

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZÓ A BANCO VE POR MÁS, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, FIDEICOMISO NÚMERO 884, LA MODIFICACIÓN DEL CONDOMINIO HABITACIONAL VERTICAL TIPO MEDIO, DENOMINADO "AILES 69", UBICADO EN CALLE AILES NÚMERO 69, LOTE S/N., COLONIA CALACOAYA, EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

23000203A /2451/2024.

Toluca de Lerdo, México; a 30 de julio de 2024.

MODIFICACIÓN DE ACUERDO DE CONDOMINIO HABITACIONAL

**BANCO VE POR MÁS, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, Fideicomiso Número 884 y/o,
Calle Ailes número 69, manzana 69, Colonia Calacoaya,
Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
Tel. 55-8528-9736.**

Correo electrónico: jortizpe@yahoo.com.mx

P r e s e n t e.

En atención a su escrito ingresado ante la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente dependiente de la Dirección General de Operación y Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Gobierno del Estado de México, el día veintinueve de julio del año en curso, donde solicitó **la modificación del acuerdo de autorización con número de oficio 22400105060000T/DRVMZNO/000959/2022**, de fecha ocho de junio del año dos mil veintidós, relativa al expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/016/2022, para el predio ubicado en Calle Ailes número sesenta y nueve, Lote S/N., Manzana 69, Colonia Calacoaya, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, sobre el particular le comunico lo siguiente:

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, 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; 1, 2, 4, 19, 20, 23 fracción VIII, 38 y 39 fracciones II, y XVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1 fracciones I y VI, 5.3, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.35 fracción VI, 5.37 fracción I, 5.38, 5.46, 5.47, 5.49, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 56, 85, 86, 87, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 130, 131, 132, 133, 134 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente; 144 fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios; y 1, 2, 4 fracción I inciso c), 9 y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial Gaceta del Gobierno de fecha veinte de diciembre de dos mil veintitrés y vigente a partir del 1 de enero de dos mil veinticuatro; y su Fe de Erratas publicada en el periódico oficial Gaceta del Gobierno el veintitrés de enero de dos mil veinticuatro.

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 artículos, 5.46, 5.47 y 5.48 del mismo código, así como a la normatividad vigente en materia de Desarrollo Urbano, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que mediante oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/000959/2022, la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, previo Acuerdo de la C. Directora General de Operación Urbana, autorizo a Banco Ve Por Más, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, Fideicomiso Número 884 y/o., el Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio, denominado "**AILES 69**", de fecha ocho de junio de dos mil veintidós, como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 1,976.31 m²., ubicado en Calle Ailes número 69, Lote S/N., Colonia Calacoaya, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo un desarrollo para alojar **diecisiete** viviendas de tipo medio.

SEGUNDO. Que mediante recibo oficial de pago número F0043137, de fecha diez de junio del año dos mil veintidós, expedido por la Tesorería Municipal de Atizapán de Zaragoza, se acreditó el pago de derechos por la autorización del Condominio Habitacional Vertical de Tipo Medio, por la cantidad de \$24,535.00 (Veinticuatro mil quinientos treinta y cinco pesos 00/100 M.N.).

- TERCERO.** Que en el acuerdo décimo noveno, de la autorización del Condominio Habitacional Vertical de Tipo Medio, se estableció la obligación de publicar la misma en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", cuestión que se acredita con la publicación de fecha veintinueve de agosto del año dos mil veintidós.
- CUARTO.** Que mediante oficio número 23000105L/4277/2024, de fecha siete de mayo del año dos mil veinticuatro, se autorizó a Banco Ve Por Más, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, Fideicomiso Número 884 y/o, **Plazo Perentorio**, con el objeto de dar cumplimiento a las obligaciones **referente al acuerdo Segundo Fracciones III, IV y V**, asentadas en **la autorización del condominio habitacional vertical tipo medio**, con número de oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/000959/2022, de fecha ocho de junio de dos mil veintidós, relativa al Expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/016/2022, expedida para el predio ubicado en Calle Ailes número sesenta y nueve, Lote S/N., Manzana 69, Colonia Calacoaya, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México; **por un plazo de DOCE MESES**.
- QUINTO.** Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso del Suelo número LUS-383-2024, de fecha del primero de febrero del año dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en Calle Ailes número sesenta y nueve, Lote S/N., Manzana 69, Colonia Calacoaya, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
- SEXTO.** 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 00335505, tramite 869728, de fecha once de junio de dos mil veinticuatro, en donde se reportan los siguientes gravámenes y/o limitantes del predio:

