

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A CASAS JAVER DE MÉXICO, S.A. DE C.V., LA MODIFICACIÓN DEL CONDOMINIO MIXTO (HABITACIONAL Y COMERCIAL) DE TIPO MEDIO, DENOMINADO “FIORE RESIDENCIAL”, UBICADO EN CALZADA DE LAS ARMAS, NÚMERO 80, COLONIA SAN JOSÉ PUENTE DE VIGAS, EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.

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

EXPEDIENTE: DRVMZNO/RLT/004/2023
23000203A/6709/2024

Toluca de Lerdo México a 15 de noviembre de 2024

Acuerdo Modificatorio

Arq. Eduardo de la Isla Corry
Representante legal de CASAS JAVER DE MEXICO, S.A. DE C.V.
Av. Gustavo Baz, número 309, edificio E, planta baja, colonia
La Loma, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México
Correo: rla@javer.com.mx
Teléfono: 55 7248 7020
Presente

Vista la autorización de Condominio Mixto (Habitacional y Comercial) de tipo Medio, denominado “FIORE RESIDENCIAL”, así como del plano anexo del predio ubicado en Calzada de las Armas, número 80, colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, emitida bajo el número de oficio 22400105060000T/DRVMZNO/1025/2023, de fecha dieciséis de mayo de 2023, dentro del expediente número DRVMZNO/RLT/004/2023, a favor de CASAS JAVER DE MEXICO, S.A. DE C.V., en su carácter de propietario del predio. En la cual se observa **un error involuntario por parte de la empresa** plasmados en la autorización antes mencionada dado que se calculó un área privativa de 388.18 m2 como Área común,

En tal sentido y con fundamento en lo dispuesto por 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, 4, 17, 19, 20, 23 fracción VIII 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.40, 5.41, 5.42 y 5.45 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 3, 4, 6, 8, 9, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116 y 117 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 13 fracción II, 14 fracción II, 16 fracción X y 18 fracción IV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura vigente, y -----

-----CONSIDERANDO-----

- 1. Que mediante escrito de fecha catorce de noviembre del dos mil veinticuatro manifestó:

“En respuesta Oficio No. 23000105060000T/DRVMZNO/0192/2023 de fecha 23 de noviembre del 2023 en donde se nos niega la modificación al acuerdo de autorización solicitada a esta Dirección, le solicito amablemente reconsidere la respuesta a nuestra solicitud ya que solo es necesario sacar nuestra área comercial del cuadro de áreas comunes, porque esta es un área privativa vendible del condominio. Por lo que le solicito amablemente se realice una MODIFICACION AL ACUERDO O FE DE ERRATAS según lo determine, al acuerdo de autorización No. 224000105060000T/DRVMZNO/0125/2023 de fecha 16 de mayo de 2023.....” (sic)

Ante tales circunstancias esta autoridad procede a emitir el siguiente-----

-----A C U E R D O-----

PRIMERO.- En términos del artículo 15 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, esta autoridad administrativa de manera oficiosa, procede a complementar y subsanar, las irregularidades u omisiones observadas en la autorización de Condominio Mixto (Habitacional y Comercial) de tipo Medio, a favor de CASAS JAVER DE MEXICO, S.A. DE C.V. en su carácter de propietario del predio ubicado en Calzada de las Armas, número 80, colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, emitida bajo el número de oficio

22400105060000T/DRVMZNO/1025/2023, de fecha dieciséis de mayo de 2023, dentro del expediente número DRVMZNO/RLT/004/2023-----

SEGUNDO.- Por lo que, una vez analizada la autorización en comento así como su plano, el cual forma parte integral de la misma, es procedente complementar y subsanar las irregularidades u omisiones observadas en la autorización de Condominio Mixto (Habitacional y Comercial) de tipo Medio, a favor de CASAS JAVIER DE MEXICO, S.A. DE C.V., tomando en consideración que, derivado del estudio de los autos que obran en el expediente en comento, se observa que por un **error involuntario por parte de la empresa** en la autorización que nos ocupa, se realizó un cálculo erróneo del área privativa de 388.18 m2 como Área común que se calcularon de manera errónea.-----

TERCERO. - Por lo tanto, esta autoridad administrativa determina que se realice la corrección correspondiente en el acuerdo de la autorización en comento en específico al área privativa de 388.18 m2 como Área común para quedar de la siguiente forma:

Dice:

...

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2.	ÁREA LIBRE M2.	TOTAL, M2.
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	-----	5,329.43	5,329.43
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA Y CONTENEDOR DE BASURA	14.76	-----	14.76
SUPERFICIE DE VIALIDAD INCLUYE BANQUETA DE 1,165.41 M2	-----	3,841.875	3,841.875
SUPERFICIE DE ANDADORES		67.01	67.01
SUPERFICIE DE CASA CLUB	417.96	-----	417.96
SUPERFICIE DE PET ZONE	245.54	-----	245.54
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS INCLUYE CAJONES PARA DISCAPACITADOS (45)	-----	574.32	574.32
SUPERFICIE DE ÁREA COMERCIAL	388.18	-----	388.18
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS (360)	-----	3,775.50	3,775.50
SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURA	438.18	-----	438.18
SUB TOTAL	1,504.62	13,588.135	15,092.755
TOTAL			15,092.755

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²
Superficie Total del Lote	18,838.375
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	17,651.43
Superficie Total de Áreas Comunes	15,092.755
Total, Cajones Privativos	360
Total, de Cajones de Visitas	45
Total, de Viviendas	180

...

Debe decir:

...

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2.	ÁREA LIBRE M2.	TOTAL, M2.
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	-----	5,329.43	5,329.43
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA Y CONTENEDOR DE BASURA	14.76	-----	14.76
SUPERFICIE DE VIALIDAD INCLUYE BANQUETA DE 1,165.41 M2	-----	3,841.875	3,841.875
SUPERFICIE DE ANDADORES		67.01	67.01
SUPERFICIE DE CASA CLUB	417.96	-----	417.96
SUPERFICIE DE PET ZONE	245.54	-----	245.54
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS (31 CAJONES Y 14 CAJONES PARA DISCAPACITADOS)	-----	574.32	574.32
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS (360)	-----	3,775.50	3,775.50
SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURA	438.18	-----	438.18
SUB TOTAL	1,116.440	13,588.135	14,704.575
TOTAL			14,704.575

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	AREA LIBRE M2
Superficie Total del Lote	18,838.375
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	3,745.62
Superficie Total de Áreas Comunes	14,704.575
Superficie de Área Comercial Vendible	388.18
Total, Cajones Privativos	360
Total, de Cajones de Visitas	45
Total, de Viviendas	180

CUARTO.- Que para el caso que nos ocupa se tiene que el costo actualizado para el Comercio **para el año 2024** asciende a la cantidad de **\$18,800.75** (dieciocho mil ochocientos pesos 75/100 m.n.).-----

QUINTO. – Se tiene que el costo actualizado para el Equipamiento Urbano tipo Abasto Comercio y Servicios es el siguiente:

EQUIPAMIENTO URBANO TIPO ABASTO COMERCIO Y SERVICIOS					
CONCEPTO	COSTO	UNIDAD	COSTO SEGÚN CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
GUARDERIA INFANTIL I M2 / 200 M2 SUPERFICIE VENDIBLE	\$10,300.87	M2	\$10,300.87	1.941 M2	\$19,992.959
EDIFICIO ADMINISTRATIVO I M2 / 200 M2 SUPERFICIE VENDIBLE	\$10,755.45	M2	\$10,755.45	1.941 M2	\$20,875.261
TOTAL					\$40,868.219

EQUIPAMIENTO URBANO TIPO ABASTO COMERCIO Y SERVICIOS					
CONCEPTO	COSTO	UNIDAD	COSTO SEGÚN CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL EN 200 M2 DE	\$8,133.96	M2	\$8,133.96	1.941 M2	\$15,787.200
TOTAL					\$15,787.200
TOTAL DE SUPERVISIÓN OBRAS EQUIPAMIENTO 2%					\$1,133.108

COSTO POR FIANZA DE OBRAS DE URBANIZACION	\$0.000
COSTO POR FIANZA DE OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO	\$56,655.419
COSTO TOTAL DE FIANZA POR OBRAS DE URBANIZACION Y EQUIPAMIENTO URBANO	\$56,655.419

SEXTO.- El presente acuerdo modificatorio forma parte integral de la autorización de Condominio Mixto Habitacional y Comercial de tipo Medio, a favor de CASAS JAVER DE MEXICO, S.A. DE C.V., en su carácter de propietario del predio ubicado en calzada de las Armas, numero 80, colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, emitida bajo el número de oficio 22400105060000T/DRVMZNO/1025/2023, de fecha dieciséis de mayo del 2023, dentro del expediente número DRVMZNO/RLT/004/2023, y de ninguna forma modifica, extingue o sustituye las demás obligaciones establecidas en la autorización de origen.

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

OCTAVO.- Notifíquese al C. Eduardo de la Isla Corry, representante legal de CASAS JAVER DE MEXICO, S.A. DE C.V., en su carácter de propietario del predio ubicado en calzada de las Armas, numero 80, colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 25, 26 y 27 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Así lo acordó y firmó la Arquitecta Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Gobierno del Estado de México para los efectos legales correspondientes.

Atentamente

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 Nororient.
 Andrés Prudencio Guerrero – Residente Local Tlalnepantla
 BHPM/PDR/APG/jbg
 O.T. DRVMZNO/1375/2024