

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA***Al margen Escudo del Estado de México.*

22400105060000T/DRVMZNO/000851/2022.  
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;  
23 de mayo del 2022.

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO MEDIO**

Comuna Inmobiliaria Ardenas, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable a través de su representante legal Rodrigo Patiño Zárate.  
Calle Sendero de Alcanfores sin número,  
Lote 21, manzana 43, zona 1,  
Barrio Rancho Blanco, Ejido Espíritu Santo,  
Municipio de Jilotzingo, México.  
Teléfono: 55-2698-9555  
Presente

En atención a su escrito de fecha diecinueve de mayo del dos mil veintidós, con el que solventa el oficio preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/209/2022, que le fue notificado el dieciocho de mayo del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/026/2022, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Medio, denominado "Celer Towers Torre Trastevere", para veinticuatro (24) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Sendero de los Alcanfores sin número, lote 21, manzana 43, zona 1, Barrio Rancho Blanco, Ejido Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México; con una superficie de 1,124.13 m<sup>2</sup>.

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir el siguiente acuerdo, 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 II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México 5.1, 5.3 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 130, 131, 132, 133, 134, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 5, 7, 13 fracciones II, III y XXI, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020.

**CONSIDERANDO**

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

- 1.- Formato de solicitud requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la Calle Sendero de los Alcanfores sin número, lote 21, manzana 43, zona 1, Barrio Rancho Blanco, Ejido Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México; solicitando el trámite de condominio habitacional vertical de tipo medio, debidamente firmado por el Lic. Rodrigo Patiño Zárate, apoderado legal de Comuna Inmobiliaria Ardenas, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable.
- 2.- Escrito del 06 de mayo del 2022, donde el Lic. Rodrigo Patiño Zárate, apoderado legal, donde señala que ha cumplido con cada uno de los requisitos solicitados, presentando copia simple y original para su cotejo, por lo cual reitera bajo protesta de decir verdad, que los datos y documentos que se presentan son verdaderos.
- 3.- Documento de propiedad escritura con reserva de dominio número once mil quinientos ochenta y seis (11,586), volumen seiscientos siete (607), del veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Pedro Guy del Paso Juin, Notario Interino de la Notaría número ciento treinta y siete, de Cuautitlán Izcalli, Estado de México; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, mediante folio real electrónico número 00293371, trámite 698042, del 03/12/2021; misma que en su cláusula décima manifiesta la

parte vendedora que autoriza a la parte compradora, a otorgar la escritura de la declaración unilateral de la voluntad para la constitución del régimen de propiedad en condominio habitacional, aun cuando continúe vigente la reserva de dominio descrita en la cláusula cuarta de la presente escritura, así como a realizar todos los trámites administrativos necesarios para dicha constitución, incluyendo los relacionados con los servicios de agua, energía eléctrica y otros.

4.- Instrumento número once mil cuatrocientos noventa y siete (11,497), tomo trigésimo segundo (XXXII), libro IV (Cuarto), del cinco de septiembre del dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado Álvaro Guzmán Merino, Notario Público Titular número ciento veintiséis, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco; en la cual se Constituye una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada "Comuna Inmobiliaria Ardenas", inscrita en el Registro Público de Comercio FME N-2016035577, forma precodificada M4-Constitución de Sociedad, nombre de acto: Constitución de Sociedad Mercantil, con fecha de ingreso 25/11/2016; el cual contiene el poder general para actos de administración.

5.- Identificación oficial vigente del representante legal:

- Rodrigo Patiño Zárate, mediante pasaporte con fotografía número G40232199, con vigencia al 22/03/2031, emitida por los Estados Unidos Mexicanos.

6.- Factibilidad de Servicios oficio: HAJ/PM/456/2021, del 17 de diciembre de 2021, expedido por la C. Evelin Mayen González, Presidente Municipal Constitucional de Jilotzingo, Estado de México; en la que señala que resulta favorable la factibilidad de la prestación de los servicios de agua potable y drenaje, de manera exclusivamente para los fines de tramitar la autorización de régimen en condominio para 24 viviendas; así como carta compromiso para dotar el condominio con biodigestores.

