

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A INNOVATION EXPERTS, S.A.P.I. DE C.V., EL CONDOMINIO HABITACIONAL MIXTO DE TIPO RESIDENCIAL, DENOMINADO "AILES 1", UBICADO EN CALZADA AILES NÚMERO 1, 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, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de México, Zona Nororiente.*

23000105060000T /DRVMZNO/0318/2023.  
Tlalnepantla de Baz a; 13 de diciembre de 2023.

**ACUERDO DE CONDOMINIO HABITACIONAL MIXTO TIPO RESIDENCIAL**

**INNOVATION EXPERTS, S.A.P.I. DE C.V.**

Calzada Ailes número 1,  
Colonia Calacoaya,  
Municipio de Atizapán de Zaragoza,  
Estado de México.  
Tel. 55-1333-7962.

Correo electrónico:

[rmartínez@grupovista.com.mx](mailto:rmartínez@grupovista.com.mx)

**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud y a su escrito, ingresados el día cinco de diciembre de 2023, recibidos en la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, en los cuales solicita obtener la autorización para un condominio habitacional mixto tipo residencial, en el cual se pretenden realizar **veinticinco áreas privativas**, (18 departamentos en 3 torres de 6 departamentos cada una y 7 viviendas unifamiliares), dentro del predio localizado en Calzada Ailes número 1, Colonia Calacoaya, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/051/2023 y con una superficie total de 3,609.25 metros cuadrados.

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, 19, fracción VIII y 31 fracciones XII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3, fracción XLV, 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, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 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.

**CONSIDERANDO**

- I. Que presenta petición y formato único de solicitud para un Condominio Habitacional Mixto Tipo Residencial, para desarrollar **veinticinco viviendas**, denominado "**Ailes Uno**", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que presenta escritura número cincuenta y seis mil doscientos cuarenta y cinco (56,245), de fecha trece de diciembre del año mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del Licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario Público número ciento treinta y cinco, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaria Número ciento seis del Distrito Federal, de la que es Titular el Licenciado Mario Rea Vázquez, a nombre del Ciudadano Ignacio Soto Sobreyra y Silva como comprador de los lotes denominados "SITIO DE CASA, EL POTRERO y TIERRA

LARGA” ubicados en el municipio de Atizapán de Zaragoza y objeto de la presente, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, bajo los siguientes datos registrales: Partida 1445, volumen 1452, Libro Primero, Sección Primera, de fecha de inscripción del ocho de febrero del año dos mil.

