

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA*Al margen Escudo del Estado de México.*22400105060000T/DRVMZNO/0650/2023.
Tlalnepantla de Baz a; 23 de marzo de 2023.**MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE CONDOMINIO HABITACIONAL****Celsa de la O Bailón, Calle Adolfo Manfredi, número 19, Lote 2,
Colonia Ex. Hacienda del Pedregal.,
Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
Teléfono 55-3852-3090.****P r e s e n t e**

En atención a su escrito ingresado ante esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente dependiente de la Dirección General de Operación y Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Gobierno del Estado de México, el día veintitrés de marzo del año en curso, mediante el cual solicitó **la modificación del acuerdo de autorización con número de oficio 224022000/DRVMZNO/487/2014**, referente de la autorización del condominio habitacional vertical tipo medio, expedido con número de oficio 224022000/DRVMZNO/487/2014, de fecha nueve de mayo del año dos mil catorce, relativa al expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/112/2013, expedida para el predio ubicado en Calle Adolfo Manfredi número 19, Lote 2, Colonia Ex. Hacienda del Pedregal, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México; sobre el particular le comunico lo siguiente:

Que esta autoridad administrativa es competente para atender y resolver su petición, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 1, 3, 15, 16, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII, XXXIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 1.15, 5.1, 5.3, fracción XLV, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.46, 5.47, 5.48, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.63 y 5.64 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 56, 86, 87, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente artículos 1, 2, 4 fracción IV y último párrafo, 10 y 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 21 de diciembre de 2022; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 6 de junio de 2016, numeral VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa" clave 224022000 "Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente.

En virtud de lo antes citado y de conformidad a lo previsto de manera supletoria, en los artículos 56, 85, 86 y 87 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 1.15 fracción IV, 5.46 y 5.47 del mismo código, así como a la normatividad vigente en materia de Desarrollo Urbano, y

CONSIDERANDO

- PRIMERO.** Que mediante oficio número 224022000/DRVMZNO/487/2014, de fecha nueve de mayo de dos mil catorce, se autorizó al Ciudadano Tonatiuh Hernández Mondragón, representante legal de Edificadora Arbolada, S.A. de C.V., el **condominio habitacional vertical tipo medio para desarrollar 40 viviendas denominado "Arbolada del Bosque"**, expedido para el predio ubicado en Calle Adolfo Manfredi número 19, Lote 2, Colonia Ex. Hacienda del Pedregal, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
- SEGUNDO.** Que, en el acuerdo cuarto, de la autorización del Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, se estableció la obligación de publicar la misma en el Periódico Oficial "**Gaceta del Gobierno**", cuestión que se acreditó con la publicación de fecha veintidós de enero del año dos mil veintiuno.
- TERCERO.** Que presentó Instrumento número cincuenta y cinco mil novecientos veintisiete (55,927), volumen número mil cuatrocientos noventa y siete (1,497), de fecha ocho de octubre del año dos mil quince, en la que se hace constar **la protocolización de oficio y plano de la autorización del condominio vertical habitacional tipo medio**, que se realizó a solicitud del ciudadano Tonatiuh Hernández

Mondragón, apoderado legal de Edificadora Arbolada, S.A. de C.V., por parte del Notario Público número ciento seis, del Estado de México, Licenciado Gerardo Mendoza Powell, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00275761, número de trámite 375320, de fecha tres de febrero del año dos mil dieciséis.

- CUARTO.** Que mediante oficio número 224022000/DRVMZNO/0505/2017, de fecha seis de abril del año dos mil diecisiete, se autorizó al Ciudadano Tonatiuh Hernández Mondragón, representante legal de Edificadora Arbolada, S.A. de C.V., la **subrogación total de derechos** y obligaciones correspondientes de la autorización del condominio vertical habitacional tipo medio, denominado “Arbolada del Bosque”, para desarrollar 40 viviendas, a favor del ciudadano Alberto Rodrigo Coello, en carácter de Subrogatario, expedido para el predio ubicado en Calle Adolfo Manfredi número 19, Lote 2, Colonia Ex. Hacienda del Pedregal, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
- QUINTO.** Que, se realizó el procedimiento administrativo SDUyO/DRVMZNO/RTLAL/CON/133/2022, emitido mediante oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/001896/2022, de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintidós, relativo al expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/112/2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 113 y 114 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, del cual se derivó el Plazo Perentorio **por un periodo de doce meses**, con numero de oficio 22400105060000T/DRVMZNO/1983/2022 de fecha tres de noviembre de 2022 y **notificado el dieciséis de noviembre del mismo año.**
- SÉPTIMO.** Que presentan escritura once mil setenta y uno (11,071), volumen quinientos setenta y tres (573), de fecha nueve de agosto de dos mil veintiuno, la cual contiene la cancelación de hipoteca que otorga Banco Santander México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, a favor de la Sociedad denominada Edificadora Arbolada, S.A. de C.V. y el Contrato de Compraventa a plazos con Reserva de Dominio, **que celebran por una parte la Sociedad denominada Edificadora Arbolada, S.A. de C.V. como la Parte Vendedora y por la otra parte Celsa de la O Bailón**, “La Parte Compradora”, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Guy del Paso Juin, notario interino de la Notaría Pública número ciento treinta y siete del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00275761, tramite 689668, de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno.
- OCTAVO.** Que presentó **Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes** emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en donde se establecen los siguientes datos registrales, folio real electrónico número 00275761, tramite 786888, de fecha veintidós de marzo de dos mil veintitrés, en donde se reportan los siguientes gravámenes y/o limitantes del predio:

ACTO: RESERVA DE DOMINIO
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2021-10-18 18:35:00.0
EN LA QUE CONSTA LA COMPRAVENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO, QUE CELEBRAN COMO VENDEDOR: “EDIFICADORA ARBOLADA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR SU APODERADO TONATIUH HERNANDEZ MONDRAGON.---- COMO COMPRADOR: CELSA DE LA O BAILON.---- VALOR DE OPERACIÓN: \$1,771,491.60 M.N.----VALOR CATASTRAL: \$1,684,728.00 M.N.---- ANTECEDENTE REGISTRAL: TRAMITE NÚMERO 298268, REFERENTE A COMPRAVENTA.--- BAJO EL FOLIO REAL ELECTRÓNICO NÚMERO: 275761.---- VOLANTE: 100000251015... (Sic).

ACTO: AVISO PREVENTIVO
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2023-03-13 10:35:39.506
EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 8.23, 8.24 Y 8.25 DEL CÓDIGO CIVIL Y ARTÍCULO 40 FRACCIÓN II DE LA LEY REGISTRAL, AMBOS ORDENAMIENTOS VIGENTES EN EL ESTADO DE MÉXICO SE HACE CONSTAR QUE HA SIDO REALIZADA LA ANOTACIÓN DEL AVISO PREVENTIVO SOLICITADO POR EL LIC. ARTURO TALAVERA AUTRIQUE, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 122 DE LA CIUDAD DE MÉXICO.- PARA EL ACTO DE CANCELACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO, CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y SERVIDUMBRE DE PASO.-- VENDEDOR: EDIFICADORA ARBOLADA, S.A. DE C.V.-- COMPRADOR/SOLICITANTE: CELSA DE LA O BAILÓN.--... (Sic)

NO SE CORRE LA ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO...(Sic).

- NOVENO.** Que mediante Oficio número: DGOTYDU/2431/2022 de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintidós, el Maestro José Ramón Jarquín Rodríguez, Director General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, mediante el cual envió certificación de los oficios con numero DOPYDU/SP/580/2015, de fecha seis de marzo de dos mil quince, DOPYDU/SP/581/2015, de fecha seis de marzo de dos mil quince DOPYDU/SP/1035/2015, de fecha once de mayo de dos mil quince, emitidos por la entonces Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, con los que la empresa “Edificadora Arbolada del Bosque S.A. de C. V. acredita cumplimiento con las obras de equipamiento.

DÉCIMO. Que mediante oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/1986/2022 de fecha tres de noviembre de dos mil veintidós y a petición expresa de los CC. Tonatiuh Hernández Mondragón, representante legal de, y Alberto Rodrigo Coello, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil veintidós, así como en la resolución del procedimiento administrativo SDUyO/DRVMZNO/RTLAL/CON/133/2022 antes referido, se autorizó la **Revocación de la autorización de Subrogación de los derechos y obligaciones de la autorización del Condominio Vertical habitacional de Tipo Medio**, autorizada mediante oficio número 224022000/DRVMZNO/0505/2017, de fecha seis de abril del año dos mil diecisiete, otorgada para el predio que nos ocupa.