7.- Oficio de factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Norte, expedida por el Ing. Jesús López Rodríguez, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción E.F., Zona Atizapán, mediante oficio No. ATI-PLN-SYA-063/2022, del 31 de marzo de 2022, para el predio que nos compete, para proporcionarle el servicio público de distribución de energía eléctrica para 24 viviendas.

8.- Autorización de Cambio de densidad, del Coeficiente de ocupación, del Coeficiente de utilización y Altura de edificaciones número DDU/CUS/056/2021, del 10 de diciembre del 2021, emitido por el Lic. Paolo Edgardo Gachuz Rosales, Director de Área de Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, Estado de México; para las 24 viviendas del predio que nos compete.

|   |  |
|---|--|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de: | Jilotzingo.  |
| Densidad máxima:                        | 24 viviendas.  |
| Superficie mínima sin construir:        | 20% de la superficie total del predio.   |
| Superficie máxima de desplante:         | 80% de la superficie total del predio.   |
| Altura máxima:                          | 9 niveles o 28 metros a partir del nivel de banquetta.   |
| Intensidad máxima de construcción:      | 2.5 veces la superficie del predio.  |
| Cajones de estacionamiento:             | Se determinarán de conformidad a lo dispuesto por la normatividad contenida en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Jilotzingo vigente y se autoriza los eleva autos. |

9.- Constancia de Alineamiento y Número Oficial DDU/487/2021, del 20 de diciembre del 2021, emitido por el Lic. Paolo Edgardo Gachuz Rosales, Director de Área de Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, Estado de México; misma que no señala restricciones de construcción.

10.- Que presenta certificado de libertad de gravámenes, emitida por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Tlalnepantla, folio real electrónico 00293371, trámite 719726, de fecha 11/03/2022; el cual señala acto: Reserva de dominio entre el vendedor y adquirente, reservándose el dominio del inmueble hasta que se cubra en su totalidad el precio pactado por las partes, para que pueda transmitirse el inmueble libre de todo gravamen y limitación de dominio alguno; Corrección material con fecha 13-12-21, el cual indica que el primer testimonio correcto es la escritura pública número 11586; y acto: Aviso Preventivo para el Fideicomiso de Administración o Garantía, adquirente (s) titular registral y Fideicomitente: Comuna Inmobiliaria Ardenas Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Fiduciario: Banco Bancrea, S. A. I. B. M.

11.- Anuencia para la autorización de un condominio vertical de 24 unidades privativas, firmada por el señor Adrián Mayen Rayón, apoderado legal de Berenice Consuegra Olea, mismo que demuestra su personalidad mediante Poder

General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de dominio limitado que otorga Berenice Consuegra Olea a favor de Adrián Mayen Rayón, escritura once mil quinientos cincuenta y uno (11,551), volumen seiscientos cuatro (604), del veintiséis de octubre del dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Pedro Guy del Paso Juin, Notario Interino de la Notaría número ciento treinta y siete del Estado de México; que la vendedora Berenice Consuegra Olea, se identifica con credencial para votar con fotografía, emitida por Instituto Nacional Electoral número IDMEX1890544937, con vigencia al 2029 y el representante legal ciudadano Adrián Mayen Rayón se identifica con credencial para votar con fotografía emitido por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX 2283788554, con vigencia al 2032.

Que de los documentos presentados y descritos con antelación, éstos han sido revisados minuciosamente, todos y cada uno de los detallados, por lo que esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I, II y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

### A C U E R D O

**PRIMERO.** Se autoriza a **Comuna Inmobiliaria Ardenas, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Medio, denominado "**Celer Towers Torre Trastevere**", para que en el predio con superficie de 1,124.13 m<sup>2</sup> (mil ciento veinticuatro punto trece metros cuadrados), ubicado en la Calle Sendero de los Alcanfores sin número, lote 21, manzana 43, zona 1, Barrio Rancho Blanco, Ejido Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del condominio con veinticuatro (24) unidades privativas, conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

| <b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS</b> |                              |               |                         |            |            |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|------------|------------|
| Área Privativa                    | Superficie (m <sup>2</sup> ) |               | Total (m <sup>2</sup> ) | Nivel      | Viviendas  |
|                                   | Construida                   | Libre         |                         |            |            |
| A1                                | 56.57                        | 13.58         | 70.15                   | 1          | 1          |
| A2                                | 56.39                        | 11.15         | 67.54                   | 1          | 1          |
| A3                                | 56.39                        | 4.24          | 60.63                   | 1          | 1          |
| A4                                | 56.57                        | 6.89          | 63.46                   | 1          | 1          |
| B1                                | 58.19                        | 0.00          | 58.19                   | 2          | 1          |
| B2                                | 58.19                        | 0.00          | 58.19                   | 2          | 1          |
| B3                                | 58.19                        | 0.00          | 58.19                   | 2          | 1          |
| B4                                | 58.19                        | 0.00          | 58.19                   | 2          | 1          |
| C1                                | 58.19                        | 0.00          | 58.19                   | 3          | 1          |
| C2                                | 58.19                        | 0.00          | 58.19                   | 3          | 1          |
| C3                                | 58.19                        | 0.00          | 58.19                   | 3          | 1          |
| C4                                | 58.19                        | 0.00          | 58.19                   | 3          | 1          |
| D1                                | 58.19                        | 0.00          | 58.19                   | 4          | 1          |
| D2                                | 58.19                        | 0.00          | 58.19                   | 4          | 1          |
| D3                                | 58.19                        | 0.00          | 58.19                   | 4          | 1          |
| D4                                | 58.19                        | 0.00          | 58.19                   | 4          | 1          |
| E1                                | 116.38                       | 0.00          | 116.38                  | 5          | 1          |
| E2                                | 116.38                       | 0.00          | 116.38                  | 5          | 1          |
| F1                                | 116.38                       | 0.00          | 116.38                  | 6          | 1          |
| F2                                | 116.38                       | 0.00          | 116.38                  | 6          | 1          |
| G1                                | 116.38                       | 0.00          | 116.38                  | 7 y 8      | 1          |
| G2                                | 116.38                       | 0.00          | 116.38                  | 7 y 8      | 1          |
| G3                                | 116.38                       | 0.00          | 116.38                  | 7 y 8      | 1          |
| G4                                | 116.38                       | 0.00          | 116.38                  | 7 y 8      | 1          |
| <b>Subtotal</b>                   | <b>1,855.24</b>              | <b>35.86</b>  | <b>1,891.10</b>         | <b>***</b> | <b>24</b>  |
| Cajones de estacionamiento        | 0.00                         | 499.99        | 499.99                  | ***        | ***        |
| <b>Áreas privativas totales</b>   | <b>1,855.24</b>              | <b>535.85</b> | <b>2,391.09</b>         | <b>***</b> | <b>***</b> |

| CUADRO DE ÁREAS COMUNES    |                   |                 |            |
|----------------------------|-------------------|-----------------|------------|
| CONCEPTO                   | CONSTRUCCIÓN (m2) | ÁREA LIBRE (m2) | TOTAL (m2) |
| A.V.R.U.C.                 | 0.00              | 176.10          | 176.10     |
| A.R.U.C.                   | 215.52            | 0.00            | 215.52     |
| Cuarto de basura           | 0.00              | 3.10            | 3.10       |
| Escaleras                  | 58.41             | 0.00            | 58.41      |
| Elevador                   | 3.71              | 0.00            | 3.71       |
| Circulación peatonal       | 0.00              | 89.19           | 89.19      |
| Planta de emergencia       | 12.00             | 0.00            | 12.00      |
| Caseta de vigilancia       | 9.51              | 0.00            | 9.51       |
| Estacionamiento de visitas | 0.00              | 33.24           | 33.24      |
| Vestíbulos                 | 103.46            | 0.00            | 103.46     |
| Servicios (baños)          | 10.84             | 0.00            | 10.84      |
| Total                      | 413.45            | 301.63          | 715.08     |

| CUADRO DE ÁREAS GENERALES                        |             |
|--|-------------|
| CONCEPTO   | CANTIDAD    |
| SUPERFICIE DEL LOTE                              | 1,124.13 m2 |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS | 1,855.24 m2 |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS LIBRES      | 535.85 m2   |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS    | 413.45 m2   |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES LIBRES         | 301.63 m2   |
| SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO                  | 3,106.17 m2 |
| TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS                      | 48          |
| TOTAL DE CAJONES DE VISITA                       | 6           |
| TOTAL DE VIVIENDAS                               | 24          |

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$24,247.44 (veinticuatro mil doscientos cuarenta y siete pesos 44/100 m. n.), por el concepto de autorización de veinticuatro (24) unidades privativas, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. 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, el Titular deberá realizar la publicación de la 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 el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberán 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.
- IV. **OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes obras de infraestructura y urbanización al interior del condominio, se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población, así como las siguientes obras de urbanización al interior del condominio;

- 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) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- F) Jardinería y forestación;

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 115, fracciones V inciso E) numeral 2 y VI, incisos E) y F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$17,732.44 (diecisiete mil setecientos treinta y dos pesos 44/100 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) sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$886,621.77 (ochocientos ochenta y seis mil seiscientos veintidós pesos 77/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a estacionamiento descubierto 499.99 m<sup>2</sup>, estacionamiento de visitas 33.24 m<sup>2</sup> y circulaciones peatonales descubiertas 89.19 m<sup>2</sup> dando un total de 622.42 m<sup>2</sup>; teniendo un costo por m<sup>2</sup> de urbanización de \$1,265.63 (mil doscientos sesenta y cinco pesos 63/100 m. n.); mas el área verde recreativa de uso común 176.10 m<sup>2</sup>; teniendo un costo de 561.43 de jardín vecinal.

| OBRAS DE URBANIZACIÓN                            |                  |          |                 |                     |  |
|--|------------------|----------|-----------------|---------------------|--|
| CONCEPTO   | UNIDAD DE MEDIDA | CANTIDAD | PRECIO UNITARIO | COSTO DIRECTO TOTAL | DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2% |
| Obras de urbanización al interior del condominio | M2               | 622.42   | 1,265.63        | \$787,753.42        | \$15,755.08  |
|  |                  | 176.10   | 561.43          | \$98,867.82         | \$1,977.36   |
| <b>TOTAL</b>                                     |                  |          |                 |                     | <b>\$17,732.44</b>   |

- 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, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a 2.20 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 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".
- 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, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- IX. 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.
- X. 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 podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- XI. 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.
- XII. De conformidad con el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar la autorización de enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

**TERCERO.** Con fundamento en el artículo 117, fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, se acuerda favorablemente el plazo de doce meses contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine las obras de urbanización al interior del condominio.

**CUARTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio por un período de dos años contados a partir de la fecha del acta entrega – recepción, según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras, al momento de su entrega recepción, presentando constancia en esta Secretaría en un período de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

**QUINTO.** 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.

**SEXTO.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, 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.

**SÉPTIMO.** 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

adquiriente, de acuerdo con 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.

**OCTAVO.** La empresa **Comuna Inmobiliaria Ardenas, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**, 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.

**NOVENO.** 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.** Previo al aprovechamiento de los lotes o áreas privativas, 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 PRIMERO.** El presente acuerdo de autorización del condominio habitacional vertical tipo medio, denominado "Celer Towers Torre Trastevere", ubicado en la Calle Sendero de los Alcanfores sin número, lote 21, manzana 43, zona 1, Barrio Rancho Blanco, Ejido Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, 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 fracciones I, II y 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 SEGUNDO.** Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número TT003547 de fecha 08 - junio - 2022, cuyo importe es de \$24,247.44 (veinticuatro mil doscientos cuarenta y siete pesos 44/100 m. n.), expedido por la Tesorería Municipal de Jilotzingo, de acuerdo con lo establecido en 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 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 salvos derechos a terceros.

**Autoriza.**

**Arquitecto Pedro Dávila Realzola**

**Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.**

**Validó.-**

**Lic. Gloria Luján Rivera**

**Residente Local Naucalpan.- Rúbrica.**

**Dictaminó y Elaboró.**

**Jacobo Hernández Gallardo**

**Dictaminador.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.  
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.  
Expediente: DRVMZNO/RLN/026/2022, NC 287/2022.