- III. Que presenta escritura pública número cuarenta y nueve mil ciento dos (49,102), de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil trece, en la cual se hace constar la constitución de INNOVATION EXPERTS, S.A. de C.V., ante la fe del Licenciado Ricardo Vargas Navarro, Notario Público número ochenta y ocho, del Distrito Federal, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, Folio Mercantil Electrónico número 508180-1, de fecha de registro del veintiocho de enero del año dos mil catorce.
- IV. Que presenta escritura pública número cuarenta y nueve mil ciento nueve (49,109), de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil trece, que contiene la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada INNOVATION EXPERTS, S.A. de C.V. y la aportación del inmueble que otorga el ciudadano Ignacio Soto Sobreya y Silva, por su propio derecho a favor de , INNOVATION EXPERTS S.A. DE C.V. pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Vargas Navarro, Notario Público número ochenta y ocho, del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, Folio Mercantil Electrónico número 508180-1, de fecha de registro del cuatro de julio del año dos mil catorce.
- V. Que mediante escritura pública número ciento diez mil cuatrocientos sesenta y cuatro (110,464), de fecha veintinueve de noviembre del año dos mil dieciocho, en la cual se hace constar la protocolización del documento de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho, que contiene las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de accionistas por el consentimiento unánime de los accionistas de INNOVATION EXPERTS, Sociedad Anónima Promotora de Inversión (S.A.P.I) de C.V. antes INNOVATION EXPERTS, S.A. de C.V., ante la fe del Licenciado José Luis Quevedo Salceda, Notario Público número noventa y nueve, de la Ciudad de México, se señala que quedo designado el Ciudadano Rodrigo Martínez del Río Ruiloba, con facultades de apoderado de la misma, quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1261541932, vigente hasta el año 2024.
- VI. Presenta escritura pública número 40,101, volumen 931 de fecha primero de octubre del dos mil veinte, en la cual se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía identificado administrativamente con el número 008 (cero, cero, ocho), entre la sociedad denominada, INNOVATION EXPERTS, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de C.V. y la Fiduciaria SAHARA MEZZANINE S.A. DE C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, ante la fe del Licenciado Alfredo Caso Velázquez Notario Público número diecisiete del Estado de México con residencia en Tlalnepantla de Baz, Instituto de Función Registral del Estado de México, con Folio Real Electrónico número 00148123, numero de tramite 641298, de fecha de inscripción veintiuno de diciembre de dos mil veinte.
- VII. Presenta Escrito de anuencia por el cual la Lic. Erika Cristina Charles García, en calidad de Delegada Fiduciaria, del Fideicomiso número 008 (cero, cero, ocho), constituido en SAHARA MEZZANINE S.A. DE C.V. S.O.F.O.M.E.N.R., en la cual autorizan a la empresa INNOVATION EXPERTS, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de C.V, en realizar el trámite de autorización del Condominio pretendido, de fecha quince de agosto de dos mil veintitrés.
- VIII. Presenta escritura pública número ciento trece mil setecientos noventa (113,789), de fecha dos de diciembre del año dos mil veinte, en la cual se hace constar la protocolización del documento de fecha treinta de abril de dos mil veinte, que contiene la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de accionistas de INNOVATION EXPERTS, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de C.V. antes INNOVATION EXPERTS, S.A. de C.V., antes INNOVATION EXPERTS, S.A. de C.V., ante la fe del Licenciado José Luis Quevedo Salceda, Notario Público número noventa y nueve, de la Ciudad de México, donde se señala que quedo designado como secretario del consejo de administración al Ciudadano Rodrigo Martínez del Río Ruiloba, con facultades de apoderado de la misma: poder general para pleitos y cobranzas, quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1261541932, vigente hasta el año 2024.
- IX. Presenta escritura pública número ciento trece mil setecientos noventa (113,790), de fecha dos de diciembre del año dos mil veinte, en la cual se hace constar la protocolización del documento de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho, que contiene las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de accionistas

por el consentimiento unánime de los accionistas de INNOVATION EXPERTS, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de C.V. antes INNOVATION EXPERTS, S.A. de C.V., ante la fe del Licenciado José Luis Quevedo Salceda, Notario Público número noventa y nueve, de la Ciudad de México, en donde se señala la resolución de aprobar en todas y cada una de sus partes el Contrato de Compraventa de Acciones de fecha catorce de octubre de dos mil veinte, celebrado entre el señor Carlos Enrique Holschneider Goddard, como Vendedor, y el Señor Gonzalo Martínez del Río Ruiloba, como Comprador de una acción ordinaria, nominativa, sin expresión de valor nominal.

- X.** Que presenta respuesta de solicitud de factibilidad del suministro de energía eléctrica al proyecto de condominio pretendido, mediante el oficio número ATI-PLN-SYA-011/2023, de fecha trece de enero del año dos mil veintitrés, a través de la oficina de la División de Distribución Valle de México Norte, Zona de Distribución Atizapán Departamento de Planeación.
- XI.** Que acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje, mediante recibos de pago al Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza SAPASA, de las cuentas 1318057-1318057, 1318058-1318058, 1318059-1318059, 1318060-1318060, 1318061-1318061, 1318062-1318062, 1318063-1318063, 1318064-1318064, 1318065-1318065, 1318066-1318066, 1318067-1318067, 1318068-1318068, 1318069-1318069, 1318070-1318070, 64115-1318071, 64115-1318072, 64115-1318073, 64115-1318074, 64115-1318075, 64115-1318076, 64115-1318077, 64115-1318078, 64115-1318079, 64115-1318080, 64115-1318081, 64115-1318082, 64115-1318083, 64115-1318084 y 64115-1318085, emitidos por dicho organismo.
- XII.** Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso de Suelo para la Calzada Ailes número 1, de la Colonia Calacoaya, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número LUS-5714-2023, de fecha del veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, con las siguientes normas de aprovechamiento:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Atizapán de Zaragoza</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional</b>
Número máximo de viviendas autorizadas	<b>25 viviendas.</b>
Coefficiente de ocupación del suelo:	<b>70 % de la superficie del predio</b>
Superficie mínima libre de construcción:	<b>10 % de la superficie del predio.</b>
Superficie mínima libre de área verde	<b>20 % de la superficie del predio.</b>
Coefficiente de utilización del suelo:	<b>2.1. veces la superficie del predio. 7,579.43 metros cuadrados.</b>
Altura máxima:	<b>3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante.</b>
Cajones de Estacionamiento:	<b>Hasta 80.00 M2. (1 cajón), de 80.00 a 200.00 M2. (2 cajones), de 200.00 a 500.00 M2. (3 cajones) y después de 500.00 M2. (4 cajones) y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas previstas.</b>

