Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0882/2023.
Tlalnepantla de Baz a;
25 de abril 2023.

MODIFICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO

Ciudadana Sofía Cuevas Rimoch, a través de su apoderado legal Juan Manuel Cuevas González, Calle Fuente de las Pirámides número 124, fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
Teléfono 55-5321-6015.
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 veinticuatro de abril del año en curso, mediante el cual solicitó **la modificación del acuerdo de autorización con número de oficio** 224022000/DRVMZNO/1462/2018, referente al Condominio Habitacional Vertical Tipo Residencial Alto, **denominado "Bamboo Teca II",** tramitado con número de expediente **DRVMZNO/RLN/082/2018**, para el predio ubicado en Calle Fuente de las Pirámides número 124, manzana XXXIV, lotes 56 y 57, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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, 5.49, 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 fracción X inciso A) y B), 9, 10, 56, 83, 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

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

PRIMERO. Que mediante oficio número 2240220000T/DRVMZNO/1462/2018, de fecha treinta de octubre de dos mil dieciocho, se autorizó a la **Ciudadana Sofía Cuevas Rimoch**, el **Condominio Habitacional Vertical Tipo**

Residencial Alto, denominado "Bamboo Teca II", para desarrollar 20 áreas privativas, para el predio ubicado en Calle Fuente de Las Pirámides número 124, manzana XXXIV, lotes 56 y 57, Sección Fuentes, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.

SEGUNDO. Que, en el acuerdo noveno inciso g), de la autorización del Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado "Bamboo Teca II", se estableció la obligación de publicar la misma en el Periódico Oficial **"Gaceta del Gobierno"**, cuestión que se acreditó con la publicación de fecha dieciocho de septiembre del año dos mil dieciocho.

TERCERO. Que, en el acuerdo sexto, de la autorización del Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado "Bamboo Teca II", se estableció que deberá protocolizar la presente autorización ante Notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus respectivos planos en un plazo máximo de noventa días hábiles siguientes a la publicación en el Periódico Oficial **"Gaceta del Gobierno"**, mismo que fue publicado el 18 de septiembre del 2018.

CUARTO. 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 00148523, tramite 560045, de fecha veintidós de febrero de dos mil veintitrés, en donde no reporta gravámenes y/o limitantes**.**

QUINTO. Que mediante solicitud de fecha veintiuno de marzo de dos mil veintitrés la **Ciudadana Sofía Cuevas Rimoch,** a través de su representante legal ciudadano **Juan Manuel Cuevas González,** 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 Residencial Alto**, denominado "Bamboo Teca II", para desarrollar 20 áreas privativas autorizada mediante oficio número 2240220000T/DRVMZNO/ 1462/2018, de fecha treinta de octubre de dos mil dieciocho, expediente número DRVMZNO/RLN/082/2018, otorgada para el predio ubicado en Calle Fuente de Las Pirámides número 124, manzana XXXIV, lotes 56 y 57, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.

SEXTO. Que presentó Plazo Perentorio con número de oficio 22400105060000T/DRVMZNO/0880/2023 de fecha 24 de abril del 2023, con vigencia al 24 de abril del 2024, emitido por la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, signado por el Arquitecto Pedro Dávila Realzola, en su carácter de Director Regional; en el que se autoriza plazo Perentorio por el término de **doce meses,** con el objeto de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el acuerdo por el que se autorizó el **Condominio Vertical habitacional de Tipo Residencial Alto**, denominado "Bamboo Teca II", para desarrollar 20 áreas privativas autorizada mediante oficio número 2240220000T/DRVMZNO/ 1462/2018, de fecha treinta de octubre de dos mil dieciocho, expediente número DRVMZNO/RLN/082/2018, otorgada para el predio ubicado en Calle Fuente de Las Pirámides número 124, manzana XXXIV, lotes 56 y 57, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.

En virtud de lo anterior, se tiene por recibido el escrito de cuenta, mismo que se agrega al expediente en que se actúa; así mismo con fundamento en el artículo 120 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO.- Se Autoriza a la **Ciudadana Sofía Cuevas Rimoch, la Modificación de la Autorización del Condominio Vertical habitacional de Tipo Residencial Alto**, denominado "Bamboo Teca II"**, emitida mediante** oficio número 2240220000T/DRVMZNO/1462/2018, de fecha treinta de octubre de dos mil dieciocho, expediente número DRVMZNO/RLN/082/2018; **conforme a lo señalado en los planos 1/3 al 3/3,** los cuales forman parte integral del presente Acuerdo **y de la autorización primigenia** para desarrollar 20 viviendas, para el predio ubicado en Calle Fuente de Las Pirámides número 124, manzana XXXIV, lotes 56 y 57, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, modificación autorizada, para todos los efectos legales a que haya lugar; con las siguientes características:

CUADRO GENERAL DE AREAS PRIVATIVAS							
ÁREA PRIVATIVA		M2 CONSTRUIDOS	BALCONES M2	ÁREA LIBRE PRIVATIVA M2	ÁREA VERDE PRIVATIVA M2	TOTAL M2	VIVIENDAS
1	PH1	304	12.61	112.53	0	429.14	1
2	PH2	310.12	12.61	112.53	0	435.26	1
3	801	198.4	12.61	0	0	211.01	1
4	802	204.52	12.61	0	0	217.13	1
5	803	184.26	12.61	0	0	196.87	1
6	804	184.26	12.61	0	0	196.87	1
7	701	198.4	12.61	0	0	211.01	1
8	702	204.52	12.61	0	0	217.13	1
9	703	184.26	12.61	0	0	196.87	1
10	704	184.26	12.61	0	0	196.87	1
11	601	198.4	4.98	0	0	203.38	1
12	602	204.52	4.98	0	0	209.5	1
13	603	184.26	12.61	0	0	196.87	1
14	604	184.26	12.61	0	0	196.87	1
15	303	184.26	12.61	0	0	196.87	1
16	304	198.95	12.61	0	0	211.56	1
17	203	198.95	12.61	0	0	211.56	1
18	204	198.95	12.61	0	0	211.56	1
19	103	198.95	12.61	0	51.38	262.94	1
20	104	198.95	12.61	0	51.38	262.94	1
SUMAS		4107.45	236.94	225.06	102.76	4672.21	20
		4344.39	M2				

CUADRO DE ÁREAS ESTACIONAMIENTO PLANTA DE ACCESO NIVEL -1.80			
CONCEPTO	CONSTRUIDO	ÁREA LIBRE	TOTAL
ESTACIONAMIENTO	252.12		252.12
CIRCULACIONES VEHICULARES	405.77		405.77
RAMPAS	117.54		117.54
CIRCULACIONES PEATONALES	55.77		55.77
VESTIBULO	35.02		35.02
ELEVADORES	12.51		12.51
CUARTO DE ASEO	7.72		7.72
BODEGAS	26.58		26.58
VACIOS		335.88	335.88
TOTALES	**913.03**	**335.88**	**1,248.91**

CUADRO DE ÁREAS GENERALES			
CONCEPTO	NÚMERO	SUPERFICIE	ÁREA LIBRE
		M2	M2
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	20	4,344.39	
ÁREAS VERDES PRIVATIVAS	2		102.76
ÁREAS LIBRES PRIVATIVAS	2		225.06
AMENIDADES		350.20	
A.V.R.U.C.			242.97
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO			
CAJONES PRIVATIVOS	59	625.2	
CAJONES DE VISITAS	5	54.48	
ÁREAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR		1,057.56	
ÁREAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL		439.26	
ELEVADORES	3	11.68	
CUARTOS DE ASEO		23.16	
ACCESO PEATONAL		5.72	
RAMPAS		224.34	
BODEGAS	25	354.72	
VESTIBULO GENERAL (CONTROL Y ESTAR)		29.18	
SUMAS		**7,519.89**	**570.79**

SEGUNDO. 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 **$1,410.86 (mil cuatrocientos diez pesos 86/100 m.n.)**, de conformidad con el artículo 144 fracción IV, 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.

TERCERO. La presente autorización de modificación deberá ser publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los **treinta días hábiles** siguientes a la notificación del presente oficio, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

CUARTO. La presente autorización de modificación, **será parte integral de la autorización emitida mediante oficio número 2240220000T/DRVMZNO/ 1462/2018, de fecha treinta de octubre de dos mil dieciocho, expediente número DRVMZNO/RLN/082/2018**, otorgada para el predio ubicado en Calle Fuente de Las Pirámides número 124, manzana XXXIV, lotes 56 y 57, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, ambos oficios 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 publicación en Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" acreditándolo dentro del mismo plazo a la Secretaría.

QUINTO. Por las modificaciones a las Obras de Urbanización e Infraestructura, el Titular deberá presentar los proyectos ejecutivos rectificados 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 **20 áreas privativas**, serán aplicables los lineamientos que para los conjuntos urbanos establece el artículo 5.38 por lo que las obras de urbanización 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 $734,270.65 (setecientos treinta y cuatro mil doscientos setenta pesos 65/100 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 $14,685.41 (catorce mil seiscientos ochenta y cinco pesos 81/100 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 $734,270.65 (setecientos treinta y cuatro mil doscientos setenta pesos 65/100 M.N.).

IV. Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán **solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura** que refiere al

presente acuerdo, dentro del plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P), 119 fracción II, así como en su momento, conforme a lo estipulado en los artículos 133 y 134 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá ingresar la solicitud para el acta de entrega de recepción según corresponda, a la Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obra, para la **entrega total o parcial de las obras de urbanización**, equipamiento urbano y en su caso de infraestructura primaria, en un plazo de treinta días contados a partir del cierre de la bitácora.

SEXTO. La **Ciudadana Sofía Cuevas Rimoch**, deberá dar cabal cumplimiento a las obligaciones establecidas en **la autorización de Condominio Habitacional Vertical Tipo Residencial Alto,** con número de oficio 2240220000T/DRVMZNO/1462/2018, de fecha treinta de octubre de dos mil dieciocho, expediente número DRVMZNO/RLN/082/2018, denominado “Bamboo Teca II”, para desarrollar 20 viviendas, otorgada para el predio ubicado en Calle Fuente de Las Pirámides número 124, manzana XXXIV, lotes 56 y 57, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, así como las señaladas en **la presente autorización de modificación.**

SÉPTIMO. Los plazos establecidos para dar cabal cumplimiento a las obligaciones en **la autorización de Condominio Habitacional Vertical Tipo Residencial Alto,** con número de oficio 2240220000T/DRVMZNO/1462/2018, de fecha treinta de octubre de dos mil dieciocho, expediente número DRVMZNO/RLN/082/2018, tendrán la vigencia **de doce meses, termino que se establece** en el Plazo Perentorio, identificado mediante número de oficio 22400105060000T/DRVMZNO/0880/2023 de fecha veinticuatro de abril de 2023, así como los señalados en **la presente autorización de modificación.**

OCTAVO. 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.

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

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

Autoriza

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

Validó

Lic. Gloria Luján Rivera
Residente Local Naucalpan.- Rúbrica.

Capturó

Jacobo Hernández Gallardo
Técnico.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera.- Residencia Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/082/2018, NC 283/2023.