

**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 “FIORÉ 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 una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.**

23000203A/0358/2024  
Tlalnepantla de Baz a; 28 de mayo de 2024

### ACUERDO MODIFICATORIO

**Arq. Eduardo de la Isla Corry**  
**Representante Legal de Casas Javer de México S.A. de C.V.**  
**Av. Gustavo Baz, numero 309, Edificio E, Planta Baja, Colonia La Loma, Tlalnepantla de Baz, Estado de México.**  
**Telefono: 5572487020**  
**Correo: [ria@javer.com.mx](mailto:ria@javer.com.mx)**  
**P r e s e n t e.**

Visto el escrito recibido en la oficialía de partes de la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, en fecha veintiocho de mayo de dos mil veintitrés, suscrito por el Arq. Eduardo de la Isla Cory, Representante legal de Casas Javer de México S.A. de C.V., titular del condominio vertical habitacional tipo medio, denominado “Fioré Residencial” para 180 áreas privativas, emitido mediante oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/ 1025/2023 de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintitrés, otorgado para el predio ubicado en Calzada de las Armas, número 80 colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, mediante el cual solicitó la modificación al acuerdo de autorización de condominio en cumplimiento a lo señalado en acuerdo SEGUNDO de la Autorización de Sustitución de Equipamiento Urbano Municipal.-----

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, 2, 4, 19, 20, 23 fracciones VIII, 38 Y 39 fracciones II y XVI 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, 68, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116 y demás relativos del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y 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:-----

#### ACUERDA

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.- En términos del artículo 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativos del Estado de México, esta autoridad administrativa atendiendo a lo señalado en el Acuerdo Segundo de la Autorización de Sustitución de Equipamiento Urbano Municipal emitido mediante oficio 2300105L/2839/2024, de fecha veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro, procede a modificar la acuerdo de autorización del Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio, denominado “Fioré Residencial”, emitido mediante oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/ 1025/2023 de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintitrés, otorgado para el predio ubicado en Calzada de las Armas, número 80 colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, del expediente DRVMZNO/RLT/004/2023. -----

TERCERO.- Por lo que una vez vista la solicitud del Arq. Eduardo de la Isla Corry y lo señalado en el Acuerdo Segundo de la Autorización de Sustitución de Equipamiento Urbano Municipal emitido mediante oficio 2300105L/2839/2024, en el cual se señala que “...solicitar en un término no mayor a diez días hábiles, ante esta autoridad la Modificación del Acuerdo de Autorización del Condominio emitida mediante oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/ 1025/2023 de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintitrés, se autorizó a Casas JAVER de México S.A de C.V. el condominio vertical habitacional tipo medio, denominado “Fioré residencial” para 180 áreas privativas en el predio localizado en Calzada de las Armas, número 80 colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México” (sic), se tiene que es procedente acordar favorablemente lo solicitado, tomando en consideración que el artículo 68 fracción III del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo determina que:

**“DE LA SUSTITUCIÓN DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL**

**Artículo 68.** Cuando en la zona circunvecina al predio por desarrollar exista suficiente equipamiento de alguna o algunas de las obras de equipamiento urbano municipal señaladas en este Reglamento, la Secretaría podrá autorizar su sustitución conforme a lo siguiente:

I, II...

III. En su caso, en el acuerdo de autorización del desarrollo, se deberá justificar la sustitución. Si la sustitución es posterior a dicha autorización, se realizará a través de modificación al acuerdo de autorización del desarrollo y se señalará la obra u obras de equipamiento que en definitiva habrán de efectuarse, y

IV..." (sic)

CUARTO.- Por tanto, esta autoridad administrativa determina que se realice la modificación correspondiente específicamente por lo que hace al Acuerdo Segundo de la Autorización del Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio, denominado "Fioré Residencial", emitido mediante oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/ 1025/2023 de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintitrés, otorgado para el predio ubicado en Calzada de las Armas, número 80 colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, del expediente DRVMZNO/RLT/004/2023 el cual a la letra dice:

- V. "De conformidad con los artículos 62 fracción IV y 115 fracción VI, inciso E), deberá llevar a cabo las siguientes obras de equipamiento urbano, correspondiente a 180 viviendas previstas, las cuales son:

#### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción;	Aula	0.720 aulas 87.12 m2	\$704,247.547
Escuela secundaria con 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción;	Aula	2.880 aulas 311.04 m2	\$2,640,048.690
Jardín vecinal de 4,000.00 m <sup>2</sup> de superficie;	M <sup>2</sup>	720.00 M <sup>2</sup>	\$435,841.982
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m <sup>2</sup> de superficie:	M <sup>2</sup>	1,440.00 M <sup>2</sup>	\$1,002,049.55
<b>TOTAL</b>			<b>\$4,782,187.769</b>

Y debe decir:

- V. "De conformidad con los artículos 62 fracción IV y 115 fracción VI, inciso E), deberá llevar a cabo las siguientes obras de equipamiento urbano, correspondiente a 180 viviendas previstas, las cuales son realizar obras complementarias de la obra denominada "PERFORACIÓN, EQUIPAMIENTO Y PUESTA EN MARCHA DEL POZO XOCOYAHUALCO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO", en la cual el del Organismo público descentralizado para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del municipio de Tlalnepantla, México, ejecutara las obras restantes por un monto de \$ 10,000,000.00 (diez millones de pesos <sup>00/100</sup> m.n), conforme a lo siguiente: :

OBRA: PERFORACIÓN, EQUIPAMIENTO Y PUESTA EN MARCHA DEL POZO XOCOYAHUALCO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO

#### PRESUPUESTO

Partida	Concepto	Unidad	Cantidad	P.U.	Importe
<b>PRESUPUESTO DESARROLLADORA JAVER</b>					
<b>PERFORACION A 400 M</b>					
<b>OPDM-500</b>	MOVIMIENTO DE EQUIPO DE PERFORACION COMPLETO CON HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS CON CAPACIDAD PARA 400.00 M. DE PROFUNDIDAD HASTA UNA DISTANCIA DE 15 KM.	P. G.	1.00	\$35,401.47	\$35,401.47
<b>OPDM-501</b>	INSTALACION Y DESMANTELAMIENTO DEL EQUIPO DE PERFORACION.	P. G.	1.00	\$32,812.10	\$32,812.10
<b>OPDM-502</b>	TRANSPORTE DE EQUIPO PESADO DE PERFORACION COMPLETO CON HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS A KMS. SUBSECUENTES A LOS PRIMEROS 15 KM. EN CAMINO PLANO PAVIMENTADO.	KM	50.00	\$923.48	\$46,173.99

OPDM-503	COSTO HORARIO EN EQUIPO DE PERFORACION TRABAJANDO EN OPERACIONES ORDENADAS POR EL ORGANISMO EXCEPTO PERFORACIÓN.	HORA	30.00	\$3,241.76	\$97,252.80
OPDM-504	EQUIPO DE PERFORACION INACTIVO EN ESPERA DE LAS ORDENES DEL ORGANISMO O DURANTE EL FRAGUADO DE CEMENTACION.	HORA	60.00	\$1,923.29	\$115,397.47
OPDM-505	EXCAVACIÓN Y RELLENO DE FOSAS PARA LODOS DE 3.00 x 3.00 x 2.00 M. EN CUALQUIER TIPO DE MATERIAL (INCLUYE MAQUINARIA, MANO DE OBRA Y TODO EL EQUIPO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN).	FOSA	2.00	\$13,212.93	\$26,425.86
OPDM-506	SUMINISTRO Y PREPARACIÓN DE BENTONITA PARA LA PERFORACIÓN DEL POZO.	TON	30.00	\$2,439.67	\$73,190.10
OPDM-507	PERFORACION DE POZO DE 31.2 CM (12 ¼") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 1: PERFORACION DE 0.00 A 100.00 M. DE PROF.	ML	13.00	\$1,449.11	\$18,838.43
OPDM-508	PERFORACION DE POZO DE 31.2 CM (12 ¼") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 2: PERFORACION DE 0.00 A 100.00 M. DE PROF.	ML	60.00	\$2,592.22	\$155,533.50
OPDM-509	PERFORACION DE POZO DE 31.2 CM (12 ¼") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 3: PERFORACION DE 0.00 A 100.00 M. DE PROF.	ML	27.00	\$5,671.83	\$153,139.50
OPDM-510	PERFORACION DE POZO DE 31.2 CM (12 ¼") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 2: PERFORACION DE 100.00 A 200.00 M. DE PROF.	ML	40.00	\$2,878.10	\$115,123.93
OPDM-511	PERFORACION DE POZO DE 31.2 CM (12 ¼") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 3: PERFORACION DE 100.00 A 200.00 M. DE PROF.	ML	60.00	\$6,123.73	\$367,424.02
OPDM-512	PERFORACION DE POZO DE 31.2 CM (12 ¼") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 2: PERFORACION DE 200.00 A 300.00 M. DE PROF.	ML	30.00	\$3,111.98	\$93,359.48
OPDM-513	PERFORACION DE POZO DE 31.2 CM (12 ¼") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 3: PERFORACION DE 200.00 A 300.00 M. DE PROF.	ML	70.00	\$6,664.24	\$466,496.75
OPDM-514	PERFORACION DE POZO DE 31.2 CM (12 ¼") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 2: PERFORACION DE 300.00 A 400.00 M. DE PROF.	ML	55.00	\$3,392.66	\$186,596.49
OPDM-515	PERFORACION DE POZO DE 31.2 CM (12 ¼") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 3: PERFORACION DE 300.00 A 400.00 M. DE PROF.	ML	45.00	\$7,179.45	\$323,075.35
OPDM-520	AMPLIACION DE AGUJERO DE 31.2 CM. A 44.45 CM. (12 ¼ A 17 ½") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 1: AMPLIACION DE 0.00 A 100.00 M. DE PROF.	ML	13.00	\$1,104.17	\$14,354.17
OPDM-521	AMPLIACION DE AGUJERO DE 31.2 CM. A 44.45 CM. (12 ¼ A 17 ½") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 2: AMPLIACION DE 0.00 A 100.00 M. DE PROF.	ML	60.00	\$1,841.39	\$110,483.37
OPDM-522	AMPLIACION DE AGUJERO DE 31.2 CM. A 44.45 CM. (12 ¼ A 17 ½") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 3: AMPLIACION DE 0.00 A 100.00 M. DE PROF.	ML	27.00	\$4,060.92	\$109,644.76
OPDM-523	AMPLIACION DE AGUJERO DE 31.2 CM. A 44.45 CM. (12 ¼ A 17 ½") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 2: AMPLIACION DE 100.00 A 200.00 M. DE PROF.	ML	40.00	\$2,296.71	\$91,868.47
OPDM-524	AMPLIACION DE AGUJERO DE 31.2 CM. A 44.45 CM. (12 ¼ A 17 ½") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 3: AMPLIACION DE 100.00 A 200.00 M. DE PROF.	ML	60.00	\$4,193.06	\$251,583.52
OPDM-525	AMPLIACION DE AGUJERO DE 31.2 CM. A 44.45 CM. (12 ¼ A 17 ½") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 2: AMPLIACION DE 200.00 A 300.00 M. DE PROF.	ML	30.00	\$2,343.69	\$70,310.75
OPDM-526	AMPLIACION DE AGUJERO DE 31.2 CM. A 44.45 CM. (12 ¼ A 17 ½") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 3: AMPLIACION DE 200.00 A 300.00 M. DE PROF.	ML	70.00	\$4,525.37	\$316,776.04
OPDM-527	AMPLIACION DE AGUJERO DE 31.2 CM. A 44.45 CM. (12 ¼ A 17 ½") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 2: AMPLIACION DE 300.00 A 400.00 M. DE PROF.	ML	55.00	\$2,460.88	\$135,348.19
OPDM-528	AMPLIACION DE AGUJERO DE 31.2 CM. A 44.45 CM. (12 ¼ A 17 ½") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 3: AMPLIACION DE 300.00 A 400.00 M. DE PROF.	ML	45.00	\$4,751.64	\$213,823.82
OPDM-533	AMPLIACION DE AGUJERO DE 44.45 CM. A 60.96 CM. (17 ½ A 24 1/2") Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 1 : AMPLIACION DE 0.00 A 100.00 M. DE PROF.	ML	13.00	\$2,036.96	\$26,480.51

OPDM-534	AMPLIACION DE AGUJERO DE 44.45 CM. A 60.96 CM. (17 ½ A 24 1/2" ) Ø NOMINAL EN MATERIAL CLASE 2: AMPLIACION DE 0.00 A 100.00 M. DE PROF.	ML	45.00	\$3,757.72	\$169,097.31
OPDM-540	CEMENTACION DE POZOS CON TUBERIA . (18") Ø EN AGUJERO DE (20") Ø NOMINAL; INCLUYE: SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE SELLO DE CONCRETO FLUIDO.	ML	80.00	\$645.32	\$51,625.25
OPDM-541	SUMINISTRO Y COLOCACION DE GRAVA SILICA REDONDEADA LAVADA Y CRIBADA PARA FILTROS DE POZOS DE 1" A 1 1/4" DE DIAMETRO INCLUYE CARGA Y DESCARAGA, MANIOBRAS LOCALES Y COLOCACION EN EL ESPACIO ANULAR DE LA TUBERIA DE (12") Ø PERFORACIÓN DE. (17.5") Ø.	M3	38.40	\$2,602.35	\$99,930.26
OPDM-542	ACARREO DE BENTONITA DESDE EL SITIO DE SU ADQUISICION HASTA EL SITIO DE LA OBRA	TON.	30.00	\$84.90	\$2,547.08
OPDM-543	ACARREO EN EQUIPOS AUXILIARES, MATERIALES, TUBERIAS EN KM.SUBSECUENTES AL PRIMERO: ACARREO EN CAMINO PAVIMENTADO	TON/KM	508.00	\$9.09	\$4,617.41
OPDM-544	SUMINISTRO Y ACARREO DE AGUA EN CAMIONES TANQUE EN KM. SUBSECUENTES AL PRIMERO: ACARREO EN CAMINO TERRACERIAS	M3/KM	1385.15	\$9.85	\$13,636.83
OPDM-545	SUMINISTRO Y ACARREO DE AGUA EN CAMIONES TANQUE EN KM. SUBSECUENTES AL PRIMERO: ACARREO DE AGUA PRIMER KM. EN CUALQUIER TIPO DE CAMINO.	M3	1900.00	\$66.15	\$125,688.34
OPDM-558	DESINFECCION DE LA HERRAMIENTA DE PERFORACION DE ACUERDO A LA NORMA NOM-003-CNA-1996.	DESINFECC.	1.00	\$8,518.33	\$8,518.33
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$4,122,575.66</b>
				<b>I.V.A.</b>	<b>\$659,612.10</b>
				<b>TOTAL</b>	<b>\$4,782,187.76</b>

Por los motivos expuestos en el numeral TERCERO del presente proveído. -----

QUINTO. El presente acuerdo es complementario de la autorización de Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio, denominado "Fioré Residencial", emitido mediante oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/ 1025/2023/2018 de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintitrés, otorgado para el predio ubicado en avenida Calzada de las Armas, número 80 colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, del expediente DRVMZNO/RLT/004/2023, otorgado a favor de Casas Javier de México, S.A. de C.V., representado por el Arq. Eduardo de la Isla Corry, en su carácter de representante legal de la misma. -----

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

SÉPTIMO.- Notifíquese de forma personal Arq. Eduardo de la Isla Corry, en su carácter de representante legal de la moral Casas Javier de México, S.A. de C.V., titular de la Autorización de Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio, denominado "Fioré Residencial", emitido mediante oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/ 1025/2023/2018 de fecha dieciséis de mayo de dos mil veintitrés, otorgado para el predio ubicado en avenida Calzada de las Armas, número 80 colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, del expediente DRVMZNO/RLT/004/2023, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 25, 26 y 27 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.-----

OCTAVO.- De conformidad con lo señalado en el artículo 68 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá de realizar la publicación del Presente Acuerdo de Modificación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a su legal notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.-----

Así lo acordó y firmó la Arquitecta Blanca Hereida Piña Moreno en su carácter de 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 a los que haya lugar.

## ACORDÓ Y FIRMÓ

**Arquitecta 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.  
 Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla  
 Archivo /Exp. DRVMZNO/RLT/004/2023  
 PDR/APG