- XIII.** Que la Dirección General de Desarrollo Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número CANO/1068-01/2023, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés, en donde se contemplan la siguiente restricción de construcción: restricción de construcción por Proyección de Ampliación de Vialidad en base al Plano E-3 de Vialidades y Restricciones del Plan Autorizado Vigente de 2.00 metros al frente del predio.
- XIV.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalneptla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el predio ubicado en Calzada Ailes número 1, Colonia Calacoaya con el folio real electrónico 00148123, trámite número 839620, de fecha catorce de diciembre de dos mil veintitrés, en el que se reportan los siguientes gravámenes y/o limitantes del predio:

ACTO: FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN O GARANTÍA  
 FECHA DE MATERIALIZACIÓN: 2020-12-21 14:18:05.562  
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2020-12-21 17:54.19  
 PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 40,101 DEL VOLUMEN 931, DE FECHA PRIMERO DE OCTUBRE DEL AÑO 2020, PASADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO ALFREDO CASO VELÁZQUEZ, NOTARIO PÚBLICO NUMERO 17, DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO. EN LA QUE CONSTA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA IDENTIFICADO CON EL NUMERO 008, EN EL QUE PARTICIPAN COMO "FIDEICOMITENTE" Y "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR". LA SOCIEDAD DENOMINADA " INNOVATIO EXPERTS", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, DEBIDAMENTE REPRESENTADA. COMO "FIDUCIARIA": "SAHARA MEZZANINE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA COMO "OBLIGADO SOLIDARIO" Y/O "DEPOSITARIO: EL SEÑOR GONZALO MARTÍNEZ DEL RIO ARRANGOIZ, COMO EL " EJECUTOR DEL FIDEICOMISO" : EL SEÑOR JUAN PABLO LORENZO SALAZAR. -----FINES DEL FIDEICOMISO: 1.- GARANTIZAR AL "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR" CON EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO EL PAGO Y CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS; EN EL ENTENDIDO DE QUE LOS INTERESES VENCIDOS SE GARANTIZARAN AUN -CUANDO EXCEDAN DE TRES AÑOS, POR TODO EL TIEMPO DE PRESCRIPCIÓN DE ESTOS, DE CUYA CIRCUNSTANCIA DEBERÁ TOMARSE DEBIDA NOTA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. 2.- QUE LA "FIDUCIARIA" PERMITA EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE AL "FIDEICOMITENTE" Y/O "DEPOSITARIO" Y/O TERCERO AUTORIZADO. BAJO LA EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE ESTE. 3.- QUE LA "FIDUCIARIA" MIENTRAS CONSERVE LA TITULARIDAD DEL "INMUEBLE" Y SIN CONCEDER DERECHOS REALES PERMITA EL USO Y APROVECHAMIENTO TEMPORAL DE LOS MISMOS. AL "FIDEICOMITENTE" PARA DESTINARLOS A LOS FINES A LOS CUALES ESTA DESTINADO EL "INMUEBLE". 4.- QUE LA "FIDUCIARIA" PERMITA AL "FIDEICOMITENTE" REALIZAR EN EL "INMUEBLE" LAS OBRAS Y MEJORAS QUE CONSIDEREN NECESARIAS, ASÍ COMO LAS CONSTRUCCIONES QUE JUZGUE CONVENIENTES, PREVIA AUTORIZACIÓN DE "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR". - QUE LA "FIDUCIARIA" EN CASO DE RECIBIR LA NOTIFICACIÓN POR ESCRITO DE PARTE DEL "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR" DE LA EXISTENCIA DE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS, LA "FIDUCIARIA" INICIE EL PROCEDIMIENTO ENAJENACIÓN EXTRAJUDICIAL. Y LAS DEMÁS CONSTANCIAS DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO PODRÁN VERSE EN EL LEGAJO RESPECTIVO. PATRIMONIO FIDEICOMITIDO: 1.- LA CANTIDAD DE \$10,000.00 M.N. LA CUAL SERA APORTADA POR EL "FIDEICOMITENTE" A LA CUENTA DEL PRESENTE FIDEICOMISO LA CUAL LE DARA A CONOCER LA FIDUCIARIA. 2.- LAS CONSTRUCCIONES QUE SE REALICEN O MEJORAS PERMANENTES QUE DURANTE LA VIGENCIA DEL "FIDEICOMISO" SE REALICE EN EL "INMUEBLE" POR EL "FIDEICOMITENTE" O CUALQUIER TERCERO QUE SEA DESIGNADO POR ESTE, TODAS Y CADA UNA DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SE REALICEN SOBRE EL "INMUEBLE" QUEDARAN AFECTADAS EN FORMA AUTOMÁTICA AL "PATRIMONIO FIDEICOMITIDO". 3.- LAS ADHESIONES NATURALES AL INMUEBLE. 4.- LOS BIENES MUEBLES INCORPORADOS PERMANENTEMENTE AL "INMUEBLE" Y QUE NO PUEDAN SEPARARSE SIN MENOSCABO DE SU VALOR. 5.- LOS RECURSOS DERIVADOS DEL PRODUCTO DE LA ENAJENACIÓN DEL "INMUEBLE", Y DE LOS DEMÁS BIENES QUE INTEGREN EL "PATRIMONIO FIDEICOMITIDO". 6.- LOS RECURSOS DERIVADOS DEL FINANCIAMIENTO Y/O CONTRATOS DE CREDITO QUE, EN CASO, SE CELEBREN Y SEA GARANTIZADO CON PARTE O LA TOTALIDAD DE LOS BIENES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. 7.- EN GENERAL TODOS LOS BIENES, RECURSOS O DERECHOS QUE DE HECHO Y CONFORME A DERECHO CORRESPONDAN A LOS QUE INTEGRAN EL "PATRIMONIO FIDEICOMITIDO" Y DEMÁS QUE CONSTAN EN EL LEGAJO RESPECTIVO. VIGENCIA: EL TERMINO NECESARIO PARA CUMPLIR CON LOS FINES DEL FIDEICOMISO CONFORME A LO MARCADO EN LOS ARTÍCULOS 392 Y 392 BIS DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO. A EXCEPCIÓN DE LO PREVISTO EN FRACCIÓN VI, POR TRATARSE DE UN FIDEICOMISO DE NATURALEZA IRREVOCABLE. VALOR CATASTRAL : \$4,685,311.00 MONEDA NACIONAL. ANTECEDENTE REGISTRAL: TRAMITE NUMERO 299728, REFERENTE A APORTACIÓN DE INMUEBLE. BAJO EL FOLIO ELECTRÓNICO NUMERO: 148123. RECIBO OFICIAL: IGPW0783262829452294 \$ 20901.00 CALIFICADOR LIC. OMAR PÉREZ GARCÍA. Analista C VOLANTE DE ENTRADA 2020633181

NO SE CORRE LA ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO.

- XV.** Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, georreferenciado con coordenadas UTM, en original y medio magnético el cual es parte integral de la presente autorización.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México 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 Nororiental", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente., se emite el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza a INNOVATION EXPERTS, S.A.P.I. DE C.V., el Condominio Habitacional Mixto de Tipo Residencial, denominado "**Ailes 1**", para que en el predio con superficie de 3,609.25 m<sup>2</sup> (Tres mil seiscientos nueve metros veinticinco centímetros cuadrados), ubicado en Calzada Ailes número 1, Colonia Calacoaya, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo de un condominio con **25 áreas privadas**,

desglosadas de la siguiente manera (18 departamentos en tres torres: 6 departamentos por torre y 7 viviendas unifamiliares), conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes: **REAS PRIVATIVAS VIVIENDA VERTICAL**

### CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS VIVIENDA VERTICAL

ÁREAS PRIVATIVAS EDIFICIO A							
EDIFICIO	NIVEL	DEPARTAMENTO	CONSTRUCCIÓN			ÁREA LIBRE	VIVIENDAS
			M2.SUPERFICIE PRIVATIVA	M2. TERRAZA PRIVATIVA	TOTAL M2. CONSTRUIDO	CAJONES	
EDIFICIO A	Planta Baja	Villa Jardín 2-A	137.04	17.70	154.74	2	1
	Primer Nivel	202-A	137.04	17.70	154.74	2	1
	Segundo Nivel	PH2-A	137.04	17.70	154.74	2	1
	Planta Baja	Villa Jardín 1-A	130.99	15.04	146.03	2	1
	Primer Nivel	201-A	130.99	15.04	146.03	2	1
	Segundo Nivel	PH1-A	130.99	15.04	146.03	2	1
	TOTAL			804.09	98.22	902.31	12

ÁREAS PRIVATIVAS EDIFICIO B							
EDIFICIO	NIVEL	DEPARTAMENTO	CONSTRUCCIÓN			ÁREA LIBRE	VIVIENDAS
			M2.SUPERFICIE PRIVATIVA	M2. TERRAZA PRIVATIVA	TOTAL M2. CONSTRUIDO	CAJONES	
EDIFICIO B	Planta Baja	Villa Jardín 2-B	130.99	15.04	146.03	2	1
	Primer Nivel	202-B	130.99	15.04	146.03	2	1
	Segundo Nivel	PH2-B	130.99	15.04	146.03	2	1
	Planta Baja	Villa Jardín 1-B	137.04	17.70	154.74	2	1
	Primer Nivel	201-B	137.04	17.70	154.74	2	1
	Segundo Nivel	PH1-B	137.04	17.70	154.74	2	1
	TOTAL			804.09	98.22	902.31	12

ÁREAS PRIVATIVAS EDIFICIO C							
EDIFICIO	NIVEL	DEPARTAMENTO	CONSTRUCCIÓN			ÁREA LIBRE	VIVIENDAS
			M2.SUPERFICIE PRIVATIVA	M2. TERRAZA PRIVATIVA	TOTAL M2. CONSTRUIDO	CAJONES	
EDIFICIO C	Planta Baja	Villa Jardín 2-C	109.20	12.95	122.15	2	1
	Primer Nivel	202-C	109.20	12.95	122.15	2	1
	Segundo Nivel	PH2-C	109.20	12.95	122.15	2	1
	Planta Baja	Villa Jardín 1-C	137.04	17.70	154.74	2	1
	Primer Nivel	201-C	137.04	17.70	154.74	2	1
	Segundo Nivel	PH1-C	137.04	17.70	154.74	2	1
	TOTAL			738.72	91.95	830.67	12

TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	36	SUPERFICIE	417.00 M2.
--	----	------------	------------

**CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS VIVIENDA HORIZONTAL****ÁREAS PRIVATIVAS (VIVIENDA UNIFAMILIAR)**