En consecuencia, se reivindican en su totalidad, **los derechos y obligaciones señalados en el acuerdo de autorización del Condominio Vertical habitacional de Tipo Medio**, con número de oficio 224022000/DRVMZNO/487/2014, de fecha nueve de mayo del año dos mil catorce, relativo al expediente número DRVMZNO/RLT/OAATI/112/2013, a favor de la empresa Edificadora Arbolada, S.A. de C.V. a través de su representante legal ciudadano Tonatiuh Hernández Mondragón.

Así mismo se autorizó al ciudadano Tonatiuh Hernández Mondragón en su carácter de representante legal de Edificadora Arbolada, S.A. de C.V., **la Subrogación total de los derechos y obligaciones de la autorización del Condominio Vertical habitacional de Tipo Medio**, denominado “Arbolada del Bosque”, para desarrollar 40 viviendas, autorizada mediante oficio número 224022000/DRVMZNO/487/2014, de fecha nueve de mayo del año dos mil catorce, a favor de la ciudadana **Celsa de la O. Bailón, la cual quedará en carácter de Subrogatorio**, otorgada para el predio ubicado en Calle Adolfo Manfredi número 19, Lote 2, Colonia Ex. Hacienda del Pedregal, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, relativo al expediente número DRVMZNO/RLT/OAATI/112/2013.

DÉCIMO PRIMERO.

Que mediante solicitud de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés la **C. Celsa de la O. Bailón, en carácter de Subrogatorio y con anuencia** de la empresa Edificadora Arbolada, S.A. de C.V. a través de su representante legal ciudadano Tonatiuh Hernández Mondragón, señalando que toda la documentación presentada es fiel de la original y verdadera, solicitan la modificación del acuerdo de autorización del **Condominio Vertical habitacional de Tipo Medio**, denominado “Arbolada del Bosque”, para desarrollar 40 viviendas, autorizada mediante oficio número 224022000/DRVMZNO/487/2014, de fecha nueve de mayo del año dos mil catorce, expediente número DRVMZNO/RLT/OAATI/112/2013, otorgada para el predio ubicado en Calle Adolfo Manfredi número 19, Lote 2, Colonia Ex. Hacienda del Pedregal, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México

En virtud de lo anterior, esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO.- Con fundamento en el artículo 120 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, se tiene por recibido el escrito de cuenta, mismo que se agrega al expediente en que se actúa.

SEGUNDO.- Se Autoriza a la **C. Celsa de la O. Bailón**, en su carácter de **Subrogatorio del Condominio Vertical habitacional de Tipo Medio**, denominado “Arbolada del Bosque”, para desarrollar 40 viviendas, autorizada mediante oficio número 224022000/DRVMZNO/487/2014, de fecha nueve de mayo del año dos mil catorce, expediente número DRVMZNO/RLT/OAATI/112/2013, otorgada para el predio ubicado en Calle Adolfo Manfredi número 19, Lote 2, Colonia Ex. Hacienda del Pedregal, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, **la Modificación de Autorización del Condominio Vertical habitacional de Tipo Medio**, denominado “Arbolada del Bosque”, **conforme a lo señalado en los planos 1/2 y 2/2**, los cuales, forma parte integral del presente Acuerdo, para todos los efectos legales a que haya lugar con las siguientes características:

CUADRO COMPARATIVO POR LOTE DE LA MODIFICACIÓN DE CONDOMINIO												
SITUACIÓN ACTUAL					MODIFICACIÓN QUE SE AUTORIZA					DIFERENCIA		
LOTE 2					LOTE 2							
LOTE	SUPERFICIE	USO DE SUELO	VIVIENDAS	Nº DE LOTES	LOTE	SUPERFICIE	USO DE SUELO	VIVIENDAS	Nº DE LOTES	SUPERFICIE	VIVIENDAS	Nº DE LOTES
2	2,619.76 M2	HABITACIONAL	40	1	2	2,619.76 M2	HABITACIONAL	40	1	0	0	0

CUADRO COMPARATIVO DE DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO							
CONCEPTO	SITUACIÓN ACTUAL			MODIFICACIÓN QUE SE AUTORIZA			DIFERENCIA
	NUMERO	SUPERFICIE M2	ÁREA LIBRE M2	NUMERO	SUPERFICIE M2	ÁREA LIBRE M2	
SUP. DE DESPLANTE	----	830.30	----	----	439.18	----	-391.12
SUP. TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	----	3248.62	96.85	----	3248.62	96.85	0.00
SUP. DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS	----	----	1637.46	----	----	561.60	-1,075.86
SUP. DE CIRCULACIÓN VEHICULAR Y BANQUETAS	----	----	152.00	----	----	635.35	483.35
SUP. DE CAJONES PRIVATIVOS	----	----	985.00	----	----	868.92	-116.08
SUP. DE CAJONES DE EST. DE VISITA	----	----	125.00	----	----	92.40	-32.60
SUP. DE BODEGAS	----	0.00	----	----	346.97	----	346.97
NÚM.. DE DESPLANTES DE EDIFICIO	1	----	----	1	----	----	0
NÚM. DE VIVIENDAS O DEPTOS.	40	----	----	40	----	----	0
NÚM. DE CAJONES DE EST. DE VISITA	10	----	----	10	----	----	0
NÚM. DE CAJONES PRIVATIVOS	80	----	----	80	----	----	0
NÚM. DE BODEGAS	0	----	----	24	----	----	24.00
TOTAL	----	830.3	2899.46	----	786.15	2158.27	----

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO							
CONCEPTO	SUPERFICIE DEL ÁREA PRIVATIVA CONSTRUIDA			SUPERFICIE DEL ÁREA PRIVATIVA ABIERTA			DIFERENCIA EN M2
	M2	TERRAZA M2	M2	M2	TERRAZA M2	M2	
DEPARTAMENTO 101	66.03	12.00	0.00	66.03	12.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 102	67.99	12.00	0.00	67.99	12.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 103	70.55	12.00	0.00	70.55	12.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 104	67.35	0.00	36.13	67.35	0.00	36.13	0.00
DEPARTAMENTO 105	67.05	0.00	35.80	67.05	0.00	35.80	0.00
DEPARTAMENTO 106	70.99	0.00	24.92	70.99	0.00	24.92	0.00
DEPARTAMENTO 201	66.03	0.00	0.00	66.03	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 202	67.99	0.00	0.00	67.99	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 203	70.55	0.00	0.00	70.55	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 204	67.35	0.00	0.00	67.35	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 205	67.05	0.00	0.00	67.05	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 206	70.99	0.00	0.00	70.99	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 301	66.03	0.00	0.00	66.03	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 302	67.99	0.00	0.00	67.99	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 303	70.55	0.00	0.00	70.55	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 304	67.35	0.00	0.00	67.35	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 305	67.05	0.00	0.00	67.05	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 306	70.99	0.00	0.00	70.99	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 401	66.03	0.00	0.00	66.03	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 402	67.99	0.00	0.00	67.99	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 403	70.55	0.00	0.00	70.55	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 404	67.35	0.00	0.00	67.35	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 405	67.05	0.00	0.00	67.05	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 406	70.99	0.00	0.00	70.99	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 501	66.03	0.00	0.00	66.03	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 502	67.99	0.00	0.00	67.99	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 503	70.55	0.00	0.00	70.55	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 504	67.35	0.00	0.00	67.35	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 505	67.05	0.00	0.00	67.05	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 506	70.99	0.00	0.00	70.99	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 601	66.03	0.00	0.00	66.03	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 602	67.99	0.00	0.00	67.99	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 603	70.55	0.00	0.00	70.55	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 604	67.35	0.00	0.00	67.35	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO 605	67.05	0.00	0.00	67.05	0.00	0.00	0.00

DEPARTAMENTO 606	70.99	0.00	0.00	70.99	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO P. H. 01	105.08	0.00	0.00	105.08	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO P. H. 02	100.81	0.00	0.00	100.81	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO P. H. 03	98.02	0.00	0.00	98.02	0.00	0.00	0.00
DEPARTAMENTO P. H. 04	101.98	0.00	0.00	101.98	0.00	0.00	0.00
BODEGAS	346.97	0.00	0.00	346.97	0.00	0.00	0.00
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	0.00	0.00	868.92	0.00	0.00	868.92	0.00
TOTAL	3,212.62	36.00	965.77	3,212.62	36.00	965.77	0.00

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2		SUPERFICIE ABIERTA M2	NIVEL	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
101	66.03	12.00	0.00	1.00	2
102	67.99	12.00	0.00	1.00	2
103	70.55	12.00	0.00	1.00	2
104	67.35	0.00	36.13	1.00	2
105	67.05	0.00	35.80	1.00	2
106	70.99	0.00	24.92	1.00	2
201	66.03	0.00	0.00	2.00	2
202	67.99	0.00	0.00	2.00	2
203	70.55	0.00	0.00	2.00	2
204	67.35	0.00	0.00	2.00	2
205	67.05	0.00	0.00	2.00	2
206	70.99	0.00	0.00	2.00	2
301	66.03	0.00	0.00	3.00	2
302	67.99	0.00	0.00	3.00	2
303	70.55	0.00	0.00	3.00	2
304	67.35	0.00	0.00	3.00	2
305	67.05	0.00	0.00	3.00	2
306	70.99	0.00	0.00	3.00	2
401	66.03	0.00	0.00	4.00	2
402	67.99	0.00	0.00	4.00	2
403	70.55	0.00	0.00	4.00	2
404	67.35	0.00	0.00	4.00	2
405	67.05	0.00	0.00	4.00	2
406	70.99	0.00	0.00	4.00	2
501	66.03	0.00	0.00	5.00	2
502	67.99	0.00	0.00	5.00	2
503	70.55	0.00	0.00	5.00	2
504	67.35	0.00	0.00	5.00	2
505	67.05	0.00	0.00	5.00	2
506	70.99	0.00	0.00	5.00	2
601	66.03	0.00	0.00	6.00	2
602	67.99	0.00	0.00	6.00	2
603	70.55	0.00	0.00	6.00	2
604	67.35	0.00	0.00	6.00	2
605	67.05	0.00	0.00	6.00	2
606	70.99	0.00	0.00	6.00	2
P. H. 01	105.08	0.00	0.00	7.00	2
P. H. 02	100.81	0.00	0.00	7.00	2
P. H. 03	98.02	0.00	0.00	7.00	2
P. H. 04	101.98	0.00	0.00	7.00	2
SUB TOTAL	2865.65	36.00	96.85	----	----
BODEGAS	346.97	0.00	0.00	P.B.	24
CAJONES	----	----	868.92	P.B.	80
TOTAL	3,248.62		965.77	----	80

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
A ÁREAS VERDES DE USO COMÚN (AVRUC)	0.00 M2	561.60 M2
B CIRCULACIÓN PEATONAL, INCLUYE: ESCALERA Y ELEVADOR	353.83 M2	134.88 M2
C CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITA, 10 CAJONES	0.00 M2	92.40 M2
D CASETA DE VIGILANCIA	11.75 M2	0.00 M2

E	CIRCULACIÓN VEHICULAR	0.00 M2	500.47 M2
F	CUARTO DE BASURA	0.00 M2	10.56 M2
SUB TOTAL		365.58 M2	1,299.91 M2
TOTAL DE ÁREAS COMUNES		1,665.49 M2	

CUADRO DE DESPLANTES GENERALES	
SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE	2,619.76 M2
AVRUC	561.60 M2
CIRCULACIÓN VEHICULAR	500.47 M2
CIRCULACIÓN PEATONAL	134.88 M2
DESPLANTE DE EDIFICIO	439.18 M2
ESTACIONAMIENTO PRIVATIVO	868.92 M2
ESTACIONAMIENTO VISITAS	92.40 M2
CUARTO DE BASURA	10.56 M2
CASETA DE VIGILANCIA	11.75 M2
SUPERFICIE TOTAL	2,619.76 M2
TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS	80
TOTAL DE CAJONES DE VISITA	10
NUMERO DE VIVIENDAS TOTALES	40

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE	2,619.76 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	3,248.62 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS LIBRES	965.97 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	365.58 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES LIBRES	1,299.91 M2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DEL CONDOMINIO	3,614.20 M2
TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS	80.00
TOTAL DE CAJONES DE VISITA	10.00
NUMERO DE VIVIENDAS TOTALES	40.00

- TERCERO.** De conformidad a lo señalado en el artículo 87, fracción VI, inciso B) se deberá cubrir los derechos que se generaron por la relotificación (modificación) del Condominio por la cantidad de \$ 2,821.73 (Dos mil ochocientos veintiún pesos 73/100 m.n.), de conformidad con el artículo 144 fracción IV, inciso A), del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente.
- CUARTO.** La presente modificación de autorización deberá de ser publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los **treinta días hábiles** siguientes a la notificación del mismo, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
- QUINTO.** La presente modificación de autorización, será parte integral de la autorización emitida mediante oficio número 224022000/DRVMZNO/487/2014, de fecha nueve de mayo del año dos mil catorce, expediente número DRVMZNO/RLT/OAATI/112/2013, otorgada para el predio ubicado en Calle Adolfo Manfredi número 19, Lote 2, Colonia Ex. Hacienda del Pedregal, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, mismas que se deberán protocolizar ante Notario Público e Inscribir ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de 90 días hábiles, contados a partir de su legal notificación, acreditándolo dentro del mismo plazo a la Secretaría.
- SEXTO.** En el caso de modificaciones a la ubicación de las Obras de Urbanización e Infraestructura, el Titular deberá presentar los proyectos ejecutivos rectificadas y aprobados por las instituciones gubernamentales competentes, de acuerdo con lo siguiente:
- I. Que con fundamento en el artículo 5.50 del Código Administrativo del Estado de México y 110, 113 del Reglamento del Libro, por tratarse de un condominio de **40 viviendas**, serán aplicables los lineamientos que para los conjuntos urbanos establece el artículo 5.38 por lo que las obras de urbanización que correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes obras de infraestructura y urbanización al interior del condominio, se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población, en su caso, así como las siguientes obras de urbanización al interior del condominio;

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

De acuerdo en el artículo 5.38 fracción X, inciso d) del Código Administrativo del Estado de México se deberá presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que establezcan los respectivos acuerdos de autorización, el cual no deberá ser mayor **a noventa días contados a partir de la publicación** del acuerdo de autorización.

- II. Con fundamento en los artículos 116 fracción I inciso B) y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización infraestructura y equipamiento urbano este último en su caso, otorgará una **fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto asciende a la cantidad de \$921,062.841 (Novecientos veintiún mil sesenta y dos pesos 841/100 M.N.)**.
- III. De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, **pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$ 18,421.257 (Dieciocho mil cuatrocientos veintiún pesos 257/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al**

interior del desarrollo a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo asciende a la cantidad de \$921,062.841 (Novecientos veintiún mil sesenta y dos pesos 841/100 M.N.).

- IV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio por un período de dos años contados a partir de la fecha del acta entrega – recepción, según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras, al momento de su entrega recepción, presentando constancia en esta Secretaría en un período de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

SÉPTIMO. La C. Celsa de la O. Bailón, deberá de dar cabal cumplimiento a las obligaciones establecidas en **la autorización de Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio**, con número de oficio 224022000/DRVMZNO/487/2014, de fecha nueve de mayo del año dos mil catorce, relativa al Expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/112/2013, a **la Subrogación total de los derechos y obligaciones de la autorización del Condominio Vertical habitacional de Tipo Medio**, denominado “Arbolada del Bosque”, autorizada mediante oficio número 224022000/DRVMZNO/487/2014, de fecha nueve de mayo del año dos mil catorce, así como las señaladas en los trámites subsecuentes **y las que se derivan de la presente modificación de autorización.**

OCTAVO. **Los plazos establecidos para dar cabal cumplimiento a las obligaciones en la autorización de Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio**, con número de oficio 224022000/DRVMZNO/487/2014, de fecha nueve de mayo del año dos mil catorce, relativa al Expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/112/2013, serán las señaladas en el Plazo Perentorio **por un periodo de doce meses**, con numero de oficio 22400105060000T/DRVMZNO/1983/2022 de fecha tres de noviembre de 2022, y **notificado el dieciséis de noviembre del mismo año**, así como los señalados en los tramites subsecuentes y los **de la presente modificación.**

NOVENO. En caso de incumplimiento a lo señalado en el presente, se impondrán las sanciones que correspondan de acuerdo con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento, independiente de la responsabilidad civil o penal que pueda resultar.

DÉCIMO. Se ratifica en todas y cada una de sus partes, los demás requisitos y obligaciones que contiene el acuerdo de autorización, así como de sus trámites subsecuentes y las que se derivan de la presente modificación de autorización.

DÉCIMO

PRIMERO. El presente acuerdo, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos de terceros.

Atentamente

Arquitecto Pedro Dávila Realzola
Director Regional Valle De México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó
Andrés Prudencio Guerrero
Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.

Claudia Nava Nava
Dictaminador.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla
Referencias: Expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/112/2013.
ATIZ./037/2023.
Lib. Ref. 076/2023.
PDR/APG/cnn/hlrg