ACTO: FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN O GARANTÍA
FECHA DE MATERIALIZACIÓN: 2022-02-11 14:57:34.383
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2022-02-11 18:28:24
PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1,855 DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2021, PASADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO LUIS GERARDO MENDOZA POWELL, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 106, DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.--- EN LA QUE CONSTA EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 884, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO FIDEICOMITENTE Y/O FIDEICOMISARIO "A": ALFREDO CASTILLO ROCHA.---COMO FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS "B", AURORA RUIZ VELA, LUZ MARÍA MENDOZA LIZÁRRAGA, RAFAEL DE JESÚS GUTIÉRREZ SANTAMARÍA Y RAFAEL GUTIÉRREZ.--- COMO FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS "C" LUIS AGUIRRE JOFRE Y LUIS RAFAEL AGUIRRE VILLALOBOS.--- COMO FIDUCIARIO: LA SOCIEDAD DENOMINADA "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, REPRESENTADA POR LOS LICENCIADOS MIRIAM GAMERO ESPINOSA Y SALVADOR DE LA LLATA MERCADO.--- PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO: LAS APORTACIONES Y CUALESQUIERA OTRAS CANTIDADES DE RECURSOS LÍQUIDOS, BIENES, DERECHOS O SERVICIOS APORTADOS POR LOS FIDEICOMITENTE AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONFORME A ESTE CONTRATO, EL FIDEICOMITENTE "A", APORTA AL FIDEICOMISO EL INMUEBLE DESCRITO EN EL ANTECEDENTE DOS DEL PRESENTE TESTIMONIO CON UN VALOR DE \$17,270,000.00 M.N.--- FINES DEL FIDEICOMISO: 1) QUE EL FIDUCIARIO POR INSTRUCCIONES DEL COMITÉ TÉCNICO ABRA CON LA SOCIEDAD "BANCO VE POR MÁS", S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, LAS CUENTAS BANCARIAS Y DE INVERSIÓN, PARA RECIBIR LAS APORTACIONES DE LOS FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIOS.---2) QUE EL FIDUCIARIO RECIBA LAS APORTACIONES QUE REALICEN LOS FIDEICOMITENTES Y EN GENERAL LAS DEMÁS APORTACIONES QUE SE REALICEN AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL MISMO.--- 3)QUE EL FIDUCIARIO, PREVIA INSTRUCCIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO, RECIBA EL INMUEBLE QUE APORTE EL FIDEICOMITENTE "A" Y MANTENGA LA PROPIEDAD DEL MISMO, OTORGANDO LA POSESIÓN DERIVADA DEL MISMO AL ARQUITECTO DESIGNADO PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO EN SU CALIDAD DE DEPOSITARIO.--- 4)PREVIA INSTRUCCIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO, QUE EL FIDUCIARIO A TRAVÉS DE LA PERSONA QUE INDIQUE EL COMITÉ TÉCNICO, CON EL DEBIDO PODER OTORGADO POR EL FIDUCIARIO, CELEBRE TODOS LOS CONTRATOS, CONVENIOS, INSTRUMENTOS, QUE FUEREN NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO EL PROYECTO.--- 7) QUE EL FIDUCIARIO, A SOLICITUD POR ESCRITO DEL COMITÉ TÉCNICO, UNA VEZ QUE SE HUBIEREN OBTENIDO LOS PERMISOS CORRESPONDIENTES, SUSCRIBA LA ESCRITURA PARA CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO SOBRE EL INMUEBLE.--- EN VIRTUD DE QUE EL PRESENTE FIDEICOMISO SE OTORGA CON EL OBJETO PRINCIPAL DE QUE SE CUMPLAN LOS FINES ESTABLECIDOS E EL CLÁUSULA SEXTA DE ESTE "FIDEICOMISO" DENOMINADA FINES DEL FIDEICOMISO.- EL PRESENTE FIDEICOMISO