CASA	LOTE	SUPERFICIE DE LOTES	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA	PLANTA AZOTEA	SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO TECHADO	TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA ABIERTA JARDÍN PRIVATIVO	TERRAZA	CAJONES
1	1	137.07	70.50	97.94	19.98	33.90	222.32	27.82	5.24	3
2	2	136.00	70.50	97.94	19.98	33.90	222.32	26.78	5.24	3
3	3	134.93	70.50	97.94	19.98	33.90	222.32	25.73	5.24	3
4	4	133.17	70.50	97.94	16.35	33.90	222.32	23.85	5.24	3
5	5	130.34	70.50	97.94	19.98	33.90	222.32	21.06	5.24	3
6	6	127.83	70.50	97.94	19.98	33.90	222.32	18.08	5.24	3
7	7	160.27	80.08	106.51	24.70	29.90	232.94	41.16	-----	3
TOTAL		959.61	503.08	694.15	140.95	229.27	1,567.45	184.48	30.41	21

**CUADROS DE ÁREAS COMÚNES****ÁREAS COMÚNES EDIFICIO A.**

EDIFICIO	NIVEL	CONCEPTO	LIBRE	CONSTRUCCIÓN
EDIFICIO A.	PLANTA ALTA	CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADOR	-----	24.17 M2.
	PRIMER NIVEL	CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADOR	-----	20.81 M2.
	SEGUNDO NIVEL	CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADOR	-----	20.81 M2.
	AZOTEA	CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADOR	-----	20.81 M2.
	TOTAL			0.00

**ÁREAS COMUNES EDIFICIO B.**

EDIFICIO	NIVEL	CONCEPTO	LIBRE	CONSTRUCCIÓN
EDIFICIO B.	PLANTA ALTA	CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADOR	-----	24.17 M2.
	PRIMER NIVEL	CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADOR	-----	20.81 M2.
	SEGUNDO NIVEL	CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADOR	-----	20.81 M2.
	AZOTEA	CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADOR	-----	20.81 M2.
	TOTAL			0.00

**ÁREAS COMUNES EDIFICIO C.**

EDIFICIO	NIVEL	CONCEPTO	LIBRE	CONSTRUCCIÓN
EDIFICIO C.	PLANTA ALTA	CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADOR	-----	18.06 M2.
	PRIMER NIVEL	CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADOR	-----	18.06 M2.
	SEGUNDO NIVEL	CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADOR	-----	18.06 M2.
	AZOTEA	CIRCULACIÓN, ESCALERAS Y ELEVADOR	-----	18.06 M2.
	TOTAL			0.00

**CUADRO DE ÁREAS COMUNES GENERALES**

CONCEPTO	SUPERFICIE ABIERTA M2.	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2.
Superficie de Áreas Verdes Recreativas de Uso Común (A.V.R.U.C.).	386.36 M2.	-----
Jardín.	54.05 M2.	-----
Superficie de Área Recreativa de Uso Común (área múltiple).	-----	46.55 M2.

Superficie de circulación, escaleras y elevador.	-----	245.44 M2.
Superficie de circulación vehicular y banquetas	594.64 M2.	-----
Superficie de restricción.	94.04 M2.	-----
Superficie de contenedores de basura y medidores.	-----	18.75 M2.
Superficie de caseta.	-----	7.26 M2.
Superficie de cajones de estacionamiento de visitas (7).	79.90 M2.	-----
<b>SUBTOTAL</b>	1,208.99 M2.	318.00 M2.
<b>TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>	<b>1,526.99 M2.</b>	

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO</b>	
CONCEPTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
Superficie Total del Predio	3,609.25 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	4,202.74 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	318.00 M2.
<b>SUBTOTAL DE ÁREAS CONSTRUIDAS</b>	<b>4,520.74 M2.</b>
Superficie Total de Áreas Privativas Libres	599.35 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Libres	1,208.99 M2.
<b>SUBTOTAL DE ÁREAS LIBRES</b>	<b>1,808.34 M2.</b>
Número total de viviendas horizontales (unifamiliar)	7
Número total de viviendas verticales (departamentos)	18
<b>TOTAL DE VIVIENDAS</b>	<b>25</b>
Cajones de estacionamiento privativos vivienda unifamiliar	21
Cajones de estacionamiento privativos vivienda plurifamiliar	36
Cajones de estacionamiento para visitas	7
<b>TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO</b>	<b>64</b>

**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 \$129,675.00 (Ciento veintinueve mil seiscientos setenta y cinco pesos 00/100 m.n.), por el concepto de autorización de **veinticinco viviendas (áreas privativas)**, 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 114 fracción VI inciso C) y 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" dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
- III. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso A) y 115 fracción VI inciso B) deberá protocolizar 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 y Control Urbano 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". De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quién deberá asentar en la escritura correspondiente los datos de la presente autorización del condominio.

- IV. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización que correspondientes al condominio serán:

#### **OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Con fundamento en los artículos 110, 114, fracción VI inciso D) 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.

Así mismo el Titular 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;

#### ÁREAS DE DONACIÓN.

Por tratarse de un condominio con una superficie de 3,609.25 para desarrollar 25 viviendas de tipo residencial, estará obligado a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el cual refiere que se deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda, el área de donación destinada a equipamiento urbano, no formará parte del condominio, y deberá apegarse a las características indicadas en el artículo 57 del mismo reglamento, en su caso.

ÁREAS DE DONACIÓN			
ÁREA DE DONACIÓN DE LOTE HABITACIONAL	NÚMERO DE VIVIENDAS	POR LOTE PREVISTO	TOTAL
MUNICIPAL	25	15.00 m2.	375.00 m2.
ESTATAL	25	10.00 m2.	250.00 m2.

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción V, inciso E) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Municipio de Atizapán de Zaragoza**, Estado de México, a razón de **quince metros cuadrados por vivienda**; un área equivalente a **375.00 m<sup>2</sup> (TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS)**, correspondientes a las **25** viviendas previstas, que será destinada para **equipamiento urbano municipal**.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VI, inciso C) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Gobierno del Estado de México**, a razón **diez metros cuadrados por vivienda** un área equivalente a **250.00 m<sup>2</sup> (DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS)**, que será destinada para **equipamiento urbano regional**.

En su caso con fundamento en los artículos 58 párrafos cuarto y quinto y 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Secretaría determinará su localización dentro del territorio estatal para el caso de donaciones correspondientes al Estado o en el territorio municipal en donaciones a favor del Municipio. En este último caso, se deberá contar con la opinión favorable del municipio.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, según corresponda.

La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, **dentro de los treinta días posteriores a que surta efectos la autorización del condominio**, podrá autorizar que el titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio.

Para el caso anterior, el valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

Con base en los artículos 5.38 fracción X inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en el artículo 60, 114 fracción VI inciso D) numeral 1 y 115 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá transmitir a título gratuito al Estado o al Municipio, la propiedad de las áreas de donación mediante contrato celebrado entre el titular de la autorización y el Estado o el Municipio en su caso.

Con base en el artículo 55 fracción VII, inciso D); el cual señala que para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación se suscribirá, **en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización** en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra.

Con base en el artículo 55 fracción VII, inciso E) y 118 fracción IV numeral II inciso b) y c); **el Municipio** para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación, se suscribirá previo a que se constate en acta de supervisión el **75 % del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso infraestructura primaria**, o en caso de ser requerido en los mismos plazos la aportación en numerario o la realización de obra pública al municipio.

Dichos contratos deberán inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con el Donatario, de conformidad y dentro de los **treinta días siguientes a su celebración**. Realizada la Inscripción el donatario deberá exhibirla ante esta Secretaría y/o municipio en un plazo de cinco días contados a partir de que obtenga el certificado correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 60 párrafo primero del reglamento antes mencionado.

## EQUIPAMIENTO URBANO

De conformidad con los artículos 5.38 fracción X y 5.50 del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México y 62 fracción IV, 65 fracción II inciso d), 114 fracción VI, inciso D) numeral 2, y 115 fracción VI, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá llevar a cabo las siguientes obras de Equipamiento Urbano, correspondiente a **las 25 viviendas totales**, las cuales son:

<b>OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL</b>				
<b>COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>M2</b>	<b>OBLIGACIÓN EQUIVALENTE</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>
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	12.10 M <sup>2</sup>	0.100 aulas	\$97,812.159
Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación.	Aula	43.20 M <sup>2</sup>	0.400 aulas	\$366,673.429
Jardín vecinal de 4,000.00 m <sup>2</sup> de superficie.	M <sup>2</sup>		100.00 M <sup>2</sup>	\$60,533.609
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m <sup>2</sup> de superficie:				
4,800.00 m <sup>2</sup> . Zona deportiva (60%).	M <sup>2</sup>		120.00 M <sup>2</sup>	\$83,504.13
3,200.00 m <sup>2</sup> . Juegos infantiles (40%).	M <sup>2</sup>		80.00 M <sup>2</sup>	\$55,669.42
			<b>TOTAL</b>	<b>\$664,192.746</b>

<b>OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL</b>			
<b>COSTO DE EQUIPAMIENTO REGIONAL (C/1000 VIV)</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>OBLIGACIÓN EQUIVALENTE</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>
Obra de Equipamiento Urbano Regional en 250.00 m <sup>2</sup> de construcción.	M <sup>2</sup> .	6.25 M <sup>2</sup> .	\$48,010.815
		<b>TOTAL</b>	<b>\$48,010.815</b>

Con fundamento en los artículos 114 fracción VI, inciso D) numeral 2 y 115 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá Construir las obras de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público.

De conformidad con lo previsto en los artículos 64 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México las obras de equipamiento urbano regional se determinarán por la Secretaría, de acuerdo con las necesidades de la respectiva zona o región establecidas en el plan respectivo, se construirán en las áreas de donación otorgadas al Estado para este efecto, dentro o fuera del condominio.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de realizar obras de **equipamiento urbano regional**, a través de la aportación en obra o en numerario, en la proporción que resulte para el **equipamiento urbano regional** necesario en el municipio, zona o región que se trate.

A fin de dar cumplimiento a la obligación de realizar obras de equipamiento urbano municipal, se deberá prever lo señalado en el artículo 68 fracción IV y 111 cuarto y quinto párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

De conformidad con el artículo 5.38 fracción X inciso d) y e) deberá Presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes de las obras equipamiento urbano en el tiempo que señalado en la fracción V, e Iniciar las obras en un plazo máximo de **nueve meses** contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

**TERCERO.** Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso P), 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, 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 \$1,636,461.490 (Un millón seiscientos treinta y seis mil cuatrocientos sesenta y un pesos 490/100 M.N.).

**CUARTO.** 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 \$32,729.230 (Treinta y dos mil setecientos veintinueve pesos 230/100 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 \$1,636,461.490 (Un millón seiscientos treinta y seis mil cuatrocientos sesenta y un pesos 490/100 M.N.).

- V. Con base en lo establecido en los artículos 55 Fracción VII, inciso B) y 114, fracción VII 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.
- VI. Con fundamento en los artículos 114, fracción VI inciso D) numeral 4 y 115 fracción VI inciso I) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá 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".
- VII. Con fundamento en los artículos 114, fracción VI inciso D) numeral 6, 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, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- VIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
- 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 O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá dar informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento.

**QUINTO.** Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a INNOVATION EXPERTS, S.A.P.I. DE C.V., que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad.

**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.

**SÉPTIMO.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), serán responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el o los titulares de la autorización y el o los propietarios 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 y, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

**NOVENO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **INNOVATION EXPERTS, 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 otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO.** El presente acuerdo de autorización no habilita al o los titulares 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.

**DÉCIMO SEGUNDO.** El presente acuerdo de autorización del Condominio Habitacional Mixto Tipo Residencial, denominado "**Ailes Uno**", para **veinticinco viviendas** en el predio localizado en Calzada Ailes número 1, Colonia Calacoaya, Municipio de Atizapán de Zaragoza, 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.

**DÉCIMO TERCERO.** 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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

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

**A t e n t a m e n t e**

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

**Validó**

**Andrés Prudencio Guerrero**  
**Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.**

**Revisó**

**Mtro. Julio Cesar Corona Martínez**  
**Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.- Rúbrica.**

**Dictaminó y Elaboró**

**Claudia Nava Nava**  
**Dictaminador.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano  
Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla  
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza  
O.T. DRVMZNO/1503/2023.  
Lib. Ref. 293/2023.  
PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg