CAEM¹.

En cada evaluación, el ingeniero civil estará revisando que cada punto cumpla con el Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Los puntos a revisar: En la memoria descriptiva se estará comprobado la información general, la tipología, los datos del predio, las coordenadas UTM², la información específica, los datos por edificio, el resumen de datos, la descripción específica de viviendas, el uso general del proyecto, los datos del DRO³, las restricciones del predio, la información de los vehículos, las autorizaciones previas, el uso y disposición del agua, estén en un orden y a su debido reglamento.

Constancia de alineamiento y número oficial de igual manera se estará revisando los datos del solicitante como los datos del predio y se verán las observaciones y si hay o no restricciones.

¹ Comisión del Agua del Estado de México

² (Universal Transverse Mercator) Sistema de coordenadas universal transversal de Mercator

³ Director Responsable de Obra

ÍNDICE

RESUMEN.....	0
ÍNDICE	2
ÍNDICE DE IMÁGENES	3
CAPITULO I.- GENERALIDADES DEL PROYECTO	4
1.1. INTRODUCCIÓN	4
1.2. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA U ORGANIZACIÓN	5
1.3. DESCRIPCIÓN DEL PUESTO O ÁREA DE TRABAJO.....	6
1.4. JUSTIFICACIÓN.....	7
1.5. PROBLEMAS A RESOLVER	7
1.6. OBJETIVOS (GENERAL Y ESPECÍFICOS).....	8
CAPITULO II.- MARCO TEÓRICO	8
CAPITULO III.- DESARROLLO	11
3.1 PROCEDIMIENTO Y DESCRIPCIÓN	11
3.1.1 REGISTRO PORTAL COIME	11
3.1.2 INGRESO DE DOCUMENTOS PORTAL COIME	12
3.1.3 EMISIÓN DE SOLICITUD COMISIÓN DE IMPACTO ESTATAL (COIME):....	18
Evaluación Técnica De Impacto En Materia Urbana.....	20
Evaluación Técnica De Impacto En Materia De Protección Civil.....	32
Evaluación Técnica De Impacto En Materia De Vial Y De Movilidad	46
Evaluación Técnica De Impacto En Materia Ambiental.....	55
Evaluación Técnica De Impacto En Materia De Agua (CAEM)	60
CAPITULO IV.- RESULTADOS.....	74
CONCLUSIONES DEL PROYECTO.....	75
COMPETENCIAS DESARROLLADAS.....	76
FUENTES DE INFORMACIÓN.....	77
ANEXOS.....	78

ÍNDICE DE IMÁGENES

IMAGEN 1 Organigrama IPO Proyectos.....	7
IMAGEN 2 Registro Portal Coime	12
IMAGEN 3 Carga De Documento Materia Urbana	13
IMAGEN 4 Carga De Documento Protección Civil	14
IMAGEN 5 Carga De Documento Materia Vial Y Movilidad	15
IMAGEN 6 Carga De Documento Materia Ambiental	16
IMAGEN 7 Carga De Documento CAEM.....	17
IMAGEN 8 Emisión De Solicitud Coime	18
IMAGEN 9 Comprobante De Registro En Línea.....	19
IMAGEN 10 Memoria Descriptiva, Impacto En Materia Urbana	22
IMAGEN 11 Imagen Satelital, Impacto En Materia Urbana	23
IMAGEN 12 Proyecto Arquitectónico, Impacto En Materia Urbana	25
IMAGEN 13 Cédula De Zonificación, Impacto En Materia Urbana	27
IMAGEN 14 Constancia De Alineamiento, Impacto En Materia Urbana	28
IMAGEN 15 Opinión Favorable Del Municipio, Impacto En Materia Urbana	29
IMAGEN 16 1.-Licencia De Uso De Suelo, 2.-Usos Del Suelo, Impacto En Materia Urbana	30
IMAGEN 17 Resultado, Impacto En Materia Urbana	30
IMAGEN 18 Memoria Descriptiva, Protección Civil	36
IMAGEN 19 Imagen Satelital, Protección Civil	37
IMAGEN 20 Carta Responsiva, Protección Civil	38
IMAGEN 21 Constancia De Alineamiento, Protección Civil	39
IMAGEN 22 Estudio De Mecánica De Suelos, Protección Civil	40
IMAGEN 23 Estudio Hidrológico, Protección Civil	41
IMAGEN 24 Estudio Geológico, Protección Civil	41
IMAGEN 25 Estudio Geofísico, Protección Civil	42
IMAGEN 26 Proyecto Arquitectónico, Protección Civil.....	44
IMAGEN 27 Resultado En Materia De Protección Civil.....	45
IMAGEN 28 Memoria Descriptiva, Materia Vial Y De Movilidad	48
IMAGEN 29 Imagen Satelital, Materia Vial Y De Movilidad.....	49
IMAGEN 30 Planta Arquitectónica, Materia Vial Y De Movilidad.....	50
IMAGEN 31 Constancia De Alineamiento, Materia Vial Y De Movilidad	51
IMAGEN 32 Cédula De Zonificación, Materia Vial Y De Movilidad	52
IMAGEN 33 Estudio De Movilidad, Materia Vial Y De Movilidad	53
IMAGEN 34 Resultado, Materia Vial Y De Movilidad.....	54
IMAGEN 35 Memoria Descriptiva, En Materia Ambiental	56
IMAGEN 36 Imagen Satelital, En Materia Ambiental	58
IMAGEN 37 Estudio Específico, En Materia Ambiental	59
IMAGEN 38 Resultado, En Materia Ambiental	60

IMAGEN 39 Memoria Descriptiva, CAEM	65
IMAGEN 40 Imagen Satelital, CAEM	65
IMAGEN 41 Línea De Pago Y Comprobante De Pago, CAEM.....	66
IMAGEN 42 Resultado, CAEM.....	67
IMAGEN 43 Evaluación De Impacto Estatal, (EVIE).....	69
IMAGEN 44 Plano De Lotificación.....	71
IMAGEN 45 Acuerdo De Autorización.....	72
IMAGEN 46 Publicación De Gaceta.....	73
IMAGEN 47 Licencia de Construcción	74

CAPITULO I.- GENERALIDADES DEL PROYECTO

1.1.INTRODUCCIÓN

Un conjunto urbano es un proceso fundamental en el desarrollo urbano de una comunidad, ya que garantiza que la construcción cumpla con todas las normativas, reglamentos y requisitos establecidos por las autoridades locales.

Este proceso implica la revisión y aprobación de los planos, las evaluaciones de impacto y la obtención de los permisos necesarios para llevar a cabo la construcción de manera segura y legal.

Exploraremos los pasos y consideraciones clave en el proceso de autorización de un conjunto urbano, destacando la importancia de cumplir con las regulaciones para asegurar un desarrollo sostenible en la comunidad.

Llama mucho la atención, ver como puede ser un proceso complejo al momento de hacer la gestoría y ver como un apartado puede hacer que el tiempo estimado se alargue si no se hace correctamente.

Resultará necesario revisar el Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (Gobierno del estado de México, Tecámac, 2021), mediante el establecimiento de los mecanismos y disposiciones que permitan instruir el procedimiento para el trámite, en un marco normativo de actuación congruente con los ordenamientos legales que la sustentan.

1.2.DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA U ORGANIZACIÓN

Promotora de viviendas integrales S.A. de C.V.⁴ es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. En la cadena de valor del negocio de vivienda, desde la adquisición de suelo, la autorización y factibilidad, hasta la urbanización, el diseño, la construcción y comercialización de viviendas, y la generación de vida en comunidad.

Vinte se dedica al desarrollo de conjuntos habitacionales de tipo habitacional de interés social, popular, medio y residencial que son sustentables con un concepto de comunidades integrales, ofreciendo a los habitantes una mejor calidad de vida a través de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones

⁴ Vinte

educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como servicios de conectividad, tecnología para la vivienda y desarrollo comunitario.

Vinte tiene 20 años en el desarrollo de viviendas, su crecimiento abarca varios estados de la república, pero el tema de estudio se enfoca específicamente en el estado de México, municipio de Tecámac.

1.3.DESCRIPCIÓN DEL PUESTO O ÁREA DE TRABAJO

El Residente ayudante del coordinador de gestión de conjuntos urbanos y del coordinador de gestión estatal, se encarga de revisar la gestión de la autorización del conjunto urbano ante el gobierno del estado, empezando con la adquisición de la tierra que se formaliza con las escrituras, en la solicitud de elaboración de estudios de mecánica de suelos, geofísico, hidrológico, etc., con cada especialista, en el ingreso de oficios de solicitud y respuesta en cada una de las dependencias, en la elaboración y modificación de los proyectos de vivienda, redes y lotificación, en la obtención de EVIE's⁵, autorización de proyectos, gaceta, permisos de ventas, liberaciones, etc.

El residente debe reconocer y utilizar de manera adecuada los reglamentos que rigen la autorización de conjunto urbano, en el municipio de Tecámac de Felipe Ángeles, aplicando el Reglamento de la ley de la comisión estatal, 2021, Reglamento del libro quinto del código administrativo, 2020.

⁵ Evaluaciones Técnicas de Impacto Estatal

IMAGEN 1 Organigrama IPO Proyectos



2. JUSTIFICACIÓN

La gestión surge para organizar, administrar y optimizar los recursos dentro del proceso para la autorización de la licencia de construcción de un conjunto urbano tras las evaluaciones de impacto estatal, implica demostrar que el proyecto cumple con las regulaciones vigentes, aporta beneficios tangibles a la comunidad, respeta el medio ambiente, es económicamente viable y tiene en cuenta el impacto social y con el objetivo de tener procesos de una gestión más eficientes y que se reflejen en una optimización del tiempo de gestión.

3. PROBLEMAS A RESOLVER

Optimizar recursos en el proceso de gestión de las dependencias, por ello la importancia del conocimiento con el que cuenta un ingeniero civil en la revisión de planos, proyectos, cálculos, entre otros.

Se obtendrá una organización adecuada de dicha gestión, lo que hará que el proceso sea fluido y con orden, y al tener dicha organización, los tiempos de entrega y elaboración serán eficaces.

3.1.OBJETIVOS (GENERAL Y ESPECÍFICOS)

➤ General

Estructurar el procedimiento en la gestión de las evaluaciones técnicas a fin de obtener el acuerdo de autorización de la licencia de construcción, en el municipio de Tecámac.

➤ Específicos

Integrar la documentación necesaria para la obtención de la licencia de construcción en cada dependencia a fin de optimizar los resultados.

CAPITULO II.- MARCO TEÓRICO

La gestión para la autorización de un conjunto urbano se refiere al proceso por el que se otorga permiso para construir y desarrollar edificaciones en una determinada área urbana. Este proceso implica la revisión y aprobación de diversos aspectos relacionados con el diseño, la infraestructura, la zonificación y el impacto ambiental del conjunto urbano.

Las evaluaciones de impacto estatal son documentos permanentes, emitidos por la COIME⁶, sustentado en una o más evaluaciones técnicas de impacto en materias de desarrollo urbano, protección civil, medio ambiente, movilidad, agua, drenaje, alcantarillado, su finalidad es determinar la factibilidad de los nuevos proyectos, que por el uso o aprovechamiento del suelo generen efectos en la infraestructura, el equipamiento urbano, servicios públicos, en el entorno ambiental o protección civil, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

Permiten medir y evaluar el impacto de las políticas públicas, estas evaluaciones ayudan a determinar si las intervenciones planificadas están teniendo los efectos deseados, si están siendo eficaces y si están contribuyendo al logro de los objetivos.

En la evaluación técnica de impacto forestal, en este caso no se aplicaría, no aplica la evaluación, ya que no es un uso de suelo agrícola, encarga de productos almacenados como rollo, tabla, tablón, polín,

⁶ Comisión de Impacto Estatal

vigas u otros, también los datos de la maquinaria. (nombre de la maquinaria, descripción y número de serie.)

De igual manera esta evaluación tendrá sus puntos específicos, como:

- Memoria descriptiva
- Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM
- Cartas de abastecimiento
- Código de Identificación

El Periódico Oficial⁷ es el medio de difusión de carácter permanente y de interés público dependiente de la Secretaría de Justicia y Derechos Humanos, y órgano informativo del Gobierno del Estado de México cuyo objeto es publicar las leyes, decretos, reglamentos, acuerdos, notificaciones, avisos, manuales y demás disposiciones de carácter general de los poderes del Estado, organismos autónomos, organismos auxiliares, ayuntamientos y de particulares.

Es necesario tener la licencia de construcción para garantizar que las construcciones se realicen de acuerdo con las normas y regulaciones establecidas por las autoridades locales. Las razones por las que se necesita la licencia de construcción son:

- **Seguridad:** la licencia asegura que la estructura cumpla con los estándares de seguridad y prevención de riesgos, tanto para los trabajadores como para los futuros ocupantes.
- **Legalidad:** es un requisito legal que garantiza que la construcción se realiza de acuerdo con las leyes y regulaciones locales. Sin la licencia adecuada, la construcción podría considerarse ilegal, y estar sujeta a sanciones.
- **Inspecciones y control de calidad:** durante el proceso de obtención de la licencia de construcción, se realizan inspecciones para verificar que la construcción cumpla con los requisitos de calidad y seguridad establecida.

La licencia de construcción es necesaria para garantizar la seguridad, legalidad y planificación adecuada de las construcciones, y para asegurar que se cumpla los estándares de calidad y normativas establecidas por las autoridades competentes.

⁷ Gaceta del Gobierno

El libro quinto del código administrativo y el Reglamento de la ley de la comisión estatal menciona entre los puntos más importantes para la autorización de un conjunto urbano, se basa en diferentes conceptos y principios que guían este proceso. Algunos de los elementos clave incluyen:

- **Planificación urbana:** La autorización de un conjunto urbano se basa en la planificación urbana, que implica la definición de políticas, normas y regulaciones para el desarrollo de áreas urbanas. Esto incluye la zonificación, el uso del suelo, la densidad de construcción y otros aspectos relacionados.
- **Evaluación de impacto ambiental:** Es importante evaluar el impacto ambiental que tendrá el conjunto urbano propuesto. Esto implica analizar el impacto en el entorno natural, los recursos naturales, la calidad del aire y del agua, entre otros aspectos. Se deben tomar medidas para minimizar y mitigar cualquier impacto negativo.
- **Diseño urbano:** El marco teórico también incluye consideraciones de diseño urbano, como la distribución de espacios públicos, la conectividad vial, la accesibilidad, la integración con el entorno existente y la calidad arquitectónica. Se busca crear un conjunto urbano funcional, estéticamente agradable y que mejore la calidad de vida de los residentes.
- **Infraestructura y servicios:** Se debe evaluar la capacidad de la infraestructura existente para soportar el conjunto urbano propuesto. Esto incluye la disponibilidad de servicios básicos como agua, electricidad, alcantarillado, transporte público, entre otros. Se deben tomar medidas para garantizar que la infraestructura existente sea adecuada y se realicen las mejoras necesarias.

Para la autorización de un conjunto urbano se basa en la planificación urbana, la evaluación de impacto ambiental, el diseño urbano, la infraestructura y servicios.

Estos elementos son fundamentales para garantizar un desarrollo urbano sostenible, que cumpla con las necesidades de la comunidad y respete el entorno natural. Posteriormente, se desglosan los procesos para obtener evaluaciones técnicas, evaluación de impacto estatal, acuerdo de autorización, plano de lotificación y gaceta. Se revisa la documentación para analizar cada proceso y verificar que se cumpla con la normativa vigente.

CAPITULO III.- DESARROLLO

3.1 PROCEDIMIENTO Y DESCRIPCIÓN

En el inicio de la gestión se tiene que tener en cuenta el registro de documentos en las siguientes dependencias (Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, Evaluación Técnica de Impacto en materia de Protección Civil, Evaluación Técnica de Impacto en materia Vial y de Movilidad, Evaluación Técnica de Impacto en materia Ambiental, Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales, (CAEM), ya que sus requisitos que destacan son:

3.1.1 REGISTRO PORTAL COIME

Para las evaluaciones se necesita poder hacer el Registro de solicitud de Evaluación de Impacto Estatal, en el registro vienen los datos generales como:

- Fecha de ingreso.
- La directora general.
- Nombre, denominación o razón social.
- Datos de la ubicación.
- Tipo de proyecto.

Y en el mismo registro se tendrán que subir la cédula, la memoria descriptiva, la imagen satelital, y las materias aplicables que son:

- Impacto Urbano
- Impacto Vial
- Agua
- Impacto ambiental
- Protección civil

(Se pueden ver más específicamente en el siguiente vinculo.)

IMAGEN 2 Registro Portal Coime

GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO
(http://coime.gob.mx/index.html)

Registro de solicitud de Evaluación de Impacto Estatal.

DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

Fecha de ingreso: Dirección General de la Comisión de Impacto Estatal:

Número de solicitud: Nombre del solicitante:

Apellido paterno: Apellido materno:

Código de Registro de Población (CURP): Identificación:

Ingresar domicilio y correo para oír y recibir notificaciones dentro del Estado de México

Calle: Número: Código Postal: Municipio: Estado: País:

Teléfono: Correo electrónico:

Nombre del propietario: Nombre del inmueble:

Descripción general del proyecto:

Ubicación del proyecto:

3.1.2 INGRESO DE DOCUMENTOS PORTAL COIME

Cada una de las evaluaciones tendrán sus puntos específicos y se tendrán que subir en su respectiva materia:

➤ Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana:

En la carga de documentos para la materia urbana, piden puntos específicos, como:

- Documento que acredite la propiedad.
- Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM⁸.
- Proyecto arquitectónico.
- Memoria descriptiva.

⁸ (Universal Transverse Mercator) Sistema de coordenadas universal transversal de Mercator

IMAGEN 3 Carqa De Documento Materia Urbana

GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO

(http://edomex.gob.mx/index.html)

Regresa

Carga de requisitos específicos para Impacto Urbano. Bloque1.