TENDRÁ LA DURACIÓN QUE SEA NECESARIA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES, SIN QUE EXCEDA DEL TERMINO MÁXIMO QUE PERMITA LA LEY.--- ANTECEDENTE REGISTRAL: TRÁMITE NÚMERO 574129, REFERENTE A FUSIÓN.--- BAJO EL FOLIO REAL ELECTRÓNICO NÚMERO: 335505.---- RECIBO OFICIAL: IHV50872017533434219 \$ 33233.00 CALIFICADOR: LIC. OMAR PÉREZ GARCÍA – Analista: C VOLANTE DE ENTRADA: 2021719850

NO SE CORRE LA ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO.

SÉPTIMO.

Que mediante solicitud de fecha veintinueve de julio de dos mil veinticuatro, **Banco Ve Por Más, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, Fideicomiso Número 884 y/o**, a través de su representante legal ciudadano Jorge Luis Ortiz Pérez, señalando que toda la documentación presentada es fiel de la original y verdadera, solicitan la modificación del acuerdo de autorización del **Condominio Vertical Habitacional Tipo Medio**, denominado "AILES 69", para desarrollar 17 viviendas, autorizada mediante oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/000959/2022, de fecha ocho de junio del año dos mil veintidós, expediente número DRVMZNO/RLT/OAATI/016/2022, otorgada para el predio ubicado en Calle Ailes número sesenta y nueve, Lote S/N., Manzana 69, Colonia Calacoaya, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

OCTAVO.

Que el Ciudadano Jorge Luis Ortiz Pérez, se ostenta como representante legal de BANCO VE POR MÁS, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso irrevocable de administración Número 884, representados en este acto por sus delegados fiduciarios Miriam Gamero Espinosa y Salvador de la Llata Mercado actuando por instrucciones expresas del comité técnico, lo cual acredita a través de Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, mediante escritura número setenta y un mil ochenta y cinco (71,085), volumen número mil ochocientos sesenta y cinco (1865), pasada ante la fe del Licenciado Luis Gerardo Mendoza Powell, notario público número ciento seis del Estado de México, con residencia en el municipio de Atizapán de Zaragoza, de fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno y se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1658536051, vigente hasta el año 2027.

En virtud de lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

ACUERDO

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 **Banco Ve Por Más, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, Fideicomiso Número 884 y/o**, en su carácter de titular del **Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio**, denominado "AILES 69", para desarrollar 17 viviendas, autorizada mediante oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/000959/2022, de fecha ocho de junio de dos mil veintidós, expediente número DRVMZNO/RLT/OAATI/016/2022, otorgado para el predio ubicado en Calle Ailes número sesenta y nueve, Lote S/N., Manzana 69, Colonia Calacoaya, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, **la Modificación de Autorización del Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio**, denominado "AILES 69", 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 DE ÁREAS PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO

Área Privativa	SUPERFICIE DEL ÁREA PRIVATIVA AUTORIZADA			SUPERFICIE DEL ÁREA PRIVATIVA MODIFICADA			Diferencia de Construcción M2.	Diferencia de áreas libres M2.
	Superficie Construida M2.	Superficie Privativa Libre M2.	TOTAL M2.	Superficie Construida M2.	Superficie Privativa Libre M2.	TOTAL M2.		
1	137.66	0.00	137.66	155.11	25.71	180.82	17.45	25.71
2	137.66	0.00	137.66	155.68	25.71	181.39	18.02	25.71
3	137.66	0.00	137.66	155.68	25.71	181.39	18.02	25.71
4	137.66	0.00	137.66	155.68	25.71	181.39	18.02	25.71
5	137.66	0.00	137.66	155.68	25.71	181.39	18.02	25.71
6	137.66	0.00	137.66	155.68	25.71	181.39	18.02	25.71
7	137.66	0.00	137.66	155.68	25.71	181.39	18.02	25.71
8	139.24	0.00	139.24	154.76	25.71	180.47	15.52	25.71
9	137.66	0.00	137.66	155.68	25.71	181.39	18.02	25.71
10	137.66	0.00	137.66	155.68	25.71	181.39	18.02	25.71

11	147.80	0.00	147.80	154.66	25.71	180.37	6.86	25.71
12	137.66	0.00	137.66	154.74	25.71	180.45	17.08	25.71
13	137.66	0.00	137.66	153.24	25.71	178.95	15.58	25.71
14	136.93	0.00	136.93	152.18	26.36	178.54	15.25	26.36
15	136.93	0.00	136.93	152.18	26.36	178.54	15.25	26.36
16	136.93	0.00	136.93	152.18	26.36	178.54	15.25	26.36
17	136.93	0.00	136.93	152.18	26.36	178.54	15.25	26.36
Subtotal	2349.02	0.00	2349.02	2626.67	439.67	3066.34	277.65	439.67
CAJONES	398.04	0.00	398.04	398.04	0.00	398.04	0.00	0.00
TOTAL	2747.06	0.00	2747.06	3024.71	439.67	3464.38	277.65	439.67

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO

Concepto	SUPERFICIE DE ÁREAS COMUNES AUTORIZADAS			SUPERFICIE DE ÁREAS COMUNES MODIFICADAS			Diferencia Superficie Construcción M2.	Diferencia Superficie de áreas libres M2.
	Superficie Construida M2.	Superficie Libre M2.	TOTAL M2.	Superficie Construida M2.	Superficie Libre M2.	TOTAL M2.		
Acceso vehicular (Rampa vehicular).	0.00	78.84	78.84	25.18	61.24	86.42	25.18	-17.60
Jardín.	0.00	26.62	26.62	0.00	0.00	0.00	0.00	-26.62
Caseta Vigilancia.	6.88	0.00	6.88	11.06	0.00	11.06	4.18	0.00
Escaleras.	0.00	13.09	13.09	0.00	5.28	5.28	0.00	-7.81
A.V.R.U.C.	0.00	204.02	204.02	0.00	186.08	186.08	0.00	-17.94
A.R.U.C.	0.00	46.42	46.42	6.44	72.77	79.21	6.44	26.35
Circulación Peatonal.	0.00	164.95	164.95	0.00	240.93	240.93	0.00	75.98
Estacionamiento Visitas (5).	53.04	0.00	53.04	53.04	0.00	53.04	0.00	0.00
Circulación Vehicular.	505.74	398.44	904.18	577.21	223.80	801.01	71.47	-174.64
Contenedor de Basura.	3.10	0.00	3.10	3.10	0.00	3.10	0.00	0.00
Elevador de Silla de Ruedas.	0.00	0.00	0.00	1.44	0.00	1.44	1.44	0.00
TOTAL	568.76	932.38	1501.14	677.47	790.10	1467.57	108.71	-142.28

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO

CONCEPTO	SUPERFICIE DE ÁREAS AUTORIZADAS M2.	SUPERFICIE DE ÁREAS MODIFICADAS M2.	DIFERENCIA M2.
SUPERFICIE DEL LOTE	1976.31	1976.31	00.00
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	2747.06	3024.71	277.65
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS LIBRES	0.00	439.67	439.67
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	568.76	677.47	108.71
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES LIBRES	932.38	790.10	-142.28
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DEL CONDOMINIO	3315.82	3702.18	386.36
TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS	38	38	0.00
TOTAL DE CAJONES DE VISITAS	5	5	00.00
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	17	17	00.00

Por lo que se autorizan los siguientes datos:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	ÁREA CONSTRUIDA M2.	ÁREA LIBRE M2.	SUPERFICIE TOTAL M2.	NIVEL	VIVIENDAS.
1	155.11	25.71	180.82	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
2	155.68	25.71	181.39	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1

