

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

Lugar de expedición:	Nezahualcóyotl, Estado de México.
Fecha:	19 de noviembre del 2021
Número de Autorización:	22400105070000T/DRVMZO/759/2021
Expediente:	DRVMZO/RLCH-OAI/011/2021
Municipio:	Ixtapaluca

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO INTERES SOCIAL.**

**“Proyecto y Desarrollos COMVIVE” S. A. P. I. DE C. V.,**  
**Representante Legal, Ing. Edgardo Manuel Ireta Silva.**  
**Calle Hacienda la Cotera número 501-A, Lote 2-E-1, Conjunto**  
**Urbano Geovillas de Santa Barbara, Ixtapaluca Estado de**  
**México.**  
**Tel. 55 44 55 93 57**  
**Correo electrónico: [eireta@comvive.mx](mailto:eireta@comvive.mx)**  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud del día diecisiete de noviembre del año dos mil veintiuno, recibida en la Residencia Local Chimalhuacán, ingresada mediante número de expediente **DRVMZO/RLCH-OAI/011/2021**, para obtener la autorización de un Condominio Vertical de Tipo Interés Social, denominado **“Arbolada Ixtapaluca 4”**, para cinco áreas privativas con un total de veintinueve (29) viviendas en el predio ubicado en **Calle Hacienda la Cotera número 501-A, Lote 2-E-1, Conjunto Urbano Geovillas de Santa Barbara, Ixtapaluca Estado de México**, con una superficie total de 2,246.28 m<sup>2</sup>, al respecto me permito informar a usted 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; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1.1. Fracción IV, 1.4 y 1.8 del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.25, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 5, 6, 8, 109, 110, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 01 de septiembre de 2020 y última reforma POGG 07 de julio de 2021; en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de **Ixtapaluca**; 2, 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción III, 16 fracción XIII y 19 fracción II y 25 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 04 de agosto de 2017 y Séptimo

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

- I) Que presentan solicitud para Condominio Vertical de Tipo Interés Social, denominado **“Arbolada Ixtapaluca 4”**, para cinco áreas privativas con un total de veintinueve viviendas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en el artículo 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II) Que acredita la propiedad del **Lote 2-E-1** de 2,246.28 metros cuadrados, objeto de la presente autorización mediante Instrumento número 29,248 (veintinueve mil doscientos cuarenta y ocho), volumen número 698 (seiscientos noventa y ocho), folio 082 (cero ochenta y dos), de fecha once de octubre del dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Ruiz Ortega, Notario Público número NOVENTA y NUEVE del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Chalco, mediante el folio real electrónico 00138879, de fecha 09 de noviembre del año 2021, tramite 308109.
- III) Que presenta la protocolización del acta de asamblea general extraordinario de accionistas de “Desarrollos de México” Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, celebrada con fecha ocho de noviembre del dos mil diecinueve, que contiene, el cambio de su denominación social por la de **“PROYECTO**

**Y DESARROLLOS COMVIVE” SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.** Con instrumento número 82,932 (ochenta y dos mil novecientos treinta y dos), libro 1,450 (mil cuatrocientos cincuenta), folio 289,926 (doscientos ochenta y nueve mil novecientos veintiséis), de fecha 11 de noviembre de 2019, otorgada por el Licenciado Guillermo Olvera Bucio, Titular de la Notaría número Doscientos Cuarenta y Seis, en el protocolo de la Notaría número Doscientos Doce, de la que es Titular el Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, en el que también actúa la Licenciada Rosamaría López Lugo, Titular de la Notaría número Doscientos Veintitrés, los tres por convenio de sociedad, la cual quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, con **Folio Mercantil Electrónico 510900**, de fecha de registro 02/12/2019.

- IV) Que presenta la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de accionistas de **“PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE” SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, celebrada con fecha veintinueve de noviembre del dos mil diecinueve, que contiene el **OTORGAMIENTO DE PODERES**, con instrumento número 83,657 (ochenta y tres mil seiscientos cincuenta y siete), libro 1,463 (mil cuatrocientos sesenta y tres), folio 292,580 (doscientos noventa y dos mil quinientos ochenta), de fecha 11 de diciembre de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Olvera Bucio, Titular de la Notaría número Doscientos Cuarenta y Seis, en el protocolo de la Notaría número Doscientos Doce, de la que es Titular el Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, en el que también actúa la Licenciada Rosamaría López Lugo, Titular de la Notaría número Doscientos Veintitrés, los tres por convenio de sociedad, donde nombran a él **C. Edgardo Manuel Ireta Silva**, como uno de los apoderados “B” legales de la nombrada sociedad.
- V) Que el **C. Edgardo Manuel Ireta Silva** acredita la personalidad con identificación oficial credencial para votar con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral, con Clave de Elector IRSLED70092009H000 y IDMEX1350322327 de fecha de registro año 1997, y con vigencia al año 2025.
- VI) Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidrosanitarios, con número de oficio OE/DG/236/2021, para el lote 2-E-1, expedida por la Dirección General de O.P.D.A.P.A.S. Ixtapaluca de fecha 08 de octubre de 2021, para el predio ubicado en Calle Hacienda la Cotera, Número 501, Lote 2-E-1, Fracc. Geovillas de Santa Barbara, Municipio de Ixtapaluca, Estado de México, donde se pretenden desarrollar **29 viviendas** resultantes, en donde especifica que **si es factible para la instalación de los Servicios Hidrosanitarios**.
- VII) Que la Comisión Federal de Electricidad expide constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica, con número de oficio: ZV/PPLA/560/20, de fecha 5 de noviembre de 2020, expedida por el Ing. Simitrio Márquez González, Super Intendente de Zona Volcanes, y oficio ZV/PPLA/85/2021, de fecha 05 de febrero del 2021, donde se aprueba el proyecto para proporcionar el suministro de energía eléctrica.
- VIII) Que presentan la Licencia de Uso del Suelo con folio 1066, de fecha veinte de julio del año dos mil veintiuno, expedida por César Nieto Alanís, Director de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento del Municipio de Ixtapaluca, donde autoriza 29 viviendas para el predio objeto del del trámite.

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Zona:	Habitacional de Densidad 100 A
Clave:	H-100-A
Uso de Suelo que se autoriza:	1.1 Habitacional Plurifamiliar (29 viviendas)
Superficie mínima de área libre	30% de la superficie de cada lote resultante
Coeficiente de Ocupación del Suelo	70% de la superficie de cada lote resultante.
Altura máxima permitida	3 niveles o 9 metros
Coeficiente de Utilización del Suelo	2.1 veces la superficie de cada lote resultante.
Lote mínimo	60 m2
Frente mínimo	6.00 metros
Cajones de estacionamiento:	Lo que indique la Licencia de Uso del suelo.

- IX) Que presentan la Constancia de Alineamiento, con folio 1017, expedida por César Nieto Alanís, Director de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento del Municipio de Ixtapaluca, con fecha de expedición 20 de julio del 2021, la cual no contempla ninguna restricción por el frente del predio.

- X) Que presenta Constancia de Número Oficial, con folio 1174, de fecha 20 de julio del 2021, expedida por César Nieto Alanís, Director de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento del Municipio de Ixtapaluca, donde se le asigna al predio el Número Oficial 501-A (Quinientos Uno Guion A).
- XI) Que presenta plano de distribución de áreas del condominio, incluyendo sembrado de prototipos, en original y medio magnético, que contiene:
- 10.1. Situación original del predio en donde se pretende desarrollar el Condominio Vertical de Tipo Interés Social, denominado “**Arbolada Ixtapaluca 4**”, para cinco áreas privativas con un total de veintinueve (29) viviendas;
  - 10.2. La distribución proyectada de áreas privativas y comunes;
  - 10.4. Información gráfica y estadística, que contiene la solapa del plano;
  - 10.5. Croquis de localización regional y local;
  - 10.6. Nombre del Titular;
  - 10.7. Simbología y escala gráfica;
  - 10.8. Datos generales de las áreas privativas y comunes;
  - 10.9. Uso del suelo;
  - 10.10. Nombre, cargo y firma del servidor público que autoriza.
- XII) Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina Registral de Chalco, en donde se establecen los siguientes datos registrales: **Folio Real Electrónico 00138879, Trámite 312259**, de fecha 17 de noviembre del 2021, **en el que reporta los siguientes gravámenes y/o limitantes;**
- Acto: **convenio modificador** fecha de inscripción: 2021-11-09, testimonio de la escritura pública número 29,248 (veintinueve mil doscientos cuarenta y ocho), volumen número 698 (seiscientos noventa y ocho), de fecha once de octubre del dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Ruiz Ortega, Notario Público número NOVENTA y NUEVE del Estado de México, en la que consta la ratificación del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebran como acreedor el “BANCO INMOBILIARIO MEXICANO”, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, debidamente representado y como deudor “PROYECTO Y DESARROLLOS COMVIVE”, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, representada por el Lic. Iñigo Orvañanos Corcuera, por derecho propio y como obligado solidario. Otorgándole como monto del crédito \$41'293'850.00 MN, con una tasa anual del interés ordinario del 6% concediéndole como plazo o vencimiento de 42 meses, el crédito se otorga en una etapa y de acuerdo los siguientes prototipos: primera etapa: 59 viviendas, hasta por la cantidad de \$ 41'293,850.00 MN, del importe del crédito. Primer prototipo (FENIX PB): \$ 12'623,000.00 MN, las 20 viviendas que integran este prototipo tendrán un valor de liberación cada una hasta por la cantidad de \$ 631,000.00 MN, segundo prototipo (FENIX 3N): \$ 28,670,850.00 MN, las 39 viviendas que integran este prototipo tendrán un valor de liberación cada una hasta por la cantidad de \$ 735,150.00 MN.
- XIII) Que presenta **Anuencia** por escrito, de fecha 11 de octubre del año 2021, en su carácter de acreditantes dan su anuencia a efecto de que se lleve a cabo el trámite de Condominio Habitacional Vertical del inmueble identificado como el Lote 2-E-1 (DOS-E-DOS) No. 501-A, de Hacienda la Cotera, Conjunto Urbano Geovillas de Santa Barbara, Ixtapaluca Estado de México, resultante de la subdivisión del predio 2-E, y que cuenta con una superficie de 2,246.28 cuadrados, **acreditando la personalidad jurídica de los firmantes**, con instrumento 36,000 (treinta y seis mil), libro 573 (quinientos setenta y tres), de fecha 27 de noviembre de dos mil dieciocho, ante la fe del Lic. Heriberto Castillo Villanueva, Titular de la Notaria número Sesenta y Nueve de la Ciudad de México, en donde consta el **poder que confiere** “BANCO ACTINVER” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, única y exclusivamente como Fiduciario en el Fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número 3695 (tres mil seiscientos noventa y cinco), en lo sucesivo el “Fideicomiso”, representado por sus delegados fiduciarios Licenciados Oscar Mejía Reyes y José Jorge Carrillo Villasana , actuando en estricto cumplimiento a las instrucciones emitidas por “BANCO INMOBILIARIO MEXICANO”, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, en su carácter de una de las Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar, a favor de **María Fernanda Arroyo Robles**, e instrumento 36,983 (treinta y seis mil novecientos ochenta y tres), libro 602 (seiscientos dos), de fecha 04 de septiembre del 2020, ante la fe del Lic. Heriberto Castillo Villanueva, Titular de la Notaria número Sesenta y Nueve de la Ciudad de México, en donde consta el **poder que confiere** “BANCO INMOBILIARIO MEXICANO”, SOCIEDAD

ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, representado por los señores Víctor Manuel Requejo Hernández y Rodrigo Padilla Quiroz, a favor de uno de los apoderados **José Oscar Torres Andrade**.

Por lo que una vez analizado lo anterior, esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 113 y 115, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 13 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza a “**Proyecto y Desarrollos COMVIVE**” S. A. P. I. de C. V, representante legal, **Ing. Edgardo Manuel Ireta Silva**, el Condominio Vertical de Tipo Interés Social, denominado “**Arbolada Ixtapaluca 4**”, para que en el predio con superficie de 2,246.28 m<sup>2</sup> (dos mil doscientos cuarenta y seis punto veintiocho metros cuadrados), ubicado en la Calle Hacienda la Cotera número 501-A, Lote 2-E-1, Conjunto Urbano Geovillas de Santa Barbara, Ixtapaluca Estado de México, para el desarrollo del Condominio Vertical de Tipo Interés Social con cinco áreas privativas, para un total de veintinueve (29) viviendas, conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS						
TORRE	DEPARTAMENTO	ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE PRIVATIVA DE CONSTRUCCIÓN DEPARTAMENTO M2.	SUPERFICIE PRIVATIVA AL AIRE LIBRE.	NIVEL	VIVS.
1	1001	1	70.34	8.65	Nivel 1	1
	1002	2	70.34	8.65	Nivel 1	1
	1101	3	70.34	-----	Nivel 2	1
	1102	4	70.34	-----	Nivel 2	1
	1201	5	70.34	-----	Nivel 3	1
	1202	6	70.34	-----	Nivel 3	1
2	2001	7	70.34	8.65	Nivel 1	1
	2002	8	70.34	8.65	Nivel 1	1
	2101	9	70.34	-----	Nivel 2	1
	2102	10	70.34	-----	Nivel 2	1
	2201	11	70.34	-----	Nivel 3	1
	2202	12	70.34	-----	Nivel 3	1
3	3001	13	70.34	8.65	Nivel 1	1
	3002	14	70.34	8.65	Nivel 1	1
	3101	15	70.34	-----	Nivel 2	1
	3102	16	70.34	-----	Nivel 2	1
	3202	17	70.34	-----	Nivel 3	1
4	4001	18	70.34	8.65	Nivel 1	1
	4002	19	70.34	8.65	Nivel 1	1
	4101	20	70.34	-----	Nivel 2	1
	4102	21	70.34	-----	Nivel 2	1
	4201	22	70.34	-----	Nivel 3	1
	4202	23	70.34	-----	Nivel 3	1
5	5001	24	70.34	8.65	Nivel 1	1
	5002	25	70.34	8.65	Nivel 1	1
	5101	26	70.34	-----	Nivel 2	1
	5102	27	70.34	-----	Nivel 2	1
	5201	28	70.34	-----	Nivel 3	1
	5202	29	70.34	-----	Nivel 3	1
<b>SUBTOTAL</b>			2,039.86	86.50	----	<b>29</b>
<b>Roof Garden</b>			-----	633.06	----	----
<b>Cajones de Estacionamiento</b>			-----	335.00	----	----
<b>Áreas Privativas Totales</b>			<b>2,039.86</b>	<b>1057.56</b>	----	----

<b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN M2.</b>	<b>ÁREA LIBRE M2.</b>	<b>TOTAL M2.</b>
Vía privada (incluye 190.01 m <sup>2</sup> de banquetas 1.50 metros y andador).	0.00	540.29	540.29
Área Verde y recreativa de uso común.	0.00	478.81	478.81
Cajones de estacionamientos para visitas (3)	0.00	31.24	31.24
Caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua entre otras.	8.40	1.89	10.29
Escalera.	100.9	0.00	100.9
Vestíbulo.	70.75	0.00	70.75
Losa Escalera	56.40	0.00	56.40
<b>TOTAL</b>	<b>236.45</b>	<b>1,052.23</b>	<b>1,288.68</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b>
Superficie Total del Predio	2,246.28
Superficie de Desplante del Edificio	850.65
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	2,039.86
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	236.45
Superficie Total de Áreas Privativas Libres	1,060.63
Superficie Total de Áreas Comunes Libres	1,052.23
Superficie Total del Condominio	2,246.28
Total, Cajones Privativos	335.00
Total, de Cajones de Visitas	31.24
Total de Viviendas	29

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ **19,492.35(diecinueve mil cuatrocientos noventa y dos pesos 35/100 m.n.)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III 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 autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo no mayor de 30 días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso B) deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de

autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación Urbana el haber realizado dicha inscripción dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

- IV.** Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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, deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes

- 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 del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

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.

- V.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
- VI.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso H), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.

- VII.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener la autorización de inicio de obras de urbanización, infraestructura y en su caso equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización del condominio, e iniciarlas en un plazo de **nueve meses** contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.
- VIII.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, para iniciar la venta de áreas privativas respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- IX.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- X.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.
- XI.** 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 20% 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.

**TERCERO.** Con base en lo establecido en el artículo 55 Fracción VII inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente ante esta autoridad la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización.

**CUARTO.** Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso P) y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por ejecutar a costo directo, cuyo monto asciende a la cantidad de **\$ 620,929.51 (seiscientos veinte mil novecientos veintinueve pesos 51/100 M.N.)**.

**QUINTO.** 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 **\$ 12,418.59 (doce mil cuatrocientos dieciocho pesos 59/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización 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 Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$ 620,929.51 (seiscientos veinte mil novecientos veintinueve pesos 51/100 M.N.)**.

**SEXTO.** La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**SEPTIMO.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, de manera supletoria, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

**OCTAVO.** Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

**NOVENO.** La empresa “**Proyecto y Desarrollos COMVIVE**” S. A. P. I. de C. V, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y cualquier otra disposición jurídica aplicable.

**DÉCIMO.** El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

**DÉCIMO PRIMERO.** Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.

**DÉCIMO SEGUNDO.** El presente acuerdo de autorización de condominio vertical de tipo interés social, denominado “**Arbolada Ixtapaluca 4**”, ubicado en la Calle Hacienda la Cotera número 501-A, Lote 2-E-1, Conjunto Urbano Geovillas de Santa Barbara, Ixtapaluca Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

**DÉCIMO TERCERO.** Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número SM140426 de fecha 02 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021, cuyo importe es de **\$ 19,492.35(diecinueve mil cuatrocientos noventa y dos pesos 35/100 m.n.)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**Atentamente.- Arquitecto Pedro Dávila Realzola.- Encargado de la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.  
Lic. David Cavazos Castro, Jefe de la Unidad del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano.  
Arq. Karen Tracy Ramírez Martínez, Residente Local Chimalhuacán.  
Expediente: DRVMZO/RLCH-OAI/011/2021.  
PDR/KTRM/evc