* Frac. I. Documento electrónico aceptado por la Comisión, del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En el caso de propiedad social, de la acreditación con los documentos previstos por la legislación agraria, en caso de posesión, el contrato vigente respectivo:

Seleccionar archivo | Escritura...576.pdf

* Frac. IV. Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM por cada vértice del polígono, de la localización del predio o predios, acotando la superficie total y, en su caso, la superficie arrendada, que coincidan con el documento que acredita la propiedad o posesión presentado ante la Comisión:

Seleccionar archivo | Aerofoto...a (1).pdf

* Frac. V. Proyecto arquitectónico que contenga: a) Planta arquitectónica de conjunto; b) Cajones de estacionamiento numerados; c) Plantas arquitectónicas por nivel; d) Planta de conjunto de azotea; e) Cortes y fachadas longitudinal y transversal. Cada uno de los planos deberán presentarse debidamente acotados y con su respectivo cuadro de áreas que correspondan con las superficies señaladas en la memoria descriptiva:

Seleccionar archivo | Loficac...pos 1.pdf

* Frac. III. Memoria descriptiva de acuerdo a las características del proyecto conforme al formato expedido por la Comisión, habitacional o no habitacional:

Seleccionar archivo | Memoria...Ja II.pdf

➤ **Evaluación Técnica de Impacto en Protección Civil:**

En la carga de documentos para la materia de protección civil, piden puntos específicos, como:

- Memoria descriptiva.
- Carta responsiva firmada por el DRO.
- Imagen satelital.
- Constancia de alineamiento y número oficial.
- Estudio de mecánica de suelos.

IMAGEN 4 [Carga De Documento Protección Civil](#)



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

(<http://edomex.gob.mx/index.html>)

Regresa

Carga de requisitos específicos para Protección Civil. Bloque 1.

* Frac. II. Memoria descriptiva de acuerdo a las características del proyecto conforme al formato expedido por la Comisión, habitacional o no habitacional:

Seleccionar archivo

Memoria ...la II.pdf

* Frac. IV. Carta responsiva firmada por el director responsable de obra, donde señale el número de registro vigente ante la Secretaría:

Seleccionar archivo

CARTA-1.PDF

* Frac. III Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM por cada vértice del polígono, de la localización del predio o predios, acotando la superficie total y, en su caso, la superficie arrendada, que coincidan con el documento que acredita la propiedad o posesión presentado ante la Comisión:

Seleccionar archivo

Aerofoto ...a (1).pdf

* Frac. V. Constancia de alineamiento y número oficial vigente al momento de su presentación, por predio:

Seleccionar archivo

alineamie...cial.pdf

* Frac. VI. Estudio de mecánica de suelos realizado por institución, empresa o especialista en la materia, que deberá incluir: a) Nombre, firma y copia de la cédula profesional del responsable de su elaboración; b) Firma y rúbrica del director responsable de obra, con el número de registro vigente ante la Secretaría; c) Para proyectos que impliquen la construcción de semisótanos o sótanos, anexo con el método de estabilización de los taludes generados para la construcción de los mismos:

Seleccionar archivo

Mecanica.pdf

➤ **Evaluación Técnica de Impacto en materia Vial y de Movilidad:**

En la carga de documentos para la materia vial y movilidad, piden puntos específicos, como:

- Plantas arquitectónicas.
- Memoria descriptiva.
- Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM.

IMAGEN 5 [Carga De Documento Materia Vial Y Movilidad](#)



(<http://edomex.gob.mx/index.html>)

GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

Regresa

Carga de requisitos específicos para Impacto Vial. Bloque1.

* Frac. IV. Plantas arquitectónicas y de conjunto, firmados por el representante legal, donde se indique: a) Usos de suelo pretendidos; b) Medidas de calles; c) Sentidos de circulación interna; d) Cajones de estacionamiento, señalando cantidad, tamaño y ubicación, conforme la legislación municipal y estatal aplicable; e) Áreas de carga y de descarga debidamente acotadas y a escala:

Seleccionar archivo Lotificaci...tipos.pdf

* Frac. II. Memoria descriptiva de acuerdo a las características del proyecto conforme al formato expedido por la Comisión, habitacional o no habitacional:

Seleccionar archivo -Memoria ...lá II.pdf

* Frac. III. Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM por cada vértice del polígono, de la localización del predio o predios, acotando la superficie total y, en su caso, la superficie arrendada, que coincidan con el documento que acredita la propiedad o posesión presentado ante la Comisión:

Seleccionar archivo Aerofoto ...a (1).pdf

* Frac. V. Los proyectos que tengan antecedentes de dictamen vial o Evaluación Técnica de Factibilidad de Impacto Vial deberán anexar copia del documento que ampare el cumplimiento de las condicionantes intrínsecas al mismo:

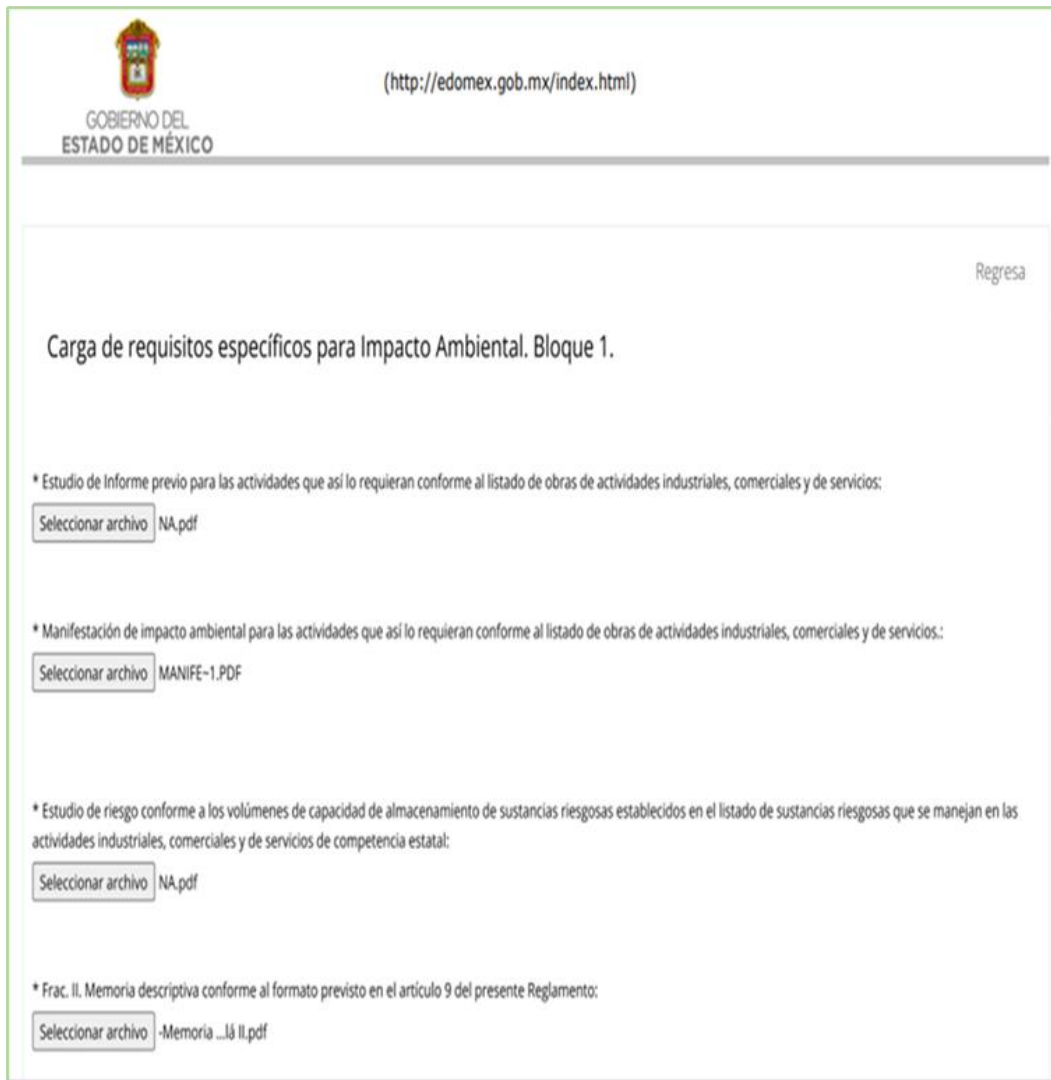
Seleccionar archivo NA.pdf

➤ **Evaluación Técnica de Impacto en materia Ambiental:**

En la carga de documentos para la materia ambiental, piden puntos específicos, como:

- Estudio de Informe previo.
- Manifestación de impacto ambiental.
- Estudio de riesgo.
- Memoria descriptiva.

IMAGEN 6 [Carga De Documento Materia Ambiental](#)



The image shows a web form for uploading documents for an environmental impact assessment. The header includes the logo of the Government of the State of Mexico and the URL (http://edomex.gob.mx/index.html). The form title is 'Carga de requisitos específicos para Impacto Ambiental. Bloque 1.' with a 'Regresa' link. There are four sections, each with a description and a file upload button:

- * Estudio de Informe previo para las actividades que así lo requieran conforme al listado de obras de actividades industriales, comerciales y de servicios:**
Botón: Seleccionar archivo | Archivo: NA.pdf
- * Manifestación de impacto ambiental para las actividades que así lo requieran conforme al listado de obras de actividades industriales, comerciales y de servicios.:**
Botón: Seleccionar archivo | Archivo: MANIFE-1.PDF
- * Estudio de riesgo conforme a los volúmenes de capacidad de almacenamiento de sustancias riesgosas establecidos en el listado de sustancias riesgosas que se manejan en las actividades industriales, comerciales y de servicios de competencia estatal:**
Botón: Seleccionar archivo | Archivo: NA.pdf
- * Frac. II. Memoria descriptiva conforme al formato previsto en el artículo 9 del presente Reglamento:**
Botón: Seleccionar archivo | Archivo: -Memoria ...lá II.pdf

➤ **Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales, (CAEM):**

En la carga de documentos para la materia de CAEM, piden puntos específicos, como:

- Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM.
- Memoria descriptiva.
- Copia certificada de la factibilidad.
- Documento emitido por autoridad municipal.

IMAGEN 7 Carga De Documento CAEM



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

[\(http://edomex.gob.mx/index.html\)](http://edomex.gob.mx/index.html)

[Regresa](#)

Carga de requisitos específicos para Agua. Bloque 1.

* Frac. III. Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM por cada vértice del polígono, de la localización del predio o predios, acotando la superficie total y, en su caso, la superficie arrendada, que coincidan con el documento que acredita la propiedad o posesión presentado ante la Comisión, y:

Seleccionar archivo

Aerofoto ...a (1).pdf

* Frac. II. Memoria descriptiva de acuerdo a las características del proyecto conforme al formato expedido por la Comisión, habitacional o no habitacional:

Seleccionar archivo

Memoria ...la II.pdf

* Frac. I. Copia certificada de la factibilidad vigente emitida por la autoridad municipal o el organismo operador a favor del solicitante donde manifieste su viabilidad para proporcionar el servicio de agua, señalando como mínimo lo siguiente: a) Nombre y ubicación del predio del proyecto; b) Nombre y ubicación con coordenadas UTM de la fuente o fuentes de abastecimiento de donde se prestará el servicio; c) En su caso, tipología y número de viviendas para la cual compromete el servicio; d) Número del título de asignación de volúmenes de aguas nacionales; e) Vigencia del título de asignación o documento que acredite que el título se encuentre en trámite de prórroga; f) Volumen asignado; g) Para conjuntos urbanos de tipo habitacional y condominios, estudio de desarrollo y aforo de la fuente o fuentes de abastecimiento con documentación que proporcione evidencia suficiente sobre la capacidad de producción, donde se observe el nombre y ubicación de la fuente de abastecimiento con una antigüedad máxima de 2 años, y h) Para conjuntos urbanos de tipo habitacional y condominios, análisis de calidad de agua, de una antigüedad máxima de seis meses, emitido por un laboratorio acreditado por la Entidad Mexicana de Acreditación que pruebe que la fuente de abastecimiento cumple con la NOM-127-SSA1-1994, modificada, o la que la sustituya, donde se advierta el nombre y ubicación de la fuente de abastecimiento. i) Viabilidad de poder llevar a cabo o no los servicios de alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y saneamiento, señalando las condiciones para el desalojo seguro de las aguas y el sistema de tratamiento y aprovechamiento de las aguas residuales que cumplan con las normas establecidas o, en su caso, deberá establecer las condiciones bajo las cuales el solicitante deberá cumplir con esta obligación:

Seleccionar archivo

Factibil...dapas.pdf

* Frac. I. Documento emitido por autoridad municipal a favor del Solicitante donde manifieste que: a) No es viable proporcionar los servicios a través de la infraestructura municipal; b) Está de acuerdo que se presten por parte de la Comisión de Agua del Estado de México; c) Viabilidad de poder llevar a cabo o no los servicios de alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y saneamiento, señalando las condiciones para el desalojo seguro de las aguas y el sistema de tratamiento y aprovechamiento de las aguas residuales que cumplan con las normas establecidas o, en su caso, deberá establecer las condiciones bajo las cuales el solicitante deberá cumplir con esta obligación. d) Anuencia por escrito de la autoridad municipal, en la que se establezcan los términos técnicos, administrativos y legales necesarios para la aceptación de la obra de toma para el suministro de agua en bloque y/o descarga de aguas, con los derechos y obligaciones correspondientes, para que una vez concluidas las obras y realizada la municipalización, esta tome a su cargo los servicios que le son inherentes para su operación y mantenimiento para fines de facturación y cobro del suministro de agua en bloque mediante la suscripción del convenio correspondiente:

Seleccionar archivo

NA.pdf

[illegible]

Al a ver concluido correctamente los pasos anteriores, (registro, carga de documentación y solicitud), tendrán el documento de comprobante de registro en línea, donde tendrá:

- Número de folio
- Nombre de la razón social
- Nombre del proyecto

IMAGEN 9 Comprobante De Registro En Línea


GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO

EDO MÉX
 DECISIONES FIRMES, RESULTADOS FUERTES.

COMPROBANTE DE REGISTRO EN LÍNEA

Evaluación de Impacto Estatal

Fecha y hora de recepción: 06/01/2022, 15:59:16 HORAS

CUTE:

PV1000927QR3

Folio de solicitud:

2

Nombre o Razón Social:

PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES SA DE CV

Nombre del proyecto:

REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA

PLAZO MÁXIMO DE RESPUESTA: 42 DÍAS HÁBILES, CONTADOS A PARTIR DE PRESENTADA LA SOLICITUD Y LOS REQUISITOS GENERALES Y ESPECÍFICOS EN LA VENTANILLA ELECTRÓNICA ÚNICA.

COMISIÓN DE IMPACTO ESTATAL

CUTE VTRe SK3+ yHq AKJa iuRr qD+ TSP4 KEUV ayPT uRho Jng Bdoz XNUE DqfLa REU WUd eula T1W8 WMP CDeI hA3D PwU8 V1uZ u8RD
 (BEO WD33 WPD vU4R EouL EouF d3R+ Thau T1g Uuht P+DS u8D0 u2uV JneI Jlon Rgof EouR k3gV uREY JuPy PJA EouT d3UJ uRhe u8L E1ge
 l8QJ yucl uouR U8R8 Jucl d3R+ J2he SuV u8R8 IP2V J8U2 P8uF d3R+ WVC yucl WVe D3R8 Jh3g h3R J3d3 Uucl d3uF g3R8 uRhe u8TQ u8u3
 WMLP uR+ J2D8 u8R8 d3uR J1uR U7uF uC3E IQ+

Este trámite es gratuito y tiene por objeto hacer constar la presentación de la solicitud y de los requisitos generales y específicos a través de la Ventanilla Electrónica Única para el trámite y, en su caso, emisión de la Evaluación de Impacto Estatal o de la determinación correspondiente, conforme a lo establecido por la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y su Reglamento, para el proyecto cuyas características han quedado descritas en los documentos presentados por el solicitante.



LE S00A:
 282201960257a4

A continuación, se analizarán los puntos específicos de cada evaluación

Evaluación Técnica De Impacto En Materia Urbana

A. Para la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, se requiere:

- I.** Documento Electrónico aceptado por la Comisión, del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En el caso de propiedad social, de la acreditación con los documentos previstos por la legislación agraria, en caso de posesión, el contrato vigente respectivo.
- II.** Nombre de la persona física o razón social de la persona jurídica colectiva propietaria del proyecto.
- III.** Memoria descriptiva conforme al formato previsto en el artículo 9 del presente Reglamento.
- IV.** Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM por cada vértice del polígono, de la localización del predio o predios, acotando la superficie total y, en su caso, la superficie arrendada, que coincidan con el documento que acredita la propiedad o posesión presentada ante la Comisión.
- V.** Proyecto arquitectónico que contenga:
 - a)** Planta arquitectónica de conjunto.
 - b)** Cajones de estacionamiento numerados.
 - c)** Plantas arquitectónicas por nivel.
 - d)** Planta de conjunto de azotea.
 - e)** Cortes y fachadas longitudinal y transversal.
- VI.** Cédula informativa de zonificación vigente al momento de su presentación, por predio

Cada plano deberá presentarse debidamente acotados y con su cuadro de áreas correspondientes a las superficies señaladas en la memoria descriptiva.

- VII.** Constancia de alineamiento y número oficial vigente al momento de su presentación, por predio.
- VIII.** En su caso, autorización, dictamen u opinión favorable de las dependencias u organismos federales, estatales o municipales, cuya competencia u objeto, según corresponda, se encuentre relacionada con las características, uso o aprovechamiento del predio a desarrollar o de sus áreas circundantes, tales como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua, entre otras, cuando derivado del análisis técnico de la documentación o de la Visita Colegiada se determine de manera fundada y justificada, su presentación.

Para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia urbana, bastará que el solicitante presente ante la Comisión los acuses de recibo de los escritos con los que solicita las autorizaciones, dictámenes u opiniones que le sean requeridos.

- IX.** Opinión favorable del municipio, a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o equivalente, en donde no presente inconveniente para su construcción y operación, cuando no se cuente con Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.
- X.** Acreditación del pago de derechos de acuerdo con el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

A.1. Tratándose de conjuntos urbanos y condominios, además de los ya señalados en el apartado anterior, serán Requisitos Específicos para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia urbana, los siguientes:

- a)** Memoria descriptiva, la cual deberá señalar, en el apartado de descripción del proyecto, además de lo establecido en la fracción III del apartado anterior, la siguiente información:
- b)** Tipo de conjunto urbano.
- c)** Descripción de sus características físicas.
- d)** Superficies desglosadas en metros cuadrados: superficie total, construida, por construir y áreas libres.
- e)** Número de viviendas, en su caso.

Proyecto del plano del conjunto urbano o condominio en formato electrónico, que contenga:

- a) La situación original del predio.
- b) Apertura, ampliación o modificación de vías públicas.
- c) El proyecto de la lotificación del predio, fusiones, subdivisiones y condominios.
- d) Plano de sembrado con prototipos y lotes numerados.
- e) Plano arquitectónico por prototipo que incluya plantas, cortes y fachadas, en su caso.

Cada plano deberá presentarse debidamente acotado y con cuadro de áreas que correspondan con las superficies señaladas en la memoria descriptiva.

A.2. En cuanto a cambios de uso de suelo, de densidad, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de uso del suelo y altura de edificaciones, relacionados con algunas hipótesis de las fracciones I a VIII del artículo 5.35 del Código, se deberán presentar los requisitos señalados en el apartado A de este artículo, así como la opinión favorable y justificada emitida por autoridad municipal competente en desarrollo urbano.

Las evaluaciones técnicas de impacto que apliquen al proyecto se tramitarán de manera simultánea.

En la evaluación de impacto en materia urbana, el ingeniero civil estará revisando que cada punto cumpla con el artículo 6 del libro quinto.

Puntos a revisar:

I. Memoria descriptiva

En la memoria descriptiva el ingeniero civil estará comprobado la información general, la tipología, los datos del predio, las coordenadas UTM, la información específica, los datos por edificio, el resumen de datos, la descripción específica de viviendas, el uso general del proyecto, los datos del DRO, las restricciones del predio, la información de los vehículos, las autorizaciones previas, el uso y disposición del agua, estén en un orden y a su debido reglamento.

Formato de memoria descriptiva
Usos habitacionales

Este formato se encuentra vigente a partir del 6 de diciembre de 2021

(1) Fecha: 08/01/2022

Apartado A) Información General

(2) Nombre del proyecto
Conjunto Urbano "Real Abasco Segundo Etapa"

(3) Supuesto específico del proyecto conforme al artículo 5 fracciones IV, V, VI, o IX del Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal

(4) Conjunto urbano de tipo habitacional, mixto o condominio
Conjunto urbano habitacional

(5) Estructura de condominio (horizontal, vertical o mixto):
Horizontal

(6) Modalidad (tipo habitacional):
Combinación de alguna de las anteriores

(7) Número de viviendas:
294

Usa esta sección solo si seleccionaste "Combinación de alguna de las anteriores" en el numeral (6)

(8) Indica la combinación de modalidades que la componen

Mixto	292
Residencial	02

(9) Indica el número de viviendas por cada tipo de modalidad

(10) Datos del predio

Nombre o razón social del propietario:
Promotora de Vivienda Integradas S.A. de C.V.

Domicilio:
Bar. Valle San Pedro, lote # 6
Conjunto Urbano Real Abasco

Calle:
Número exterior:
Número interior:
Colonia:
Código Postal:
Municipio:
Estado:
País:
Teléfono:
Correo electrónico:
Sitio Web:
Otros datos:
Municipio:
Estado:
País:
Teléfono:
Correo electrónico:
Sitio Web:
Otros datos:

Superficie total del predio(s) en m² y conforme al documento para acreditar la propiedad o posesión:
56,740.29

Apartado B) Información específica

(11) Usos generales del proyecto

Descripción del uso general del proyecto	Superficie (m ²)
Industrial	1,0688.94
Comercio de Productos y Servicios Básicos	1,287.84
Comercio al Menor	3482.37
Uso Público	41,281.54
Superficie total	56,740.29

Descripción específica de vivienda
(12) Descripción de los prototipos de vivienda (en su caso)

Prototipo (Denominación y modalidad)	m ² de construcción	Número de viviendas	Cajones de estacionamiento	Cajones de estacionamiento para visitas
M1 (Residencial)	90.22	292	414	40
M2 (Residencial)	1,284.46	02	02	02
Totales	27687.56	294	416	42

Nota: En vivienda Residencial los cajones se localizan al interior

II. Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM

Contener cuadro de datos de construcción, coordenadas UTM, radios de influencia, polígonos del predio a desarrollar, solapa completa.

IMAGEN 11 Imagen Satelital, Impacto En Materia Urbana

Se estará revisando que todos los planos que se soliciten están al margen, debidamente acotados y con su respectivo cuadro de áreas.

En este punto el ingeniero civil estará revisando que el sentido de calles, la simbología, los accesos, las dimensiones totales del terreno y sus niveles naturales (curvas de nivel), Azotea,

si es plana, indicar pretilas y bajadas de agua, Si es de dos o más aguas, indicar las bajadas, y que este apartado esté en norma.

b) Cajones de estacionamiento numerados:

El ingeniero civil verificará que la cantidad de cajones de estacionamiento por m² de construcción depende del uso que se le dará al inmueble y de la zona en la que se encuentre según el reglamento de construcción y dimensiones de cajones.

c) Plantas arquitectónicas por nivel:

El ingeniero dará revisión a las plantas con niveles, cortes arquitectónicos, revisión y análisis de fachadas, planos de acabados, cuadro de simbología, planos de albañilería, detalles de los elementos.

d) Planta de conjunto de azotea

El ingeniero estará revisando detalladamente, la forma, las dimensiones, las alturas, los materiales, los acabados, los elementos constructivos y las instalaciones de azotea.

e) Cortes y fachadas longitudinal y transversal

En este punto se revisará en el la disposición de los elementos y características de construcción, incluyendo las dimensiones, la ubicación y la geometría de las diferentes partes de la estructura.

IMAGEN 12 [Proyecto Arquitectónico, Impacto En Materia Urbana](#)

Revisará que los datos del solicitante como del predio, ubicación del predio en el croquis y la fundamentación legal, sea correcta.

IMAGEN 13 Cédula De Zonificación, Impacto En Materia Urbana

H. Ayuntamiento de Tecámac, Estado de México.
Dirección General de Planeación, Administración y Regulación del Territorio.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
2022, "Año del Quincucentenario de la Fundación de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México"

CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN

NÚMERO: DDU-III/CIZ/ 6742 /2021

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre: "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

Representante por: JUAN PABLO GARCÍA VERA

Domicilio para el y recibir notificaciones: AVENIDA VIA REAL, Número Oficial: 528

Calle: 1 Manzana: 18 Puntos, Colonia, Barrio, Ranchos o Parcela: FRACCIONAMIENTO "REAL DEL SOL"

Municipio y Estado: TECÁMAC DE FÉLIX VILLANUEVA, ESTADO DE MÉXICO

DATOS DEL PLOT

Calle: BOULEVARD VILLA SAN PEDRO, Número Oficial: 5

Lote: 1 Manzana: 5M Puntos, Colonia, Barrio, Ranchos o Parcela: CONJUNTO URBANO "REAL DEL SOL"

Título: "AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS" Superficie del Terreno: 58.748.26 m² Clave catastral: 047 33 131 33 06 0809

CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN

CONDICIÓN	VALOR
DENSIDAD	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS / HA: 80 M ² DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA (CUANDO EL DESARROLLO REQUIERE APERTURA DE VIALIDADES INTERIORES): 125 M ² DE TERRENO NETO / VIVIENDA (CUANDO EL DESARROLLO NO REQUIERE APERTURA DE VIALIDADES INTERIORES): 75
LOTES MÍNIMO	FRENTE (M): 5.00 SUPERFICIE (M ²): 75.00
SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS / LOTE MÍNIMO: 1.00 PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE (%): 25
SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE DE LA CONSTRUCCIÓN	CORRERENTE DE OCUPIÓN DEL TERRENO (O.S.) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN EL DESPLANTE (%): 75
ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	NÚMERO MÁXIMO DE NIVELES DE LA CONSTRUCCIÓN (INCLUIDO TERRENO): 4 ALTURA MÁXIMA SOBRE EL NIVEL DE DESPLANTE: 15
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE MÁXIMO DE UTILIZACIÓN DEL TERRENO (ENTENDIDA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN): 3.0

CONSIDERACIONES ESPECIALES

CUANDO SE TRATE DE UN FRACCIONAMIENTO NO CONJUNTO URBANO AUTORIZADO POR EL GOBIERNO DEL ESTADO, LA NORMATIVIDAD APLICADA SERÁ LA QUE FORMA PARTE DE LA AUTORIZACIÓN DEL MISMO.

PARA EFECTO DE CALCULAR EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR EL LOTE MÍNIMO ASÍ COMO LA DEMANDA DE GAJONES DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS POR USO DE SUELO, EN DONDE EL RESULTADO NO SEA UN NÚMERO ENTERO, SE REDONDEARÁ LA CANTIDAD HACIA EL NÚMERO ENTERO INMEDIATO SUPERIOR, SIEMPRE Y CUANDO LA FRACCIÓN DECIMAL SEA IGUAL O MAYOR A LAS TRES CUARTAS PARTES DE LA UNIDAD (0.75) DE LO CONTRARIO SERÁ REDONDEADO HACIA EL NÚMERO ENTERO INFERIOR.

LA COLUMNA IDENTIFICADA COMO USR DETERMINA LOS RÁNGOS DE TAMAÑO PARA CONSIDERAR AL USO ESPECÍFICO DE SUELO DE QUE SE TRATE COMO DE IMPACTO REGIONAL, POR LO QUE PARA ESTOS CASOS SE REQUIEREN DEL DICTAMEN FAVORABLE DE IMPACTO REGIONAL, EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO.

OBSERVACIONES GENERALES

A) La presente cédula informativa de zonificación es únicamente de carácter informativo por lo que no otorga la propiedad de ningún tipo de inmueble o terreno, dejando a salvo derechos de terceros.

B) La presente Cédula Informativa de Zonificación, no sustituye a la Licencia de Uso de Suelo, ni a las Obras de Construcción, Subdivisiones, Postores, Cedimientos en Condominio, Re-afectaciones, como tampoco a otros actos de funcionamiento de Obras o Actividades Comerciales, por lo que el interesado deberá tramitar las Permisos, Autorizaciones, Licencias y Dictámenes correspondientes ante las autoridades Federales, Estatales y Municipales, con la finalidad de cumplir las disposiciones que establece el Código Administrativo del Estado de México y sus Reglamentos, así como la normatividad aplicable en materia del Estado, Federal y Municipal, en caso contrario se incurrirá en las sanciones correspondientes.

C) Queda estrictamente prohibido otorgar la vía pública para el desarrollo de comercio, además de utilizar la vía pública para el uso de estacionamiento.

Contribución: \$ 355.89 Lugar y fecha de expedición: Tecámac, Estado de México a 3 de febrero de 2022

Total: \$ 355.89 Fecha de vencimiento: 2 de febrero de 2023

Recibo: 27 08734

ELABORÓ: C. JESSICA BLANCA SÁNCHEZ ORTIZ

REVISÓ: C. NAYELI ARANDA LÓPEZ MORA

ING. ARIQ. DANIEL RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ CHÁVEZ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

FOLIO: DDU- 0380

V. Constancia de alineamiento y número oficial

De igual manera, el ingeniero estará revisando los datos del solicitante como los datos del predio y el alineamiento en el croquis y se verán las observaciones y si hay o no restricciones.

IMAGEN 14 Constancia De Alineamiento, Impacto En Materia Urbana

H. Ayuntamiento de Tecámac, Estado de México.
Dirección General de Planeación, Administración y Regulación del Territorio.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
2021. "Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL

NÚMERO: DDU-III/CANO/ 0346 /2021

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre: **PROYECTOS DE VIVIENDAS INTERMEDIAS, S.A. DE C.V.**
Representado por: **JOSÉ GUILLERMO GARCÍA VILLAR**
Domicilio para el y recibir notificaciones: **BOULEVARD VALLE SAN PEDRO** Número Oficial: **6**
Lote: **AREA FUERA DE AUTORIZACIÓN N°** Municipio: **SM** Puntos, Colonia, Barrio, Rancho o Parcela: **COLONIA URBANA REAL ALGALA**
Municipio y Estado: **TECÁMAC EN EL MUNICIPIO DE VALLE VERDE, ESTADO DE MÉXICO**

DATOS DEL PLOT

Calle: **BOULEVARD VALLE SAN PEDRO** Número Oficial: **6**
Lote: **AREA FUERA DE AUTORIZACIÓN N°** Municipio: **SM** Puntos, Colonia, Barrio, Rancho o Parcela: **COLONIA URBANA REAL ALGALA**
Total de Puntos: **86,740.28** Superficie del Terreno: **86,740.28** m² Clave catastral:

ALINEAMIENTO

OBSERVACIONES:

1. Esta Constancia de Alineamiento y Número Oficial otorga a los derechos de terreno, no susceptibles de subdistribución o superficies de (del) predio (s).
2. Constancia emitida de conformidad con el plano adjunto en el archivo de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tecámac.
3. Se tiene como antecedente de propiedad la Escritura N° 79,789 del Registro Público de la Ciudad de México, inscrita en el 190 del Libro de Registro de la Ciudad de México.
4. La presente constancia se emite de conformidad con lo que establece el Artículo 144, Fracción I, inciso A del Código Municipal del Estado de México y Municipios vigentes. Así como el artículo 14.35 del Libro de Ordenación Urbana del Código Administrativo del Estado de México.
5. La presente constancia se emite de conformidad con lo que establece el Artículo 144, Fracción I, inciso A del Código Municipal del Estado de México y Municipios vigentes. Así como el artículo 14.35 del Libro de Ordenación Urbana del Código Administrativo del Estado de México.
6. La vigencia de la Constancia del Número Oficial que se otorga en la presente, estará sujeta a la inscripción de la numeración en esta Vía Pública que al efecto ordena al Titular de Terreno, a través de la subdistribución correspondiente.
7. Una vez que se otorga en la presente, la presente constancia otorga a los derechos de terreno, no susceptibles de subdistribución o superficies de (del) predio (s).

Costos: \$ 35,320.00
Tasa: \$ 35,320.00
Recibo No.: 27,888/21

ELABORÓ: **G. SALVADOR AMARALLO LÓPEZ** **JEFE DEL DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO**
REVISÓ: **G. SALVADOR AMARALLO LÓPEZ** **JEFE DEL DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO**
FECHA DE EXPEDICIÓN: **Tecámac, Estado de México, a 15 de mayo de 2021**
FECHA DE VENCIMIENTO: **15 de mayo de 2021**

REGISTRADO: **REG. ARIEL CARRILLO** **DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO**

IMPRESIÓN Y FIRMA DE QUIEN RECIBE

FOLIO: DDU- 0211

VI. Opinión favorable del municipio

Se estará revisando que los datos que se estarán redactando en el documento se encuentren correctos como, las viviendas totales, la ubicación.

IMAGEN 15 Opinión Favorable Del Municipio, Impacto En Materia Urbana




Tecamac
SOCIEDAD ACUOTA Y PROGRESA
 FUNDAMENTO 2019 - 2021

2021. "Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México".

Tecamac, Estado de México, a 09 de diciembre de 2021.
OFICIO: DGPAYRT/DDU/01670/2021.
ASUNTO: OPINION FAVORABLE.

ARQ. JUAN PABLO GARCÍA VERA
APODERADO LEGAL DE
PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.
P R E S E N T E.

En relación a la emisión de la opinión concerniente al proyecto del Conjunto Urbano denominado **"REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA"**, promovido por la empresa "Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V.", y en el cual se pretende desarrollar 297 viviendas (247 viviendas de tipo medio y 50 de tipo residencial), 297.00 m2 de Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B) y 1,188.00 m2 de Centro Urbano Regional (C.U.R.) a ubicarse en el Ex - Ejido de San Francisco Cuautliuixca Municipio de Tecamac, Estado de México; el Ayuntamiento de Tecamac, México, periodo 2019 - 2021, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano ha determinado otorgar la **OPINION FAVORABLE** para la realización del desarrollo de viviendas del proyecto presentado, en razón de que se encuentra dentro de un entrono general donde se desarrollan conjuntos urbano, y en donde los servicios públicos, la infraestructura y equipamiento urbano, la imagen urbana en la zona y en su entorno, se consideran aptos.

Lo que se extiende con motivación para el proceso de integración de expediente ante la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano Metropolitano, y en lo dispuesto en el Artículo 142, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; en Tecamac, Estado de México a los **NUEVE** días del mes de **DICIEMBRE** del **DOS MIL VEINTIUNO**.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviar un cordial saludo, quedando de usted.

ATENTAMENTE


ING. ARQ. DANIEL NICOLÁS HERNÁNDEZ CHÁVEZ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE TECÁMAC

c. c. p. Archivo/DAS/bmg*

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN
ADMINISTRACIÓN Y REGULACIÓN DEL TERRITORIO
PLAZA PRINCIPAL S/N, TECÁMAC, CENTRO
 CP 55740, TECÁMAC MÉX.
 TECÁMAC. GOB.MEX

VII. Licencia de usos de suelo

Se revisará la autorización de cambio de uso de suelo, del coeficiente de ocupación del suelo, del coeficiente de utilización del suelo o del cambio de altura de edificaciones este autorizado y en orden.

En caso de ser solo licencia de uso de suelo revisar que sea congruente con el plano de usos de suelo del plan municipal de desarrollo urbano.

IMAGEN 16 1.-Licencia De Uso De Suelo, 2.-Usos Del Suelo, Impacto En Materia Urbana

H. Ayuntamiento de Tecámac, Estado de México
Dirección General de Planeación, Administración y Regulación del Territorio.
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

Tecámac
CIUDAD SEGURA Y PRÓSPERA
AYUNTAMIENTO 2016 - 2021

"2021. AÑO DE LA CONSUMACIÓN DE LA INDEPENDENCIA Y LA GRANDEZA DE MÉXICO"

AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO, DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO, DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO O DEL CAMBIO DE ALTURA DE EDIFICACIONES.

EXPEDIENTE NO. DDU/C-US/069/2021

DATOS GENERALES DEL TITULAR

Titular: PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S.A. DE C.V.
Representado por: JUAN PABLO GARCÍA VERA
Domicilio para oír y recibir notificaciones:
Calle: AVENIDA VSA REAL Número: S/N
Lote: 1 Manzana: 16 Colonia: Fracionamiento Real del Sol
en el Municipio de Tecámac, Estado de México.

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO O INMUEBLE

Calle: BOULEVARD VALLE SAN PEDRO Número: S/N
Lote: AREA FUERA DE AUTORIZACIÓN "K" Manzana: Superficie: 56,740.29 Colonia: CONJUNTO URBANO REAL ALCALA
en el Municipio de Tecámac, Estado de México Clave Catastral: 047-32-151-33-00-0000

CROQUIS DE UBICACIÓN DE PREDIO

CUR. H-417-A

Croquis del predio sin escala

Observaciones:
1.- Este croquis deja a salvo derechos de terceros, no convalida colindaciones o superficies de (los) predio (s).
2.- Deberá de respetar las restricciones que indique el alineamiento emitido por la autoridad Municipal.

VIII. Revisados los documentos descritos, se obtiene la EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA. (Resultado).

IMAGEN 17 Resultado, Impacto En Materia Urbana

 GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO	 EDOMEX ESTADO DE MÉXICO	
2022 "Año del Quincentenario de la Fundación de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México"		
22400105L/ • 000973 /2022 Toluca de Lerdo, México; 25 FEB 2022		
Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V. C. Jacobo Osvaldo Cariño Vargas Representante Legal Presente		
En atención a su solicitud ingresada en la Ventanilla Electrónica Única de la Comisión de Impacto Estatal y remitida a esta Dirección General vía electrónica, recibida con fecha 26 de enero de 2022, para el trámite de Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana para el proyecto denominado "Real Alcalá segunda etapa" consistente en el desarrollo de Conjunto Urbano para 294 viviendas de nivel medio y residencial en un predio superficie total de 56,740.29 m², ubicado en Boulevard Valle de San Pedro, sin número, lote 4, manzana sin número, municipio de Tecámac, Estado de México, sobre el particular comunico lo siguiente:		
RESULTANDO		
1. Que con fecha 10 de enero de 2022, a través de Ventanilla Electrónica Única registró en línea solicitud de Evaluación de Impacto Estatal ante la Comisión de Impacto Estatal.		
2. Con fecha 25 de enero de 2022 la Comisión de Impacto Estatal emitió Acuerdo de Aceptación del trámite, previo análisis de la documentación general ingresada por el solicitante: validando la documentación con la cual el solicitante acreditó la propiedad del predio: • Escritura pública 31,482 que contiene la transmisión de propiedad en ejecución de Fideicomiso y la extinción parcial del mismo de fecha el 15 de febrero de 2017, que celebran por una parte Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Identificado con el número 744472 y por otra parte Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V. como la parte adquirente de un predio con superficie de 56,740.29 m².		

Dichos documentos, fueron entregados por el encargado de la gestión, asesor externo Ricardo Ortiz Banda (jefe de gestión de conjuntos urbanos), y en el proceso de gestión solamente se emplean para ser ingresados en el portal de la COIME, dando como resultados las EVIE'S.

Evaluación Técnica De Impacto En Materia De Protección Civil

B. Para la Evaluación Técnica de Impacto en materia de Protección Civil se requiere:

- I. Nombre de la persona física o razón social de la persona jurídica colectiva propietaria del proyecto.
- II. Memoria descriptiva conforme al formato previsto en el artículo 9 del presente Reglamento, en el que deberá señalar en el apartado de descripción del proyecto, de manera adicional, lo siguiente:
 - a) Para el caso de proyectos que almacenen, procesen o distribuyan combustibles y/o sustancias peligrosas y/o sustancias tóxicas, señalar la ubicación, capacidad y número de tanques, con nombre y firma del director responsable de obra.
 - b) En el caso de empresas con manejo de gas L.P. o gas natural, anexar, según sea el caso, el dictamen del proyecto de la instalación, el dictamen de la instalación de gas L.P. o la memoria técnica de gas natural firmado por una unidad de verificación autorizada por la Secretaría de Energía; y para estaciones de servicio por el director responsable de obra.

Nota:

La memoria de cálculo de las instalaciones fue entregada por el encargado de gestión, [Ricardo Ortiz Banda \(jefe de gestión de conjuntos urbanos\)](#), dentro de las residencias realidad no se tuvo acceso a dichos planos y memoria de cálculo del sistema eléctrico, sin embargo al ser entregadas a las dependencias correspondientes (protección civil) y teniendo como resultado favorable a dichas evaluaciones, se obtuvo el siguiente documento [evaluaciones técnicas de impacto estatal](#). Que justifica la entrega satisfactoria de lo solicitada ante la dependencia

- III. Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM por cada vértice del polígono, de la localización del predio o predios, acotando la superficie total y, en su caso, la superficie arrendada, que coincidan con el documento que acredita la propiedad o posesión presentada ante la Comisión.
- IV. Carta responsiva firmada por el director responsable de obra, donde señale el número de registro vigente ante la Secretaría.
- V. Constancia de alineamiento y número oficial vigente al momento de su presentación, por predio.
- VI. Estudio de mecánica de suelos realizado por institución, empresa o especialista en la materia, que deberá incluir:

- a) Nombre, firma y copia de la cédula profesional del responsable de su elaboración.
- b) Firma y rúbrica del director responsable de obra, con el número de registro vigente ante la Secretaría.
- c) En el caso de los proyectos que impliquen la construcción de semisótanos o sótanos se deberá presentar, además de lo señalado en los incisos a) y b) de esta fracción, anexo con el método de estabilización de los taludes generados para la construcción de los mismos.

VII. Análisis de vulnerabilidad y riesgo de carácter obligatorio para los clasificados como generadores de alto riesgo, de conformidad con el Apéndice I del Reglamento del Libro Sexto del Código Administrativo del Estado de México, así como, para los proyectos que contemplen la utilización de gas natural y de desarrollo de vivienda vertical que requieran depósitos de un volumen igual o mayor a dos mil ochocientos litros de almacenamiento de gas y/o diésel.

Para los demás generadores de mediano riesgo solo será necesaria su presentación cuando derivado de la Visita Colegiada y/o del análisis realizado a los documentos presentados, atendiendo a las características físicas del predio, el entorno, las especificaciones del proyecto e identificación de riesgos, la Instancia Responsable determine de manera fundada y motivada su presentación.

El estudio de análisis de vulnerabilidad y riesgo deberá ser realizado por personas físicas inscritas en el Registro Estatal de Protección Civil.

VIII. Estudios hidrológicos, de riesgo geológico y geofísico, los cuales deberán ser presentados cuando derivado de la Visita Colegiada y/o del análisis realizado a los documentos presentados, atendiendo a las características físicas del predio, el entorno, las especificaciones del proyecto e identificación de riesgos, la Instancia Responsable determine de manera fundada y motivada su presentación.

Los estudios deberán ser realizados por personas físicas o jurídicas colectivas especialistas en la materia.

IX. Planos arquitectónicos de la planta del conjunto, donde se observe, al menos, la siguiente información:

- a) Nombre y firma de quien los elabora.
- b) Señalización de rutas de evacuación, puntos de reunión y salidas de emergencia.

Para el caso de conjuntos urbanos de tipo habitacional y condominios horizontales se deberá indicar, además del sembrado de lotes, la distribución del número de viviendas por lote.

- X.** En su caso, autorización, dictamen u opinión favorable de las dependencias u organismos federales, estatales o municipales cuya competencia u objeto, según corresponda, se encuentre relacionada con las características, uso o aprovechamiento del predio a desarrollar o de sus áreas circundantes, tales como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua, entre otras, cuando derivado del análisis técnico de la documentación o de la Visita Colegiada se determine de manera fundada y justificada, su presentación.

Para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia de Protección Civil, bastará que el solicitante presente ante la Comisión los acuses de recibo de los escritos con los que solicita las autorizaciones, dictámenes u opiniones que le sean requeridos.

- XI.** Acreditación del pago de derechos de acuerdo con el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

En la evaluación de impacto en materia de Protección Civil, el ingeniero, estará revisando que cada punto cumpla con el artículo 6 del libro quinto.

Puntos a revisar:

I. Memoria descriptiva

En la memoria descriptiva el ingeniero civil estará verificando la información general, la tipología, los datos del predio, las coordenadas UTM, la información específica, los datos por edificio, el resumen de datos, la descripción específica de viviendas, el uso general del proyecto, los datos del DRO, las restricciones del predio, la información de los vehículos, las

autorizaciones previas, el uso y disposición del agua, estén en un orden y a su debido reglamento. Almacenamiento de sustancias peligrosas de ser el caso.

IMAGEN 18 Memoria Descriptiva, Protección Civil

Formato de memoria descriptiva
Usos habitacionales

Este formato se encuentra vigente a partir del 6 de diciembre de 2021

(1) Fecha: 05/01/2022

Apartado A) Información General

(2) Nombre del proyecto

Conjunto Urbano "Real Alcalá Segunda Etapa"

(3) Supuesto específico del proyecto conforme al artículo 5 fracciones IV, V, VI, o IX del Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal

(4) Conjunto urbano de tipo habitacional, mixto o condominio

Conjunto urbano/habitacional

(6) Estructura de condominio (horizontal, vertical o mixta):

Horizontal

(5) Modalidad (tipo habitacional):

Combinación de alguna de las anteriores

(7) Número de viviendas:

294

Llena esta sección solo si seleccionaste "Combinación de alguna de las anteriores" en el numeral (5)

(8) Indica la combinación de modalidades que lo componen

Mixto: 262
Residencial: 32

(9) Indica el número de viviendas por cada tipo de modalidad

262
32

(10) Datos del predio

Nombre o razón social del propietario:

Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V.

Domicilio:

Blvd. Valle San Pedro, lote 4 4 Conjunto Urbano Real Alcalá

Calle: 15476 Número exterior: 15476 Número interior: 15476 Colonia: Terciarios de Felipe Villanueva

Código Postal: 50100 Municipio: Toluca

Superficie total del predio(s) en m² y conforme al documento para acreditar la propiedad o posesión:

56,740.29

Apartado B) Información específica

(11) Usos generales del proyecto

Descripción del uso general del proyecto	Superficie (m ²)
Habitacional	10688.94
Comercio de Productos y Servicios Básicos	1287.84
Deportación al Municipio	3482.37
Uso Público	41281.14
Superficie total:	56,740.29

Descripción específica de vivienda

(12) Descripción de los prototipos de vivienda (en su caso)

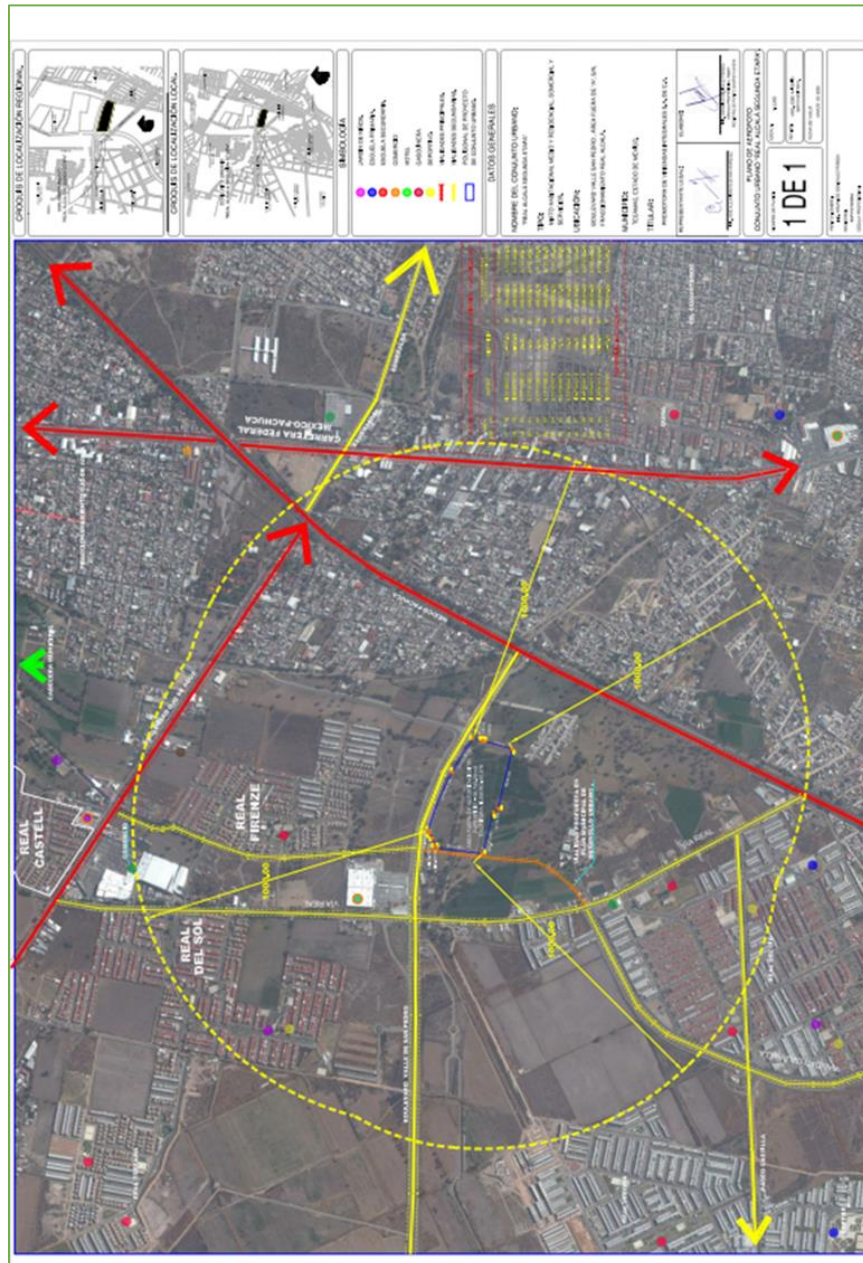
Prototipo (Denominación y modalidad)	m ² de construcción	Número de viviendas	Cajones de estacionamiento	Cajones de estacionamiento para visitas
Mixto (Mixto)	90.22	262	418	61
Mixto (Residencial)	124.96	32	32	32
Totales:	27697.16	294	587	587

Nota: En vivienda Residencial los cajones se localizan al interior

II. Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM

Que contenga cuadro de datos de construcción, coordenadas UTM, radios de influencia, polígonos del predio a desarrollar, solapa completa.

IMAGEN 19 Imagen Satelital, Protección Civil



III. Carta responsiva firmada por el director responsable de obra

Revisar términos de la carta que deberán ser acorde al proyecto a desarrollar.

Proyecto nuevo, ampliación o remodelación.

IMAGEN 20 Carta Responsiva, Protección Civil

Verificado en la gaceta oficial con clave del DRO SOP/19/19/0654

CARTA RESPONSIVA PARA CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES	
C. DIRECTOR GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO PRESENTE. El suscrito <u>ING. ARMANDO GONZALEZ PEREDA</u>, perito responsable de obra privada, con cédula profesional <u>762267</u> y registro <u>SOP/19/19/0654</u> en el Estado de México, vigente hasta <u>03 DE MARZO DE 2022</u> hace constar que las construcciones existentes del inmueble destinado a <u>LOTIFICACIÓN DE DESARROLLO HABITACIONAL</u>, ubicado en <u>BOULEVARD VALLE SAN PEDRO SIN NÚMERO</u>, garantizan su seguridad estructural; así como que las instalaciones (eléctricas e hidrosanitarias y contra incendio) cumplen con las condiciones de seguridad, conforme lo establece el Reglamento de Construcción para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, aplicado supletoriamente en el Estado de México. Se extiende el presente documento en <u>TECAMAC, ESTADO DE MÉXICO</u> a los <u>19</u> días del mes <u>NOVIEMBRE</u> de 2021 para los efectos legales a que haya lugar. EL PERITO  <u>ING. ARMANDO GONZALEZ PEREDA</u> NOMBRE Y FIRMA DE CONFORMIDAD Y COMO SOLIDARIO RESPONSABLE:  <u>ARQ. RICARDO GUILLERMO ORTIZ BANDA</u> NOMBRE Y FIRMA PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA Se anexa copia de credencial de registro vigente con fotografía.	

IV. Constancia de alineamiento y número oficial

Verificar que coincidan con las estructuras de la propiedad. Revisar que la solicitud señale el alineamiento correctamente, (calle, municipio, etc.). Verificar en el plano: los lotes, ubicación correcta, la escala.

IMAGEN 21 Constancia De Alineamiento, Protección Civil

[illegible]

V. Estudio de mecánica de suelos

Revisar el documento de la mecánica de uso de suelo, que los datos generales sean correctos, (municipio, calle, que la calle catastral este correcta, la superficie del predio conforme a las escrituras). Se fundamenta legalmente con el libro quinto de código administrativo del estado de México.

IMAGEN 22 Estudio De Mecánica De Suelos, Protección Civil



VI. Estudios hidrológicos, de riesgo geológico y geofísico

Revisar que no existan zonas con fallas geológicas, cavernas, zonas inundables. Estudios hidrológicos, de riesgo geológico y geofísico

IMAGEN 23 Estudio Hidrológico, Protección Civil

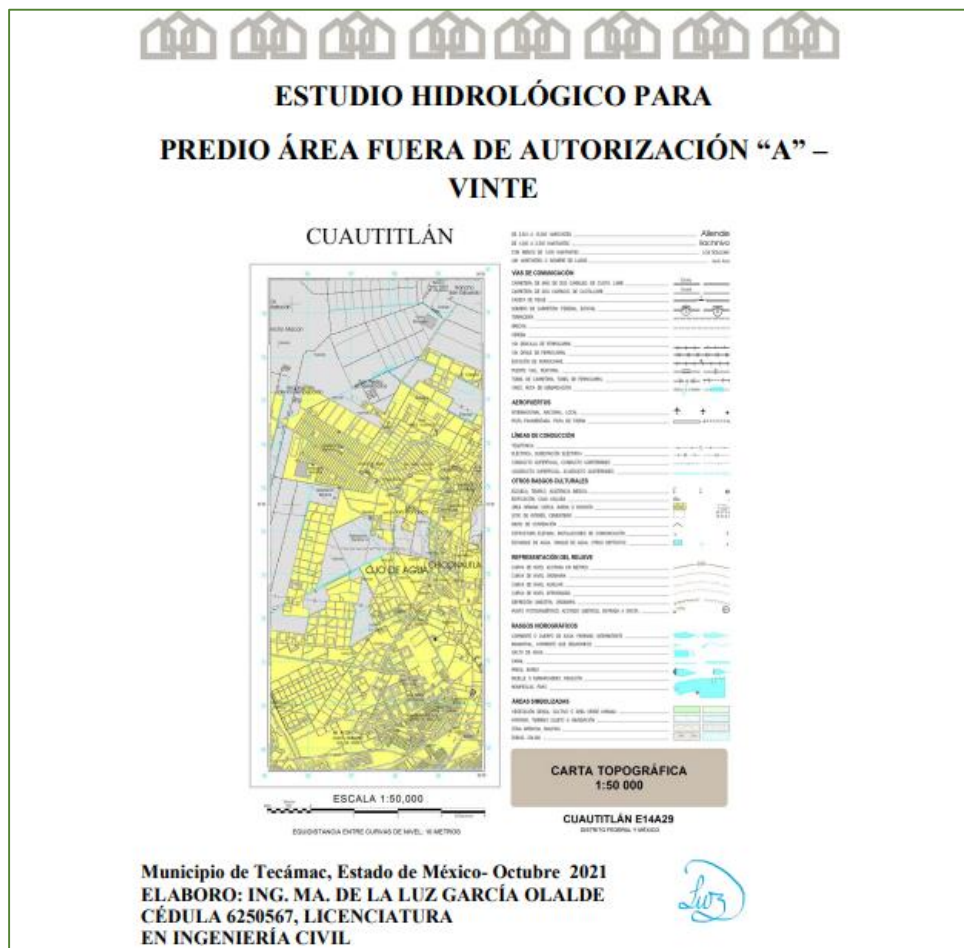
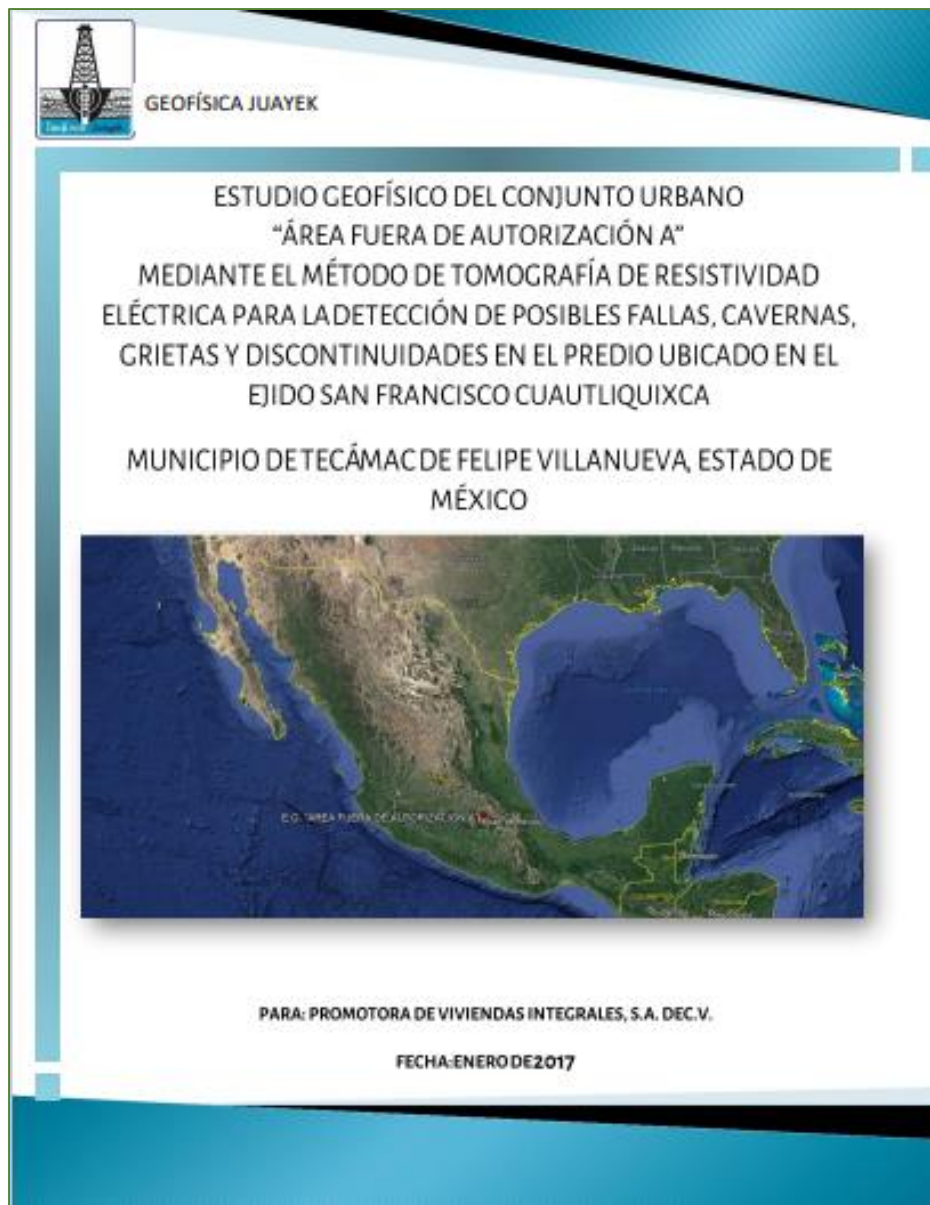


IMAGEN 24 Estudio Geológico, Protección Civil



IMAGEN 25 Estudio Geofísico, Protección Civil



VII. Planos arquitectónicos de la planta del conjunto

IMAGEN 27 Resultado En Materia De Protección Civil




2022. Año del Quincucentenario de la Fundación de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México.

FOLIO:	03/ETI/V/2022	FECHA:	24 DE FEBRERO DE 2022
NOMBRE:	REAL ALCALÁ	MUNICIPIO:	TECÁMAC, ESTADO DE MÉXICO
PROYECTO:	294 VIVIENDAS: 262 DE TIPO MEDIO Y 32 DE TIPO RESIDENCIAL	RAZÓN SOCIAL:	PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S.A. DE C.V.
SUPERFICIE DE TERRENO:	56,740.29 m ²	REPRESENTANTE LEGAL:	ARQ. RICARDO GUILLERMO ORTIZ BANDA

EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL	N° 20500600L/2047/2022
--	------------------------

ARQ. RICARDO GUILLERMO ORTIZ BANDA
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.

VISTA. La solicitud ingresada a través de la Comisión de Impacto Estatal mediante la Ventanilla Electrónica Única de fecha 26 de enero de 2022, identificada en esta Coordinación General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo con el número de folio 03/ETI/V/2022, para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil, promovido por el Arq. Ricardo Guillermo Ortiz Banda, en calidad de Representante Legal de la empresa PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S.A. DE C.V., para llevar a cabo la construcción de un conjunto urbano habitacional denominado **"REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA"**, para desarrollar 294 viviendas: 262 de tipo medio y 32 de tipo residencial, en una superficie de terreno de 56,740.29 m² (Cincuenta y seis mil setecientos cuarenta y dos metros cuadrados), y superficie de construcción de 27,697.16 m² (Veintisiete mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados), ubicado en Boulevard Valle San Pedro, número 6, Lote 4, Conjunto Urbano Real Alcalá, municipio de Tecámac, Estado de México y -----

RESULTANDO

1.- Que a través del Sistema para la obtención de la Evaluación de Impacto Estatal (EVE), en fecha veintiséis de enero de dos mil veintidós, se realizó la recepción de la solicitud de emisión de Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil, identificada con el número de folio 03/ETI/V/2021, anexando la documentación siguiente:

- a) Solicitud al titular de la Coordinación General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo.
- b) Formato de Solicitud de Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil.
- c) Copia simple del Título de Propiedad.
- d) Memoria Descriptiva del Proyecto.
- e) Plano topográfico en ortofoto con la poligonal del predio.
- f) Copia de la carta responsiva del Director Responsable de Obra, Ing. Armando González Pereda, con cédula profesional 762267 y registro SÓP/19/19/0654 con vigencia al 03/03/2022.
- g) Copia simple de la Constancia de Alineamiento número DOU-III/CANO/6546/2021, de fecha 22 de diciembre de 2021, signada por el Ing. Arq. Daniel Nicolás Hernández Chávez, Director de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tecámac, Estado de México.
- h) Copia simple del pago de derechos por el concepto de la evaluación del análisis de vulnerabilidad y riesgo, la incorporación de información cualitativa y cuantitativa del subsistema afectable identificado al SEI de Protección Civil, por la cantidad de \$6,321.00 (Seis mil trescientos veintiún pesos 00/100 Moneda Nacional), línea de captura 203000 000021 178551 152090 202, de acuerdo con el Código Financiero del Estado de México y Municipios para el ejercicio fiscal 2022.

ASUNTO: PROCEDENTE



Página 1 de 7
20500600L/2047/2022

COORDINACIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL Y GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO

Av. Adolfo López Mateos s/n, colonia Las Culturas, C.P. 51350, Zinacantan, Estado de México.
Teléfono: 722 213 17 48. 722 214 26 62

Evaluación Técnica De Impacto En Materia De Vial Y De Movilidad

C. Para la Evaluación Técnica de Impacto en materia Vial y de Movilidad se requiere:

- I.** Nombre de la persona física o razón social de la persona jurídica colectiva propietaria del proyecto.
- II.** Memoria descriptiva conforme al formato previsto en el artículo 9 del presente Reglamento, en el que deberá señalar en el apartado de descripción del proyecto, de manera adicional lo siguiente:
 - a)** Usos y superficies de construcción y/o características de uso.
 - b)** La cantidad y tipo de vehículos que van a operar dentro del proyecto.
- III.** Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM por cada vértice del polígono, de la localización del predio o predios, acotando la superficie total y, en su caso, la superficie arrendada, que coincidan con el documento que acredita la propiedad o posesión presentada ante la Comisión.
- IV.** Plantas arquitectónicas y de conjunto, firmados por el representante legal, donde se indique:
 - a)** Usos de suelo pretendidos.
 - b)** Medidas de calles.
 - c)** Sentidos de circulación interna.
 - d)** Cajones de estacionamiento, señalando cantidad, tamaño y ubicación, conforme la legislación municipal y estatal aplicable.
 - e)** Áreas de carga y de descarga debidamente acotadas y a escala.
- V.** Los proyectos que tengan antecedentes de dictamen vial o Evaluación Técnica de Factibilidad de Impacto Vial deberán anexar copia del documento que ampare el cumplimiento de las condicionantes intrínsecas al mismo.

- VI.** Constancia de alineamiento y número oficial vigente al momento de su presentación, por predio.
- VII.** Cédula informativa de zonificación vigente al momento de su presentación, por predio.
- VIII.** Estudio de movilidad general, siempre que sean superiores a quince mil metros cuadrados de construcción o a partir de 251 viviendas, que por las características del proyecto se determine conforme al Acuerdo que al efecto expida y publique la Secretaría de Movilidad, que deberá elaborarse por especialistas en la materia y considerar los aspectos contenidos en el Acuerdo mencionado.

O estudio de movilidad específico, para que sean hasta quince mil metros cuadrados o 250 viviendas y que, por las características del proyecto, se determine conforme al Acuerdo que expida y publique la Secretaría de Movilidad, que deberá elaborarse por especialistas en la materia y considerar los aspectos contenidos en el Acuerdo mencionado.

En la evaluación de impacto en materia Vial y de movilidad, el ingeniero civil, estará revisando que cada punto cumpla con el artículo 6 del libro quinto.

Puntos a revisar:

I. Memoria descriptiva

En la memoria descriptiva el ingeniero civil estará revisando, la información general, la tipología, los datos del predio, las coordenadas UTM, la información específica, los datos por edificio, el resumen de datos, la descripción específica de viviendas, el uso general del proyecto, los datos del DRO, las restricciones del predio, la información de los vehículos, las autorizaciones previas, el uso y disposición del agua, estén en un orden y a su debido reglamento. Radios de giro, cajones totales, dimensiones.

IMAGEN 28 Memoria Descriptiva, Materia Vial Y De Movilidad

Formato de memoria descriptiva
Usos habitacionales

Este formato se encuentra vigente a partir del 6 de diciembre de 2021

(1) Fecha: 18/01/2022

Apartado A) Información General

(2) Nombre del proyecto
Conjunto Urbano "Real Alcalá Segunda Etapa"

(3) Supuesto específico del proyecto conforme al artículo 5 fracciones IV, V, VI, o IX del Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal

(4) Conjunto urbano de tipo habitacional, mixto o condominio
Conjunto urbano habitacional

(6) Estructura de condominio (horizontal, vertical o mixto):
Horizontal

(5) Modalidad (tipo habitacional):
Combinación de alguna de las anteriores

(7) Número de viviendas:
294

Llena esta sección solo si seleccionaste "Combinación de alguna de las anteriores" en el numeral (5)

(8) Indica la combinación de modalidades que lo componen

Modalidad	Número de viviendas
Mixto	262
Residencial	32

(9) Indica el número de viviendas por cada tipo de modalidad

(10) Datos del predio

Nombre o razón social del propietario:
Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V.

Domicilio:
Blvd. Valle San Pedro, lote 6
Calle: 10476
Número exterior: 10476
Número interior: 10476
Colonia: Tecónas de Felipe Villahermosa
Código Postal: 29000
Municipio: Tuxtla Gutierrez

Superficie total del predio(s) en m² y conforme al documento para acreditar la propiedad o posesión:
56,740.29

Apartado B) Información específica

(11) Usos generales del proyecto

Descripción del uso general del proyecto	Superficie (m ²)
Habitacional	10688.94
Comercio de Productos y Servicios Básicos	1287.84
Deportación al Municipio	3482.37
Uso Público	41281.14
Superficie total:	56,740.29

Descripción específica de vivienda

(12) Descripción de los prototipos de vivienda (en su caso)

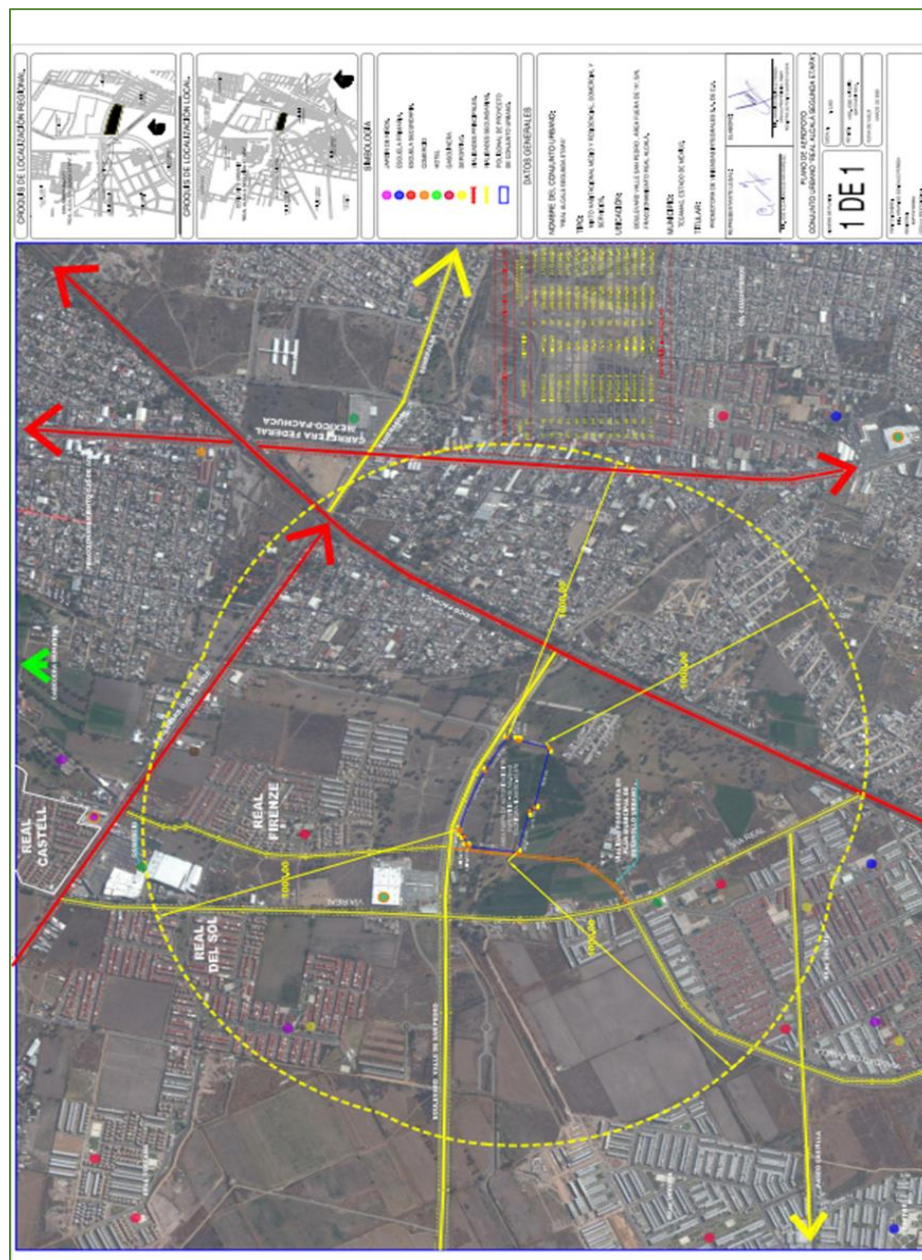
Prototipo (Denominación y modalidad)	m ² de construcción	Número de viviendas	Cajones de estacionamiento	Cajones de estacionamiento para visitas
M2 (Mixto)	90.22	262	658	64
M3 (Residencial)	124.86	32	32	32
Totales:	27097.16	294		587

Nota: En vivienda Residencial los cajones se localizan al interior

II. Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM

Que contenga cuadro de datos de construcción, coordenadas UTM, radios de influencia, polígonos del predio a desarrollar, solapa completa.

IMAGEN 29 Imagen Satelital, Materia Vial Y De Movilidad



IV. Constancia de alineamiento y número oficial

V. Cédula informativa de zonificación

Documento que te indica los usos de suelo que puedes desarrollar en tu predio y las normas de ocupación del suelo según la normatividad vigente.

Esto se revisa para que el proyecto a ejecutar cumpla con la normatividad vigente, también viene superficie del predio y dirección.

IMAGEN 32 Cédula De Zonificación, Materia Vial Y De Movilidad

H. Ayuntamiento de Tecámac, Estado de México.
Dirección General de Planeación, Administración y Regulación del Territorio.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
2022. "Año del Quincucentenario de la Fundación de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México"

CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN

NÚMERO: DDU-III/CIZ/ 6742 /2021

Nombre: PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
Representado por: JUAN PABLO GARCÍA VERA
Domicilio para efectos de notificaciones: AVENIDA VIAL REAL, Número Oficial: 529
Calle: 1 Manzana: 18 Puesto, Colonia, Barrio, Ranchos o Fraccionamiento: FRACCIONAMIENTO "REAL DEL SOL"
Municipio y Estado: TECÁMAC DE FELIPE VILLANUEVA, ESTADO DE MÉXICO

Edificio del Predio
Calle: BOULEVARD VALLE SAN PEDRO, Número Oficial: 8
Lote: 1 Manzana: 5M Puesto, Colonia, Barrio, Ranchos o Fraccionamiento: CONJUNTO URBANO "REAL ALCALA"
Trámite de Faltas, Vigencia, Estado de México: Superficie del Terreno: 58,746.28 m² Clave catastral: 047 33 131 23 08 080

CONDICIONES		CONVENIO	
H. F. 2014		HABITACIONAL DENSIDAD URB	
DENSIDAD	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS / HA	60	
	NO DE TERRENO BASTO / VIVIENDA CUANDO EL DESARROLLO REQUIERE APERTURA DE VIALIDADES INTERIORES	125	
	NO DE TERRENO BASTO / VIVIENDA CUANDO EL DESARROLLO NO REQUIERE APERTURA DE VIALIDADES INTERIORES	75	
LOTE MÍNIMO	FRENTE (M)	5.00	
	SUPERFICIE (M ²)	15.00	
	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS / LOTE MÍNIMO	1.00	
SUPERFICIE MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN	PORCENTAJE DE ÁREA ÚTIL (%)	35	
SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE DE LA CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE DE COBERTURA DEL SUELO (C.O.C.) SUPERFICIE TOTAL COBERTURA EN EL DESPLANTE (%)	75	
ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	NÚMERO MÁXIMO DE NIVELES DE LA CONSTRUCCIÓN (INCLUIDO EL TERRENO)	4	
	ALTURA MÁXIMA SOBRE EL NIVEL DE DESPLANTE	10	
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE MÁXIMO DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN)	0.9	

NOTA: CUMPLA CON LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE MÉXICO.

CUANDO SE TRATE DE UN FRACCIONAMIENTO Y/O CONJUNTO URBANO AUTORIZADO POR EL GOBIERNO DEL ESTADO.

LA NORMATIVIDAD APLICADA SERÁ LA QUE FORMA PARTE DE LA AUTORIZACIÓN DEL MISMO.

PARA EFECTO DE CALCULAR EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR EL LOTE MÍNIMO ASÍ COMO LA DEMANDA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS POR USO DE SUELO, EN DONDE EL RESULTADO NO SEA UN NÚMERO ENTERO, SE REDONDEARÁ LA CANTIDAD HACIA EL NÚMERO ENTERO INMEDIATO SUPERIOR, SIEMPRE Y CUANDO LA FRACCIÓN DECIMAL SEA IGUAL O MAYOR A LAS TRES CUARTAS PARTES DE LA UNIDAD (0.75) DE LO CONTRARIO SERÁ REDONDEADO HACIA EL NÚMERO ENTERO INFERIOR.

LA COLUMNA IDENTIFICADA COMO US DETERMINA LOS RANGOS DE TAMAÑO PARA CONSIDERAR AL USO ESPECÍFICO DE SUELO DE QUE SE TRATE COMO DE IMPACTO REGIONAL, POR LO QUE PARA ESTOS CASOS SE REQUIERE DEL OBTENIMIENTO FAVORABLE DE IMPACTO REGIONAL, EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO.

OBSERVACIONES GENERALES

A) La presente cédula informativa de zonificación es únicamente de carácter informativo por lo que no otorga ni otorga la propiedad de ningún tipo de inmueble o terreno, depende a salvo derechos de terceros.

B) La presente Cédula Informativa de Zonificación, no otorga ni otorga la licencia de uso de suelo, ni autoriza obra o construcción, subdivisión, fraccionamiento, fraccionamiento en condominio, re-urbanización, como tampoco autoriza el fraccionamiento de zonas o actividades comerciales, por lo que el interesado deberá tramitar las Permisos, Autorizaciones, Licencias y Certificaciones correspondientes ante las autoridades Federales, Estatales y Municipales, con la finalidad de cumplir las disposiciones que establece el Código Administrativo del Estado de México y sus Reglamentaciones, así como la normatividad aplicable en materia del Estado Federal, Estatal y/o Municipal, en caso contrario se registrará a los vendedores correspondientes.

C) Queda estrictamente prohibido ocupar la vía pública para el desarrollo de comercio, además de utilizar la vía pública para el uso de estacionamiento.

Contribución: \$ 255.00
Total: \$ 255.00
Recibo: 77 08734

Lugar y fecha de expedición: Tecámac, Estado de México a 2 de febrero de 2022.
Fecha de vencimiento: 2 de febrero de 2023.

ELABORÓ: C. JESSICA JIMÉNEZ BARRERA
REVISÓ: C. RAFAEL RAMÍREZ LÓPEZ
AUTORIZÓ: ING. AROLD DANIEL ROSALES MORALES CHAVÉZ, DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO

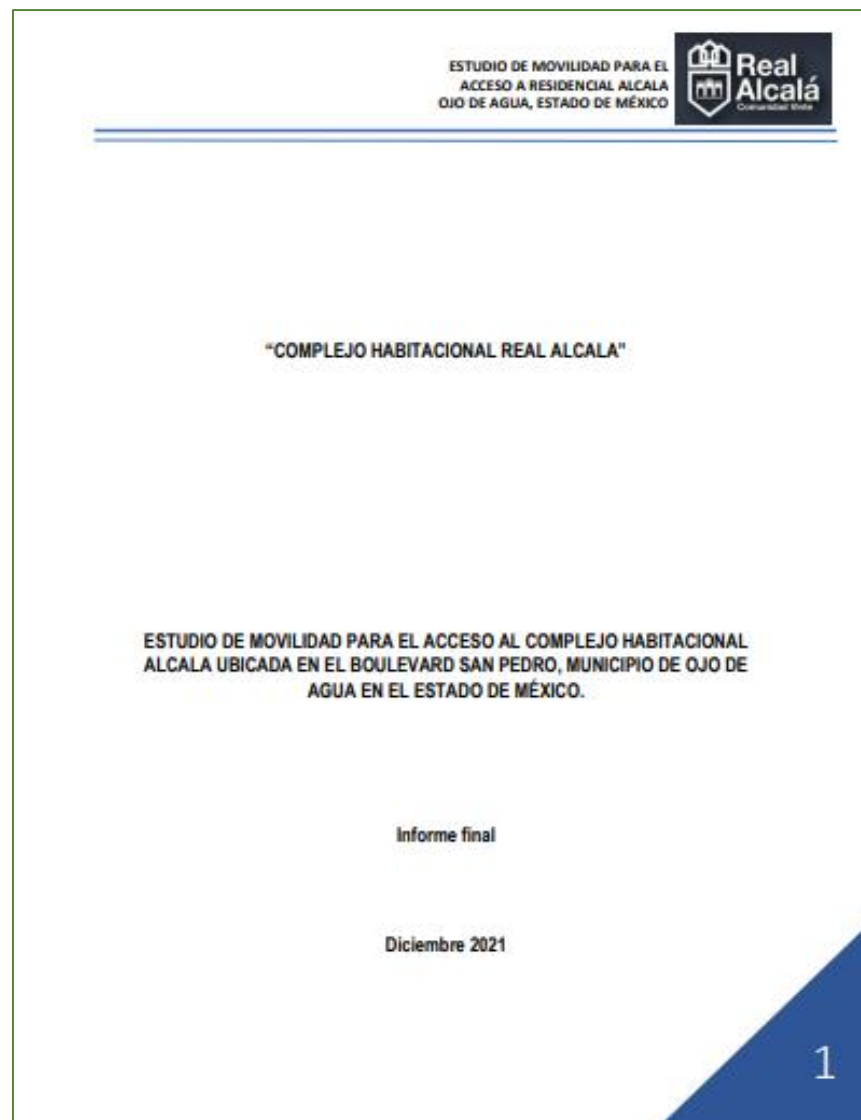
FOLIO: DDU- 0380

VI. Estudio de movilidad general

Revisar que den una solución adecuada a mejorar el flujo vehicular de la zona, mediante la generación de propuestas en caminadas a mejorar la infraestructura vial (semáforos, cruces peatonales, señalización horizontal y vertical, Re encarpetados, pavimentación de vialidades).

Considerando que puedan existir caminos de 21,18, 12 metros de ancho.

IMAGEN 33 [Estudio De Movilidad, Materia Vial Y De Movilidad](#)



VII. Revisados los documentos descritos, se obtiene la Evaluación Técnica de Impacto en materia Vial y de Movilidad. (Resultado)

IMAGEN 34 Resultado, Materia Vial Y De Movilidad

 GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO	SECRETARÍA DE MOVILIDAD EDOALEX
"2022. Año del Quincentenario de la Fundación de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México"	
Unidad Adm: Dirección General de Vialidad Oficio: 22000001A/0302/2022 Clave: ET14 Asunto: Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial.	Hoja 1 de 10
Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 10 de febrero de 2022.	
PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V., AVENIDA VÍA REAL, LT. 1, MZ. 16, LOCAL 1, FRACCIONAMIENTO REAL DEL SOL, TECÁMAC, ESTADO DE MÉXICO. PRESENTE	
En relación a la solicitud de Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial, registrada con el núm. de expediente SEDUO/COIME/D-00004/2022, para un conjunto urbano de tipo mixto denominado "Real Alcalá Segunda Etapa" consistente en 294 viviendas, de las cuales 262 son de tipo medio y 32 de tipo residencial, en un lote con superficie de 56,740.29 m² y con una superficie de construcción de 27,697.16 m², ubicado en Boulevard Valle San Pedro, núm. 6, lote 4, Conjunto Urbano Real Alcalá, municipio de Tecámac, Estado de México; misma petición que se atiende conforme a solicitud de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., la cual fue remitida por la Comisión de Impacto Estatal, al respecto, me permito comunicarle lo siguiente:	
C O N S I D E R A N D O	
I. Que el suscrito en su carácter de Director General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, es competente para emitir la presente Evaluación Técnica, con fundamento en lo establecido por el Artículo 31, Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 27, Fracción II y 78 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; Artículos 32 Fracción III de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; Artículos 1;2;3, Fracción II; así como los Artículos 5; 9 y 10, fracciones I, IV, V, XI, XII, XIII, XVI, XVII, del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones.	
II. Que los usos de suelo que produzcan un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamientos urbanos, requieren de la Evaluación de Impacto Estatal y por consecuencia de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial, conforme a lo establecido por los artículos: 1.1, fracciones VI, VII y XVI; 1.2; 1.4; 1.5; 5.1; 5.3; 5.4, fracciones VI y VII; Artículos 5.6; 5.14, fracción II; Artículos 5.23; 5.25, fracciones I, VII, y VIII, Artículos 5.35 fracciones V, VI y VII, 5.37, 5.38 y 5.39; XI inciso a; en relación a lo que establecen los diversos artículos 17.4; 17.56; 17.59 y 17.63, fracción I; todos del Código Administrativo del Estado de México.	
III. Que el municipio de Tecámac, cuenta con Plan Municipal de Desarrollo Urbano, publicado en Gaceta del Gobierno de fecha 22 de noviembre de 2007.	
IV. Que el promovente remitió copia de los siguientes documentos: ➤ Escritura núm. 31,482 de fecha 15 de febrero de 2017, ante la Fe del Lic. Pedro Bernardo Barrera Cristiani, Titular de la Notaría Pública No. 82 de la Ciudad de México; donde se hace constar la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y la extinción parcial del mismo, en donde Banco Mercantil del Norte, S.A., I. B. M., Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como Fiduciario en el Fideicomiso núm. 744472, transmitió a Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., la propiedad de entre otros, el lote marcado con el número 4, con una superficie de 56,740.29 m², ubicado en el municipio de Tecámac. ➤ Cédula Informativa de Zonificación núm. DDU-III/CIZ/6742/2021, de fecha 15 de diciembre de 2021, expedida por el H. Ayuntamiento de Tecámac.	
SECRETARÍA DE MOVILIDAD DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD	
Paseo Venustiano Carranza núm. 403, Primer piso, Col. Narvosa, C.P. 50125, Toluca, Estado de México. Tel. 55 702 208 ext. 30. Mód. Móvil: 444 00000000. 1824, Cuatro Pisos, Del. Ciudad Satélite, C.P. 53190, Naucalpan de Juárez, Estado de México. Tel. 55 6557 8099.	

Evaluación Técnica De Impacto En Materia Ambiental

D. Para la Evaluación Técnica de Impacto en materia Ambiental, se requiere:

- I.** Nombre de la persona física o razón social de la persona jurídica colectiva propietaria del proyecto.
- II.** Memoria descriptiva conforme al formato previsto en el artículo 9 del presente Reglamento.
- III.** Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM por cada vértice del polígono, de la localización del predio o predios, acotando la superficie total y, en su caso, la superficie arrendada, que coincidan con el documento que acredita la propiedad o posesión presentada ante la Comisión.
- IV.** Estudio específico, que por las características del proyecto se determine conforme a los Listados de actividades industriales, comerciales y de servicio que requieren de la presentación del expediente de bajo impacto ambiental, el informe previo, de la manifestación de impacto ambiental, del estudio de riesgo y los instructivos para elaborar dichos expedientes, que al efecto expida y publique la Secretaría del Medio Ambiente, los cuales podrán ser:
 - a)** Informe previo.
 - b)** Manifestación de impacto ambiental.
 - c)** Estudio de riesgo.

Derivado del análisis técnico de la documentación o de la Visita Colegiada que, en su caso, se lleve a cabo, la Instancia Responsable podrá solicitar estudios adicionales de los señalados en los incisos anteriores.

- d.** En su caso, autorización correspondiente emitida por la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, para los proyectos en predios en los que se realizaron trabajos de movimiento de tierras para la construcción.
- e.** Acreditación del pago de derechos de acuerdo con el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Si derivado del análisis realizado a los documentos presentados, la Instancia Responsable determina, de manera fundada y motivada, que el proyecto se ubica en un supuesto de competencia en materia ambiental exclusivamente federal, esta podrá considerar la presentación de documento que acredite la tramitación ante instancias federales de autorizaciones, dictámenes u opiniones, para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Ambiental, la cual quedará condicionada a la presentación ante la Instancia Responsable, una vez que sean obtenidas por el solicitante.

En la evaluación de impacto en materia Ambiental, el ingeniero civil, estará revisando que cada punto cumpla con el artículo 6 del libro quinto.

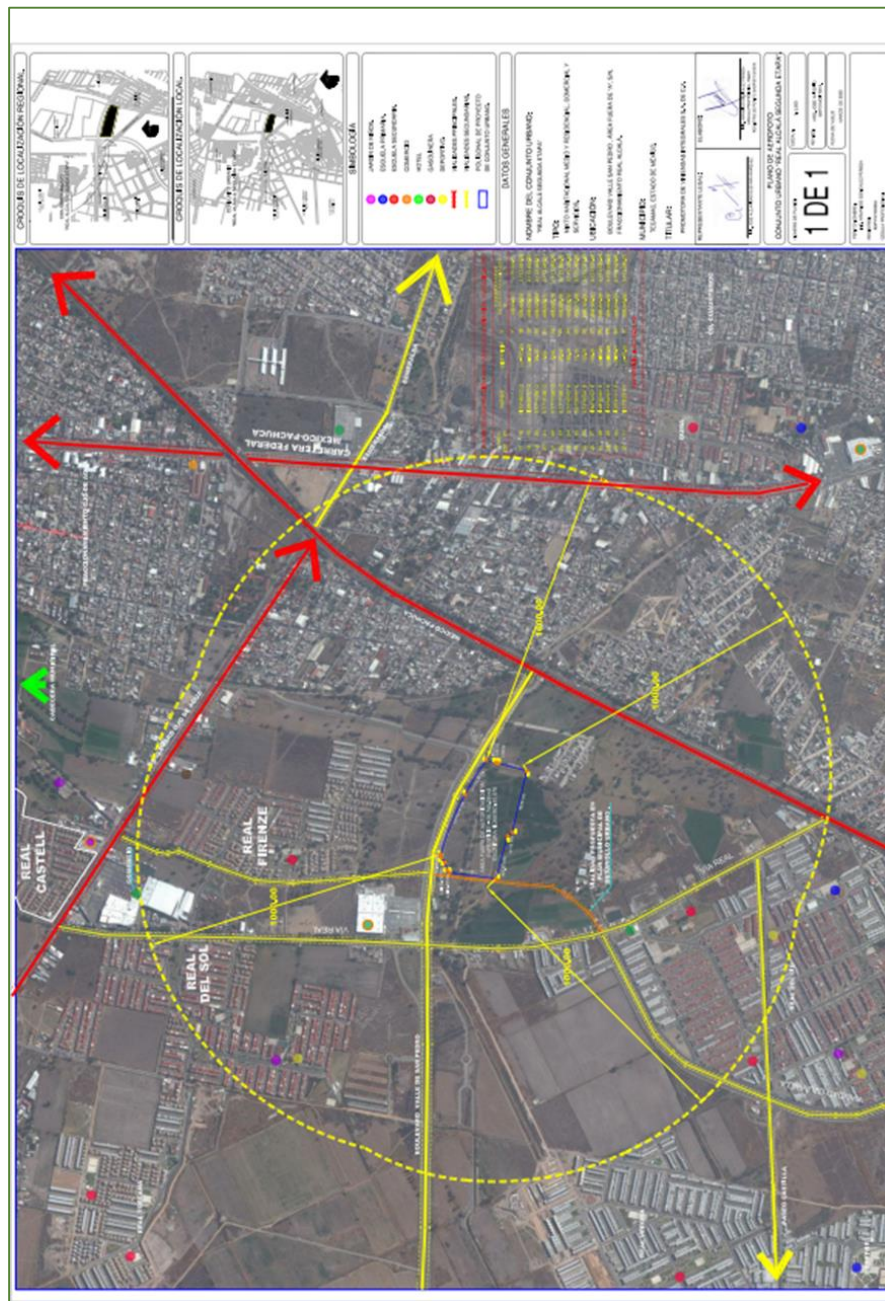
Puntos a revisar:

I. Memoria descriptiva:

En la memoria descriptiva el ingeniero civil estará revisando la información general, la tipología, los datos del predio, las coordenadas UTM, la información específica, los datos por edificio el resumen de datos, la descripción específica de viviendas, el uso general del proyecto, los datos del DRO, las restricciones del predio, la información de los vehículos, las autorizaciones previas, el uso y disposición del agua, estén en un orden y a su debido reglamento.

Que contenga cuadro de datos de construcción, coordenadas UTM, radios de influencia, polígonos del predio a desarrollar, solapa completa.

IMAGEN 36 *Imagen Satelital, En Materia Ambiental*



III. Estudio específico, manifestación de impacto ambiental

Este estudio se verifica que los factores ambientales sean los adecuados, como son:

- Calidad del aire
- Ruido y vibraciones
- Calidad visual
- Relieve
- Estabilidad del terreno
- Calidad del agua, etc.
- Es un requisito complementario para la obtención de la evaluación técnica

IMAGEN 37 *Estudio Específico, En Materia Ambiental*



IV. Una vez revisados todos los documentos antes descritos, se obtiene la Evaluación Técnica de Impacto en materia Ambiental (Resultado)

IMAGEN 38 Resultado, En Materia Ambiental



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

Secretaría del Medio Ambiente **EDOMEX**
GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO

"2022. Año del Quincucentenario de la Fundación la Fundación de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México".

22100007L/DGOIA/RESOL/061/2022

Tlalnepantla, Estado de México, a 16 de febrero de 2022.

Asunto: Se emite Evaluación Técnica de Impacto en materia Ambiental Procedente

LIC. YULETH KARIME OROZCO ACOSTA
DIRECTORA GENERAL
COMISIÓN DE IMPACTO ESTATAL
PRESENTE.

En atención al oficio número SDUO/COIME/D-00004/2022, de fecha 25 de enero del año en curso, recibido en esta Dirección General, el día 26 de enero del presente año, mediante el cual solicita la evaluación técnica en materia de impacto ambiental, respecto al proyecto denominado **Conjunto Urbano de tipo Habitacional "REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA"**, consistente en la construcción de un total de 294 viviendas (262 tipo Medio y 32 tipo Residencial), un área de 41,281.14 m² para Vialidades y A.V.V.P., un área de 1,287.84 m² para Centro Urbano Regional, un área de 3,482.37 m² para Donación Municipal, con pretendida ubicación en Boulevard Valle San Pedro s/n, super manzana lote 4, área fuera de autorización "A", Colonia San Francisco Cuautliuixca, Municipio de Tecámac, Estado de México, contando con un área de construcción de las viviendas de 27,697.16 m², dentro de un predio con una superficie total de 56,740.295 m², promovido el Arq. José Alejandro Guevara Márquez Representante Legal de la empresa denominada **PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.**

Sobre el particular y a fin de emitir la presente Resolución, esta autoridad valoró las siguientes

-----CONSIDERACIONES-----

I. Que con fecha 16 de diciembre de 2021, se recibió en la Comisión de Impacto Estatal del Estado de México, la Manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto denominado **Conjunto Urbano de tipo Habitacional "REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA"**, consistente en la construcción de un total de 294 viviendas (262 tipo Medio y 32 tipo Residencial), un área de 41,281.14 m² para Vialidades y A.V.V.P., un área de 1,287.84 m² para Centro Urbano Regional, un área de 3,482.37 m² para Donación Municipal, con pretendida ubicación en Boulevard Valle San Pedro s/n, super manzana lote 4, área fuera de autorización "A", Colonia San Francisco Cuautliuixca, Municipio de Tecámac, Estado de México, contando con un área de construcción de las viviendas de 27,697.16 m², dentro de un predio con una superficie total de 56,740.295 m², promovido el Arq. José Alejandro Guevara Márquez Representante Legal de la



CDIA 25102, M00002 y COME 4121 1/18

Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental
Av. Gustavo Baz No. 2160, 2° Piso, Colonia La Loma, C.P. 44000, Tlalnepantla de Baz, Estado de México
Teléfono: (01 84) 53482289 y 53482290

Evaluación Técnica De Impacto En Materia De Agua (CAEM)

E. Para la Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales se requiere:

- I.** Nombre de la persona física o razón social de la persona jurídica colectiva propietaria del proyecto.
 - II.** Memoria descriptiva conforme al formato previsto en el artículo 9 del presente Reglamento, en el que deberá señalar en el apartado de descripción del proyecto, de manera adicional, lo siguiente:
 - a)** Estudio del cálculo de la demanda de agua potable para el desarrollo que se pretenda construir, de acuerdo con el tipo de vivienda, incluyendo lo necesario para el equipamiento urbano, área de comercio y servicios.
 - b)** Las redes de distribución y sistemas de drenaje y alcantarillado y su disposición final.
 - c)** La instalación de medidores de macro y micro medición.
 - d)** La recolección del agua pluvial, mediante pozos de absorción para su captación y aprovechamiento.
 - e)** El tratamiento de las aguas residuales, acorde a las normas aplicables para su reúso.
 - III.** Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM por cada vértice del polígono, de la localización del predio o predios, acotando la superficie total y, en su caso, la superficie arrendada, que coincidan con el documento que acredita la propiedad o posesión presentada ante la Comisión.
 - IV.** Acreditación del pago de derechos conforme al Código Financiero del Estado de México y Municipios.
- E.1.** Cuando el municipio o el organismo operador cuenten con una fuente de abastecimiento propia, debidamente autorizada por la Comisión Nacional del Agua, cuyas características técnicas y situación legal hagan viable la prestación de los servicios, se deberá presentar la documentación siguiente:
- V.** Copia certificada de la factibilidad vigente emitida por la autoridad municipal o el organismo operador a favor del solicitante donde manifieste su viabilidad para proporcionar el servicio de agua, señalando como mínimo lo siguiente:
 - a)** Nombre y ubicación del predio del proyecto.

- b)** Nombre y ubicación con coordenadas UTM de la fuente o fuentes de abastecimiento de donde se prestará el servicio.
- c)** En su caso, tipología y número de viviendas para la cual compromete el servicio.
- d)** Número del título de asignación de volúmenes de aguas nacionales.
- e)** Vigencia del título de asignación o documento que acredite que el título se encuentre en trámite de prórroga.
- f)** Volumen asignado.
- g)** Para conjuntos urbanos de tipo habitacional y condominios, estudio de desarrollo y aforo de la fuente o fuentes de abastecimiento con documentación que proporcione evidencia suficiente sobre la capacidad de producción, donde se observe el nombre y ubicación de la fuente de abastecimiento con una antigüedad máxima de 2 años.
- h)** Para conjuntos urbanos de tipo habitacional y condominios, análisis de calidad de agua, de una antigüedad máxima de seis meses, emitido por un laboratorio acreditado por la Entidad Mexicana de Acreditación, que pruebe que la fuente de abastecimiento cumple con la NOM-127-SSA1-1994, modificada, o la que la sustituya, donde se advierta el nombre y ubicación de la fuente de abastecimiento.

Para los requisitos establecidos en los incisos g) y h), la Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales, podrá emitirse de manera condicionada cuando el solicitante se comprometa a presentar los mismos en un plazo no mayor de ciento ochenta días naturales.

Además de lo anterior, la autoridad municipal señalará la viabilidad de realizar o no los servicios de alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y saneamiento.

Si la autoridad municipal realiza estos servicios, el documento deberá señalar las condiciones para el desalojo seguro de las aguas y el sistema de tratamiento y aprovechamiento de las aguas residuales que cumplan con las normas establecidas.

Si la autoridad municipal por carecer de infraestructura no puede llevar a cabo el desalojo seguro de las aguas y su tratamiento, deberá establecer las condiciones bajo las cuales el solicitante deberá cumplir con esta obligación.

E.2. En el caso de que las personas solicitantes cuenten con una fuente de abastecimiento en la zona del predio donde se realizará la obra, que tenga como origen una concesión para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales otorgado por la Comisión Nacional del Agua, se deberá presentar la documentación siguiente:

- VI.** Título de concesión vigente emitido por la Comisión Nacional del Agua o solicitud de autorización de transmisión de derechos presentada ante la autoridad del agua federal.

Si la transmisión de derechos de agua no se autoriza, no se autorizará el conjunto urbano de tipo habitacional o condominio.

- VII.** Para conjuntos urbanos de tipo habitacional y condominios, estudio de desarrollo y aforo de la fuente o fuentes de abastecimiento con documentación que proporcione evidencia suficiente sobre la capacidad de producción, donde se observe el nombre y ubicación de la fuente de abastecimiento con una antigüedad máxima de 2 años. (CANTIDAD DE AGUA)
- VIII.** Para conjuntos urbanos de tipo habitacional y condominios, análisis de calidad de agua, de una antigüedad máxima de seis meses, emitido por un laboratorio acreditado por la Entidad Mexicana de Acreditación, que pruebe que la fuente de abastecimiento cumple con la NOM-127-SSA1-1994, modificada, o la que la sustituya, donde se advierta el nombre y ubicación de la fuente de abastecimiento. (CALIDAD DE AGUA, PARA CONSUMO)

Para los requisitos establecidos en las fracciones II y III, la Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales, podrá emitirse de manera condicionada cuando el solicitante se comprometa a presentar los mismos en un plazo no mayor de ciento ochenta días naturales.

- IX.** Documento emitido por la autoridad municipal a favor del Solicitante donde manifieste que:
 - a)** No es viable proporcionar el servicio de agua potable.

- b) Coincide que el solicitante aporte los volúmenes de agua y realice los estudios y obras para aprovechar aguas subterráneas, obteniendo derechos con permiso de perforación de pozo profundo para el suministro de agua.
- c) Los derechos deberán cederse a la autoridad municipal cuando se reciba la infraestructura primaria para el servicio de agua, y en su caso, de alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y saneamiento, para que el municipio se encargue de los servicios inherentes para su operación y mantenimiento.
- d) Es viable o no llevar a cabo los servicios de alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y saneamiento. Si la autoridad municipal realiza estos servicios, el documento deberá señalar las condiciones para el desalojo seguro de las aguas, el tratamiento de las aguas residuales y su aprovechamiento.

Si la autoridad municipal por carecer de infraestructura no puede llevar a cabo el desalojo seguro de las aguas y su tratamiento, deberá establecer las condiciones bajo las cuales el solicitante cumplirá con esta obligación.

En la evaluación de impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales, el ingeniero civil, estará revisando que cada punto cumpla con el artículo 6 del libro quinto.

Puntos a revisar:

I. Memoria descriptiva:

En la memoria descriptiva el ingeniero civil estará revisando la información general, la tipología, los datos del predio, las coordenadas UTM, la información específica, los datos por edificio, el resumen de datos, la descripción específica de viviendas, el uso general del proyecto, los datos del DRO, las restricciones del predio, la información de los vehículos, las autorizaciones previas, el uso y disposición del agua, estén en un orden y a su debido reglamento.

Conforme al formato previsto en el artículo 9 del presente Reglamento, en el que deberá señalar en el apartado de descripción del proyecto, de manera adicional, lo siguiente:

- a) Revisar el estudio del cálculo de la demanda de agua potable, revisar el cálculo de litros x segundo, por persona, por año.
- b) Verificar las redes de distribución y sistemas de drenaje y alcantarillado y su disposición final.
- c) Comprobar que la recolección del agua pluvial, mediante pozos de absorción para su captación y aprovechamiento, sea correcta.
- d) Verificar el tratamiento de las aguas residuales, acorde a las normas aplicables para su reuso.

IMAGEN 39 Memoria Descriptiva, CAEM

Formato de memoria descriptiva
Usos habitacionales

Este formato se encuentra vigente a partir del 6 de diciembre de 2021

Apartado A) Información General

(1) Nombre del proyecto

(2) Ubicación específica del proyecto conforme al artículo 3 de la Ley de la Ley de la Comisión de Impacto Ambiental

(3) Datos generales del proyecto

(4) Tipo de proyecto	(5) Estructura de condominio (horizontal, vertical o mixta)	(6) Número de unidades
Condominio	Horizontal	204

(7) Indica la contribución de las unidades al sistema de alcantarillado por cada tipo de habitación

(8) Indica la contribución de las unidades al sistema de alcantarillado por cada tipo de habitación	(9) Indica el número de unidades por cada tipo de habitación
100%	204

(10) Datos del predio

Superficie total del predio en m² y conforme al documento para acreditar la propiedad o posesión	Superficie total del predio en m²
36,740.20	36,740.20

Apartado B) Información específica

(11) Descripción general del proyecto

Descripción del uso general del proyecto	Superficie en m²
Edificio de uso habitacional	36,740.20
Área de estacionamiento	1,000.00
Área de servicios	1,000.00
Área de mantenimiento	1,000.00
Área de seguridad	1,000.00
Superficie total	39,740.20

(12) Descripción de los estándares de vivienda por su uso

Estándar	Número de unidades	Superficie de estacionamiento	Superficie de estacionamiento para otros
Edificio de uso habitacional	204	1,000.00	1,000.00
Área de estacionamiento	1,000.00	1,000.00	1,000.00
Área de servicios	1,000.00	1,000.00	1,000.00
Área de mantenimiento	1,000.00	1,000.00	1,000.00
Área de seguridad	1,000.00	1,000.00	1,000.00
Total	204	1,000.00	1,000.00

Nota: En este formato los datos se indican en metros cuadrados

II. Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM

Que contenga cuadro de datos de construcción, coordenadas UTM, radios de influencia, polígonos del predio a desarrollar, solapa completa.

IMAGEN 40 Imagen Satelital, CAEM

Bajar y revisar la línea de captura para pago en contabilidad.

IMAGEN 41 Línea De Pago Y Comprobante De Pago, CAEM

25/10/21 11:55 Formato Universal

 GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE FINANZAS

FORMATO UNIVERSAL DE PAGO
FORMATO GRATUITO

LÍNEA DE CAPTURA PARA PAGO EN VENTANILLA

258090 000019 470435 448353 289
POR FAVOR CAPTURE SIN ESPACIOS

Fecha de emisión: 25 de Octubre de 2021
Fecha límite de pago: 31 de Diciembre de 2021

Total a pagar: \$28,755.00

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PV000270R3
RFC CURP

PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES S.A. DE C.V.
NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL

DATOS DE LA CONTRIBUCIÓN

OBSERVACIONES: REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA

CLAVE	CONCEPTO	CANTIDAD	TARIFA O TASA	SUBTOTAL
205044	Emisión Eval. técnica de factibilidad de Distrib. de agua, drenaje, alcantarillado y Tratam. de aguas residuales, los desmontadores, constructores o propietarios de Nvos. Fracc. habitacionales, comerciales, industria, módos, o de otro uso.	1	28755.00	\$28,755.00

TOTAL A PAGAR: \$28,755.00
PAGAR EN UNA SOLA EXHIBICIÓN

ESTE DOCUMENTO NO ES COMPROBANTE DE PAGO. SÓLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O COMPROBANTE DE PAGO EMITIDO POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO O ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES AUTORIZADOS.

PAGO EN VENTANILLA DE LAS SIGUIENTES INSTITUCIONES AUTORIZADAS:

AFIRME TR0627	BANCO AZTECA	BANCO DEL BAJO 453	BANORTE-0XE 31661
BBVA CIE1336177	CI BANCO	CITISANAMEX PA-4516-01	COMERCIAL CITY
FARM. GUADALAJARA/ INTERCAM BANCO/ SUPER COMPRAS	FARMACIAS DEL AHORRO/ EXTRA/ CIRCULO K/ 7-ELEVEN	HSBC 7980	INBURSA
SANTANDER 9631	SCOTIABANK Concentradora 1093	TELECOM - TELEGRAFOS	

Por favor verifique que la línea de captura y el importe que aparece en el comprobante de pago que emite el Centro Autorizado de Pago (Banco o Establecimiento Mercantil) coincidan con la información impresa en este Formato Universal de Pago.

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 197 Y 175 DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS, MANIFIESTO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE SON CERTOS LOS DATOS QUE SE MUESTRAN EN LA PRESENTE DECLARACIÓN.

Estimado contribuyente le informamos que su CFDI lo podrá descargar, ingresando en la página web <https://sfpya.edomexico.gob.mx/recaudacion/>, a través de nuestro portal de servicios al contribuyente en el módulo CFDI, opción reimprime su CFDI y en seguida capture su línea de referencia.

<https://sfpya.edomexico.gob.mx/Ingresos/FormatoUniversal.jsp?H3ClaveOperacionSen=1947043548P=28m=0&s=1>

1/1

- IV. Una vez revisados todos los documentos antes descritos, se obtiene la **Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales, (CAEM), (Resultado)**

IMAGEN 42 Resultado, CAEM



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



EDOMÉX
DECISIONES FIRMES. RESULTADOS FUERTES.

2022: "Año del Quincucentario de la Fundación de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México".

-1-

219C01100000000/FAC 027 /2022

Naucalpan de Juárez, Estado de México.

21 FEB 2022

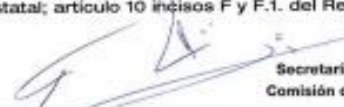
**LICENCIADA
YULETH KARIME OROZCO ACOSTA
DIRECTORA GENERAL DE LA
COMISIÓN DE IMPACTO ESTATAL
DIEGO RIVERA NO. 224 COL. INDUSTRIAL
DEL SANTIAGO MILTEPEC C.P. 50200
TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO
P R E S E N T E**

CED: 34299/2022

Me refiero a la información recibida a través de Ventanilla Electrónica Única de fecha 26 de enero de 2022, por medio del cual remite documentación a esta Comisión del Agua del Estado de México, para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales, o determinación correspondiente a petición de la empresa Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., para el proyecto denominado "Real Alcalá Segunda Etapa", destinado a la construcción de un Conjunto Urbano tipo medio y residencial, con comercio de productos y servicios básicos, conformado por 294 viviendas integradas por 262 de tipo medio y 32 de tipo residencial, en una superficie total de 56,740.29 m², con una superficie de construcción 34,231.01 m², ubicado en Boulevard Valle San Pedro sin número, Colonia Conjunto Urbano Real Alcalá, Municipio de Tecámac, Estado de México.

Al respecto, con fundamento en lo dispuesto en los artículos: 4° sexto párrafo y 27, quinto y sexto párrafos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2 y 3 fracciones VIII, XIII, LII y LX de la Ley de Aguas Nacionales; 1 y 2 fracción XXIV del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales; 18, 137, 138 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 31 fracción XXXI, 45 y 47 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1, 2, 6 fracciones II, III, IV, V, XXXV, XXXVI Bis y XLIX, 17, 18 fracciones VIII, IX y XXXI Bis, 21, 33, 34, 73, 76, 92, 93 fracción III, 96, 97, 98 y 150 de la Ley del Agua para el Estado de México y Municipios; artículos 1, 2 fracción IV, 3 y 20 de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal; artículo 10 incisos F y F.1. del Reglamento de





Secretaría de Desarrollo Urbano y Ob
Comisión del Agua del Estado de Méxi

Félix Guzmán Núm. 7, Col. El Parque, C.P. 53398, Naucalpan de Juárez, Estado de México

Teléfonos: (01 55) 53 87 99 66, 26 29 00 03 y 53 58 66 66.

caem.edomex.gob.mx

Al terminar los pasos anteriores, vendrá el documento de la Evaluación de impacto estatal (EVIE), en dicho documento vendrá las 5 evaluaciones técnicas antes descritas:

- Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana.
- Evaluación Técnica de Impacto en materia de Protección Civil.
- Evaluación Técnica de Impacto en materia Vial y de Movilidad.
- Evaluación Técnica de Impacto en materia Ambiental.

- Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales, (CAEM)

Donde el ingeniero civil aportará en la revisión y organización de los documentos, viendo que todo cumpla con el reglamento del libro quinto de las dichas dependencias a evaluar, se estará revisando los puntos del artículo 6 de las Evaluaciones Técnicas de Impacto en materia.

Que es necesario revisar/analizar el Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, para contribuir al cumplimiento del objeto de la Ley, estableciendo los mecanismos y disposiciones que permitan instruir el procedimiento para trámite de la Evaluación de Impacto Estatal en un marco normativo congruente con los ordenamientos legales que la sustentan.

IMAGEN 43 Evaluación De Impacto Estatal, (EVIE)



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



EDOMÉX
DECISIONES FIRMES, RESULTADOS FUERTES.

EVALUACIÓN DE IMPACTO ESTATAL

FECHA DE EXPEDICIÓN: 9 DE MARZO DE 2022

NOMBRE COMPLETO DEL PROPIETARIO / DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL

Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V. / Real Alcalá Segunda Etapa

DOMICILIO DEL PROYECTO

Boulevard Valle San Pedro, número 6, lote 4, colonia Conjunto Urbano Real de Alcalá, C.P. 55767, Tecamac, Estado de México

TIPO DE PROYECTO:

Nuevo

SUPERFICIE TOTAL M²:

66,740.29 m²

SUPERFICIE POR CONSTRUIR M²:

27,697.16 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA M²:

0

Número de evaluación

081-15-06046-COIME-2022

Actividad
Desarrollo de un Conjunto Urbano habitacional horizontal para 294 viviendas de nivel medio y residencial

Evaluaciones técnicas de impacto en materia:

- 1) Urbana
Número de oficio 22400105L/000973/2022 de fecha 25 de febrero de 2022, con condicionantes.
- 2) Agua
Número de oficio 219C01100000000/FAC/027/2022 de fecha 21 de febrero de 2022, con condicionantes.
- 3) Vial
Número de oficio 22000001A/0302/2022 de fecha 10 de febrero de 2022, con condicionantes.
- 4) Ambiental
Número de oficio 22100007L/DGOI/RESOL/061/2022 de fecha 16 de febrero de 2022, con condicionantes.
- 5) Protección civil
Número de oficio 205006000L/2047/2022 de fecha 24 de febrero de 2022, con condicionantes.



Este documento es gratuito



Página 1 de 11

FOLIO 06046

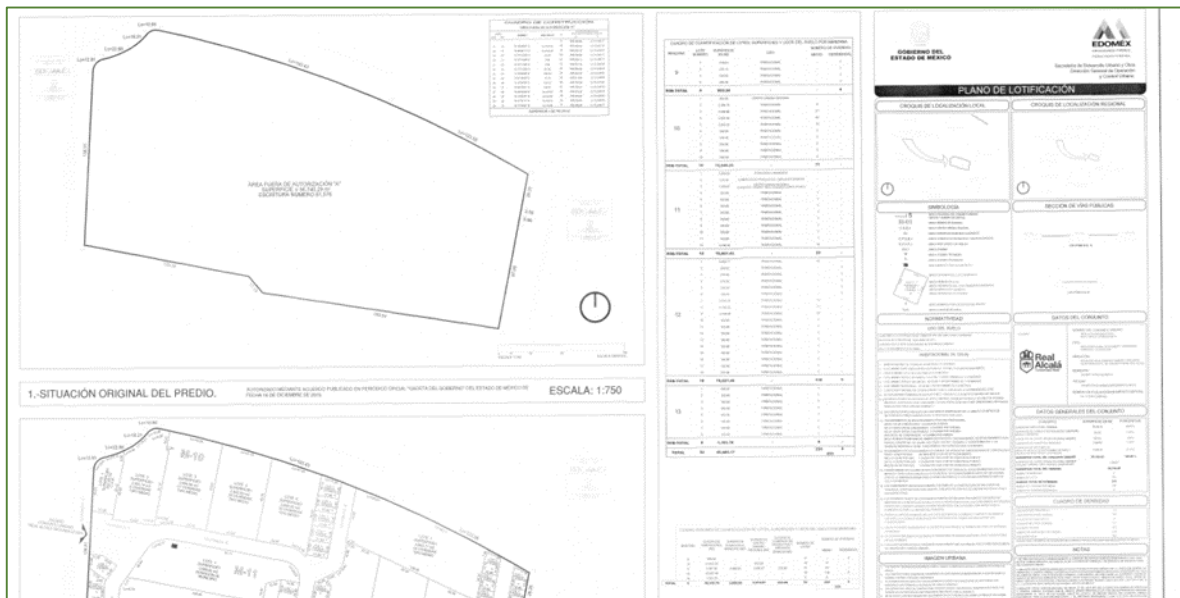
Al completar los requisitos, tendremos el plano de lotificación:

Que es el proyecto que se va a ejecutar (sembrado de viviendas)

Incluye:

- Áreas verdes
- Vialidades
- Casas
- Zonas deportivas
- Escuelas
- Comercio

IMAGEN 44 Plano De Lotificación



Junto con el acuerdo de autorización:

En donde se plasma todo el antecedente entregado para la autorización del conjunto urbano y todas las obligaciones.

IMAGEN 45 Acuerdo De Autorización



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



EDOMÉX

"2022. Año del Quincucentario de Toluca, Capital del Estado de México".

22400106L/4457/2022
Toluca de Lerdo México;
23 de agosto de 2022
ACU-006/2022

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO

Ingeniero
José Alejandro Guevara Márquez
 Representante legal de la empresa
"PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES", S.A. de C.V.
 Av. Via Real, mza. 16, Lote 1, Local 1, Fraccionamiento Real del Sol
 C.P. 55787, Municipio Tecámac, Estado de México.
 5545612283.
 pablo.garcia@vinte.com
Presente

Me refiero al formato de solicitud, recibido en la oficina de partes de esta unidad administrativa con folio no. 4332/2022, al que se le asignó el número de expediente ACU-006/2022, mediante el cual solicitó a esta Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, la autorización para llevar a cabo el proyecto de Conjunto Urbano de Tipo Mixto (Habitacional Medio y Residencial, Comercial y de Servicios) denominado **"REAL ALCALÁ SEGUNDA ETAPA"**, para desarrollar 233 viviendas (224 modalidad medio y 9 residencial), así como una superficie de 233.00 m² para Comercio de Productos y Servicios Básicos (C.P.S.B.) y 932.00 m² para Centro Urbano Regional (C.U.R.), sumando un total de 1,165.00 m² (mil ciento sesenta y cinco metros cuadrados) para comercio y servicios, en una superficie de Conjunto Urbano de 55,159.42 m² (cincuenta y cinco mil ciento cincuenta y nueve punto cuarenta y dos metros cuadrados) de un total de terreno de 56,740.29 m² (cincuenta y seis mil setecientos cuarenta punto veintinueve metros cuadrados), ubicado en Boulevard Valle San Pedro, número 6, Área Fuera de Autorización "A", Conjunto Urbano Real Alcalá, Municipio de Tecámac, Estado de México, y

CONSIDERANDO

1. Que la empresa **"PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES", S.A. de C.V.**, inició los trámites al amparo del decreto número 230 por el que se reforman diversas disposiciones



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA
 SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, AGUA Y OBRA PÚBLICA
 DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO
 DIRECCIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIONES URBANAS

Página 1 de 27



AV. H. DALGO PONIENTE NÚM. 233, TEROSÁ RÍO, D.F. CENTRO, TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO
 C.P. 50000
 TEL. 722 214-93-27 Y 722-214-23-73

Al final encontraremos la GACETA, hasta ese momento tiene validez oficial.

Contiene toda la información de la gestión realizada, todos los datos, como las superficies, los lotes, las manzanas, el número de viviendas, y tendrá todas las obras realizadas en el proyecto.

IMAGEN 46 Publicación De Gaceta

GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO

PERIÓDICO OFICIAL
GACETA
DEL GOBIERNO
 Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

Dirección: Mariano Matamoros Sur núm.308, C. P. 50130. Registro DGC: No. 001 1021 Características: 113282801
 Directora General: Lic. Laura Cortez Reyes Fecha: Toluca de Lerdo, México, lunes 19 de septiembre de 2022

SUMARIO

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO
SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL
 FE DE ERRATAS DEL INFORME DE APLICACIÓN DE LOS RECURSOS Y EVOLUCIÓN DE LOS PROGRAMAS SOCIALES AL MES DE JUNIO DE 2022. PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO" DE FECHA 28 DE JULIO DE 2022, SECCIÓN PRIMERA, TOMO CCXIV.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA
 ACUERDO POR EL QUE 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, EN EL MUNICIPIO DE TECÁMAC, ESTADO DE MÉXICO.

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA CIUDADANA GURINDER PREET, LA FUSIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO "ONKAR", UBICADO EN AVENIDA DEL VERGEL NÚMEROS 6 Y 6-A, FRACCIÓN 32, SECCIÓN JARDINES, BOSQUES DEL VALLE, AVANDARO, EN EL MUNICIPIO DE VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO.

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA EMPRESA "ZAPHERP CONSTRUCTORA", S.A. DE C.V., LA MODIFICACIÓN PARCIAL DEL DIVERSO ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZÓ EL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL, MEDIO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS) DENOMINADO "EL COUNTRY" LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO.

AVISOS JUDICIALES: 1137, 1151, 1157, 1159, 1162, 1167, 402-A1, 403-A1, 1348, 1349, 1351, 1360, 465-A1, 1386, 1388, 462-A1, 463-A1, 464-A1, 465-A1, 1505, 1506, 1507, 1509, 1510, 1511, 1515, 1522, 1523, 1524, 1529, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1549, 1550, 1551, 1552, 520-A1, 521-A1, 1557, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1635, 1637, 1638, 1639, 1640, 1642, 1643, 1646, 1647, 1648, 1649, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666 y 577-A1.

AVISOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES: 1374, 472-A1, 1384, 1387, 1388, 102-B1, 103-B1, 104-B1, 487-A1, 488-A1, 1634, 1636, 1641, 1644, 1666, 1667, 578-A1, 579-A1, 580-A1, 581-A1, 582-A1, 1606, 1525, 505-A1, 532-A1, 1645 y 1650.

TOMO CCXIV
Número 51
 300 IMPRESOS
 SECCIÓN PRIMERA

A:2023/001/02

"2022. Año del Quincentenario de Toluca, Capital del Estado de México".

Finalmente tendremos la licencia de construcción

Contiene los datos de todo lo requerido como las superficies, y observaciones

IMAGEN 47 Licencia de Construcción



H. Ayuntamiento de Tecámac, Estado de México.

Dirección General de Planeación, Administración y Regulación del Territorio

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

2022. "Año del Quincentenario de la Fundación de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México"

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

NÚMERO: LC / 1791 / 2022

DATOS DEL SOLICITANTE

Otorgada al C.: PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V. Teléfono: 5510021197

Domicilio para oír y recibir notificaciones:

Calle: AV. VÍA REAL Número: LOCAL 1

Lote: 1 Manzana: 16 Pueblo, Colonia, Barrio, Rancho o Fracc.: REAL DEL SOL

Municipio y Estado: TECAMAC, ESTADO DE MEXICO

DATOS DEL PREDIO

Calle: PRIVADA NOVELDA Número: S/N

Lote: 4 Manzana: 10 Pueblo, Colonia, Barrio, Rancho o Fraccionamiento: REAL ALCALA SEGUNDA ETAPA

Tecámac de Felipe Villanueva, Estado de México. Superficie del Terreno: 2823.92 M² Clave catastral: N/A

D. R. O. ING. ARMANDO GONZALEZ PEREDA Registro N°. SDUO/19/22/0654

Domicilio del D.R.O.: AV. VIA REAL MZ 16 LT 1 LOCAL 1, FRACC. REAL DEL SOL

SE AUTORIZA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA:

DESTINO DE LA OBRA:

Superficie de la construcción para barda:

OBRA NUEVA

HABITACIONAL UNIFAMILIAR 20 VIVIENDAS

728.00

CAPITULO IV.- RESULTADOS

La obtención de la EVIE⁹ es requerida, ya que se podría obtener la licencia de construcción, por el hecho de que es importante, y es un requisito legal que garantiza que la construcción se realiza de acuerdo con las leyes y regulaciones locales. Sin la licencia adecuada, la construcción podría considerarse ilegal, y estar sujeta a sanciones.

⁹ Evaluación de Impacto Estatal

Es necesaria para garantizar la seguridad, legalidad y planificación adecuada de las construcciones, y para asegurar que se cumpla los estándares de calidad y normativas establecidas. El tiempo se aprovechó adecuadamente, agilizando la revisión, elaboración y entrega de documentos.

Se planeó la organización de principio a fin de cada proceso de cada dependencia, la organización significó verificar y analizar procesos, para ganar tiempo en cada uno de ellos. Por ende, los resultados fueron ahorro de tiempo y organización de procesos, lo que nos indica que se obtuvo un trabajo en tiempo y forma.

CONCLUSIONES DEL PROYECTO

Es un proceso esquematizado que requiere cumplir con una serie de requisitos y regulaciones establecidas por la autoridad competente. Algunas conclusiones importantes a tener en cuenta: Diseño y planificación Evaluación de impacto ambiental Documentación completa y precisa Seguimiento y cumplimiento Obtener la autorización para un conjunto urbano requiere un proceso riguroso y cumplimiento de requisitos específicos.

Es fundamental contar con el conocimiento adecuado, realizar una planificación y diseño adecuados, evaluar el impacto ambiental, involucrar a la comunidad, presentar una documentación completa y

cumplir con los requisitos establecidos. Al seguir estos pasos, se aumentan las posibilidades de obtener la autorización para el conjunto urbano.

Por lo tanto, la gestión es de gran importancia para la entrega del proyecto y la verificación de que todo esté en cumplimiento. El sector de la construcción es cada día más competitivo y exigente, por lo que la empresa necesita optimizar sus procesos constructivos.

COMPETENCIAS DESARROLLADAS

➤ FUNDAMENTOS DE INVESTIGACIÓN:

Identifica conceptos básicos de fundamentos de investigación como proceso de construcción social.

Aplica herramientas formales de comunicación oral y escrita en la investigación documental, en la elaboración de documentos académicos.

Analiza el desarrollo de su profesión, para conocer los aspectos sobresalientes en los ámbitos local, nacional e internacional, empleando herramientas de investigación científica.

Aplica métodos y técnicas de investigación documental, de acuerdo con parámetros previamente establecidos.

➤ **DIBUJO EN INGENIERÍA CIVIL:**

Utiliza equipo de cómputo y software para el dibujo de planos topográficos, aplicando la simbología adecuada.

➤ **ADMINISTRACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:**

Discrimina y aplica las metodologías y técnicas específicas de la administración de proyectos para modelar y simular sistemas y procesos de la administración de la construcción.

Analiza y aplica el marco normativo sobre proyectos de construcción para participar con responsabilidad en actividades vinculadas al ejercicio de su profesión.

Analiza y aplica el marco normativo sobre procesos de licitación y ejecución de obra pública para poder participar en ellos con responsabilidad.

Planifica la optimización de recursos para lograr la ejecución satisfactoria de los proyectos.

➤ **TOPOGRAFÍA:**

Utiliza equipo de Sistemas de Posicionamiento Global (GPS), analizando la información obtenida para levantamientos geodésicos

FUENTES DE INFORMACIÓN

Gobierno del Estado de México. (2020). Reglamento del libro quinto del código administrativo. Estado de México: Tecámac.

Gobierno del Estado de México. (2021). Reglamento de la ley de la comisión estatal. Estado de México: Tecámac.

Gobierno del Estado de México. Periódico Oficial Gaceta del Gobierno y LEGISTEL. Estado de México.

Secretaría de educación pública. Tecnológico nacional de México Secretaría Académica, de Investigación e Innovación Dirección de Docencia e Innovación Educativa

ANEXOS

Los siguientes anexos estarán en orden y se podrá ver más a detalle cada documento requerido para la obtención de la licencia de construcción, en los siguientes vínculos:

- ❖ [Organigrama IPO Proyectos](#)
- ❖ [Registro Portal Coime](#)
- ❖ [Carga De Documento Materia Urbana](#)
- ❖ [Carga De Documento Protección Civil](#)
- ❖ [Carga De Documento Materia Vial Y Movilidad](#)
- ❖ [Carga De Documento Materia Ambiental](#)
- ❖ [Carga De Documento Caem](#)
- ❖ [Emisión De Solicitud Coime](#)
- ❖ [Comprobante De Registro En Línea](#)
- ❖ [Memoria Descriptiva](#)
- ❖ [Imagen Satelital](#)
- ❖ [Proyecto Arquitectónico](#)
- ❖ [Cédula De Zonificación](#)
- ❖ [Constancia De Alineamiento](#)
- ❖ [Opinión Favorable Del Municipio](#)
- ❖ [Licencia De Uso De Suelo](#)
- ❖ [Usos Del Suelo](#)
- ❖ [Resultado Impacto En Materia Urbana](#)
- ❖ [Carta Responsiva Protección Civil](#)

- ❖ [Estudio De Mecánica De Suelos Protección Civil](#)
- ❖ [Estudio Hidrológico Protección Civil](#)
- ❖ [Estudio Geológico Protección Civil](#)
- ❖ [Estudio Geofísico Protección Civil](#)
- ❖ [Resultado En Materia De Protección Civil](#)
- ❖ [Planta Arquitectónica Materia Vial Y De Movilidad](#)
- ❖ [Estudio De Movilidad Materia Vial Y De Movilidad](#)
- ❖ [Resultado Materia Vial Y De Movilidad](#)
- ❖ [Estudio Específico En Materia Ambiental](#)
- ❖ [Resultado En Materia Ambiental](#)
- ❖ [Línea De Pago Y Comprobante De Pago Caem](#)
- ❖ [Resultado Caem](#)
- ❖ [Evaluación De Impacto Estatal \(Evie\)](#)
- ❖ [Plano De Lotificación](#)
- ❖ [Acuerdo De Autorización](#)
- ❖ [Publicación De Gaceta](#)