3	155.68	25.71	181.39	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
4	155.68	25.71	181.39	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
5	155.68	25.71	181.39	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
6	155.68	25.71	181.39	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
7	155.68	25.71	181.39	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
8	154.76	25.71	180.47	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
9	155.68	25.71	181.39	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
10	155.68	25.71	181.39	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
11	154.66	25.71	180.37	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
12	154.74	25.71	180.45	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
13	153.24	25.71	178.95	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
14	152.18	26.36	178.54	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
15	152.18	26.36	178.54	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
16	152.18	26.36	178.54	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
17	152.18	26.36	178.54	SÓTANO, PLANTA BAJA, NIVEL 1 Y NIVEL 2.	1
Subtotal	2626.67	439.67	3066.34	-----	17
Cajones	398.04	0.00	398.04	SÓTANO	38
TOTAL	3024.71		3464.38	-----	-----

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2.	ÁREA LIBRE M2.	TOTAL M2.
Acceso vehicular (rampa vehicular).	25.18	61.24	86.42
Caseta de vigilancia.	11.06	0.00	11.06
Escaleras.	0.00	5.28	5.28
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.).	0.00	186.08	186.08
Área recreativa de uso común (A.R.U.C.).	6.44	72.77	79.21
Circulación peatonal.	0.00	240.93	240.93
Estacionamiento de visitas (5 cajones).	53.04	0.00	53.04
Circulación vehicular.	577.21	223.80	801.01
Contenedor de basura.	3.10	0.00	3.10
Elevador de silla de ruedas.	1.44	0.00	1.44
TOTAL	677.47	790.10	1467.57

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO

CONCEPTO	SUPERFICIE M2.
Superficie Total del Predio	1,976.31
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	3,024.71
Superficie Total de Áreas Privativas Libres	439.67
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	677.47
Superficie Total de Áreas Comunes Libres	790.10
Superficie Total Construida del Condominio	3,702.18
Total Cajones Privativos	38
Total de Cajones de Visitas	5
Total de Áreas privativas	17

TERCERO. De manera supletoria y 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 \$ 1,255.06 (Mil doscientos cincuenta y cinco pesos 06/100 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 22400105060000T/DRVMZNO/000959/2022, de fecha ocho de junio del año dos mil veintidós, expediente número DRVMZNO/RLT/OAATI/016/2022, otorgada para el predio ubicado en Calle Ailes número sesenta y nueve, Lote S/N., Manzana 69, Colonia Calacoaya 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:

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;

- 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.

- I. 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 actualizado, cuyo monto asciende a la cantidad de \$1,479,693.21 (Un millón cuatrocientos setenta y nueve mil seiscientos noventa y tres pesos 21/100 M.N.).**
- II. 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 actualizada de \$ 29,593.864 (Veintinueve mil quinientos noventa y tres pesos 864/100 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 \$1,479,693.21 (Un millón cuatrocientos setenta y nueve mil seiscientos noventa y tres pesos 21/100 M.N.).**
- III. 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. Banco Ve Por Más, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, Fideicomiso Número 884 y/o, a excepción de los aspectos modificados por la presente autorización de modificación, el acuerdo original seguirá surtiendo plenamente sus efectos jurídicos por lo que deberá de dar cabal cumplimiento a las obligaciones establecidas en **la autorización de Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio, denominado “Ailes 69”,** con número de oficio 22400105060000T/DRVMZNO/000959/2022, de fecha ocho de junio del año dos mil veintidós, relativa al Expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/016/2022, así como las señaladas,

OCTAVO. Los plazos establecidos para dar cabal cumplimiento a las obligaciones en la autorización de Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio, con número de oficio 22400105060000T/DRVMZNO/000959/2022, de fecha ocho de junio del año dos mil veintidós, relativa al Expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/016/2022, serán las señaladas en el Plazo Perentorio **por un periodo de doce meses,** con número de oficio 23000105L/4277/2024 de fecha siete de mayo de 2024, y **notificado el tres de junio 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.

AUTORIZA

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

c.c.p. Arq. Pedro Dávila Realzola, Director Regional Valle de México Zona Nororiental.
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.
Lib.Ref. 196/2024. ATIZ./096/2024.BHPM/PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg.