

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A COPCORYS, S. A. DE C. V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "SENDERO DEL BOSQUE 15", UBICADO EN CALLE SENDERO DEL ESCOBAL SIN NÚMERO, LOTE 15, MANZANA 21, ZONA 01, POBLADO DE ESPÍRITU SANTO, EN EL MUNICIPIO DE JILOTZINGO, 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.

23000105L/1882/2024.
Toluca de Lerdo, Estado de México, a
26 de febrero del 2024.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO

Ciudadano David Eliu Rodríguez Granados, Representante Legal de COPCORYS, S. A. DE C. V.
Calle Sendero del Escobal sin número, Poblado de Espíritu Santo,
Municipio de Jilotzingo, Estado de México.
Correo Electrónico: davidorg@copcorys.mx
Teléfono: 55-5451-3302
P r e s e n t e.

En atención a su escrito ingresado ante la Residencia Local Naucalpan, adscrita a la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, de la Dirección General de Operación y Control Urbano, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Gobierno del Estado de México, con el que subsanó el oficio preventivo número 23000105L/0944 /2024 recibido e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/138/2023**, en el que **solicita el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio**, denominado "SENDERO DEL BOSQUE 15", en el predio ubicado en Calle Sendero del Escobal sin número, lote 15, Manzana 21, Zona 01, Poblado de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 834.81 m²; para **doce (12) áreas privativas**; sobre lo particular, comunico lo siguiente::

Que esta Autoridad Administrativa tiene señaladas y enmarcadas sus atribuciones y facultades en los ordenamientos legales que a continuación se señalan: 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; 1, 3, 15, 16, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XXXI de La Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México vigente; 11 y demás relativos del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; y con apoyo a lo dispuesto por los artículos 1, 2, 4 fracción I inciso C y último párrafo, 11 y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; y fe de erratas del 23 de enero del 2024 vigente, a partir del primero de enero del 2024; se delegan las atribuciones previstas en las fracciones XVI y XXXIII del artículo 39 de la ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México de fecha 18 de enero del 2024.

RESULTANDO

Que presenta solicitud con número de expediente DRVMZNO/RLN/138/2023, la acompaña de los siguientes documentos:

- Formato de solicitud** requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la Calle Sendero del Escobal sin número, lote 15, Manzana 21, Zona 01, Poblado de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México; solicitando el trámite de Condominio Vertical de tipo medio para 12 áreas privativas, debidamente firmado por el **Ciudadano David Eliu Rodríguez Granados**, en su carácter de Representante Legal de **COPCORYS, S. A. DE C. V.**
- Documento con el que acredita la propiedad**, mediante escritura de contrato de compraventa número noventa y seis mil setenta (96,070), volumen dos mil novecientos treinta (2,930), del veinticuatro de febrero del dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Nicolas Maluf Maloff, Notario Público número trece, en Tlalnepantla de Baz, Estado de México; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Tlalnepantla, mediante folio real electrónico 00318041, trámite 790960, inscrito el 18 de mayo del 2023.
- Instrumento número cuarenta y un mil quinientos treinta y dos (41,532), Volumen novecientos doce (912), del veinte de mayo del dos mil diecinueve, ante la fe de la Licenciada María Guadalupe Pérez Palomino, Notario Público número noventa y uno, de Nicolás Romero, Estado de México; que **constituyen la Sociedad Mercantil, denominada "COPCORYS"**,

Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrita en el Registro Público de Comercio FME N-2019077319, forma precodificada M4-Constitución de sociedad, nombre de acto: Constitución de Sociedad Mercantil, con fecha de ingreso 04/09/2019.

4. Presenta acta de asamblea general extraordinaria de accionistas que **contiene el Poder General para Actos de Administración** que otorga “**COPCORYS**”, **Sociedad Anónima de Capital Variable**, a favor de **David Eliu Rodríguez Granados** mediante instrumento dieciocho mil quinientos setenta y cuatro (18,574), volumen cuatrocientos veinticuatro (424), del dos de agosto del dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómez Tagle, notario 41 de la Ciudad de Toluca, Estado de México.

5. **Dictamen Técnico Municipal** oficio HAJDGOPYDU/253/2023, del 06 de septiembre del 2023, en el que se asigna al predio el uso del suelo con clave CU.500.A Centro Urbano 500. Firmado por la Licenciada Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, Estado de México.

6. **Autorización del Cambio de Densidad del Coeficiente de Ocupación del Coeficiente de Utilización y Altura de Edificaciones** con número de autorización DDU/CUS/007/2023, del 11 de septiembre del 2023, expedida por la Licenciada Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, Estado de México.

7. **Autorización de Licencia de Uso del Suelo** número LUS/2022-2024/126/23, del 11 de septiembre del 2023, expedida por la Licenciada Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con la siguiente normatividad:

Zona	CU.500.A
Uso de suelo:	Centro Urbano
Número máximo de viviendas permitidas en esta licencia:	12 viviendas
Superficie máxima de construcción permitida dentro del predio:	4 veces la superficie del lote
Superficie máxima de ocupación del suelo:	90% del predio = 751.33 m2.
Superficie mínima libre de construcción	10% del predio = 83.48 m2
Altura máxima de las edificaciones:	4 niveles o 18.00 metros a partir de banqueta
Estacionamiento:	Un cajón por vivienda y un cajón de visitas por cada cuatro casas.

8. **Constancia de Alineamiento y número oficial**, número DDU/321/2023, del 31 de agosto del 2023, expedido por el Licenciada Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, Estado de México; en la que se indica restricción de construcción de 6.00 metros a partir del centro de la calle Sendero del Escobal, considerando una sección de banquetta de 1.50 metros, con base al artículo.151 fracción II, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

9. **Factibilidad número HAJ/DGOPYDU/282/2023 del 08 de noviembre del año 2023**, donde la Licenciada Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, donde argumenta que el municipio no cuenta con caudal de agua ni sistema de alcantarillado y drenaje, sin embargo, **otorga la factibilidad para que promueva la adquisición de promueva la adquisición del volumen requerido para el proyecto ante el Ejido**; así mismo para los sistemas de alcantarillado sanitario y drenaje pluvial, se tienen que construir sistemas separados y para las aguas residuales plantas de tratamiento, de acuerdo con las normas vigentes.

10. **Contrato de Prestación de Servicios de Agua Potable o de Manantial** del 12 de octubre del 2023, aprobado para la prestación del suministro de agua para uso residencial para 12 viviendas, firmado por el C. Eliseo Tovar Flores, Presidente del Comité del Agua del Ejido Espíritu Santo.

11. **Memoria Descriptiva del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales Residenciales**, que se utilizará en el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado “SENDERO DEL BOSQUE 15”, en el predio ubicado en Calle Sendero del Escobal sin número, lote 15, Manzana 21, Zona 01, Poblado de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 834.81 m2; para doce (12) áreas privativas.

12. Presenta Oficio de **factibilidad número ATI-PLN-SYA-866/2023 del 8 de diciembre del 2023**, para doce servicios domésticos y un servicio para un elevador en el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "SENDERO DEL BOSQUE 15", en el predio ubicado en Calle Sendero del Escobal sin número, lote 15, Manzana 21, Zona 01, Poblado de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 834.81 m²; firmado por el Ingeniero Jesús López Rodríguez, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción E.F. Zona Atizapán, de la **Comisión Federal de Electricidad**.

13. **Certificado de libertad o existencia de Gravámenes**, del 01 de diciembre del 2023, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Tlalnepan, folio real electrónico número 00318041, trámite 828512, emitido por Héctor Edmundo Salazar Sánchez, Registrador, en el que no reporta gravámenes y/o limitantes.

14. Plano del proyecto de Condominio Vertical.

15. Plano topográfico georeferenciado con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.

16. **Identificación oficial del Representante Legal, el C. David Eliu Rodríguez Granados**, mediante credencial para votar con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2478879221 con vigencia al año 2033.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 12 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a **COPCORYS, S. A. DE C. V.**, a través de su representante legal **David Eliu Rodríguez Granados** el **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio**, denominado "SENDERO DEL BOSQUE 15", para **doce (12) unidades privativas** en el predio con **superficie de 834.81 m²**, ubicado en **Calle Sendero del Escobal sin número, lote 15, Manzana 21, Zona 01, Poblado de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México**, 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				
No	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	NIVEL	VIVIENDAS
1	DEPTO. 101	126.90	1ER	1
2	DEPTO.102	125.76	1ER	1
3	DEPTO. 103	107.50	1ER	1
4	DEPTO. 104	106.50	1ER	1
5	DEPTO. 201	126.90	2DO	1
6	DEPTO. 202	125.76	2DO	1
7	DEPTO. 203	107.50	2DO	1
8	DEPTO. 204	106.50	2DO	1
9	DEPTO. 301	126.90	3ER	1
10	DEPTO. 302	125.76	3ER	1
11	DEPTO. 303	107.50	3ER	1
12	DEPTO. 304	106.50	3ER	1
SUBTOTAL		1,399.98	----	12
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		276.80	----	25
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS		1,676.78	----	12

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.)	0.00	119.93
Área recreativa de uso común (A.R.U.C.)	0.00	102.06
Cuarto de bombas	38.48	0.00
Bodega	10.17	0.00
Rampas	18.10	46.05
Circulación Vehicular	547.26	37.54
Circulación Peatonal	467.53	18.00
Estacionamiento de visitas	3	0.00
Contenedores de basura	0.00	5.95
Hall	15.05	0.00
Caseta de vigilancia	9.95	0.00
Subestación eléctrica	5.75	0.00
Roof Garden	0.00	252.66
Azotea	0.00	214.00
SUBTOTAL	1,148.29	796.19
TOTAL	1,944.48	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	834.81 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	1,676.78 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	1,148.29 M2
TOTAL DE ÁREAS CONSTRUIDAS	2,825.07 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES ABIERTAS	796.19 M2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	3,621.26 M2
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	12

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 \$13,679.82 (trece mil seiscientos setenta y nueve pesos 82/100 m. n.),** por el concepto de autorización de 12 viviendas (áreas 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

OBRAS DE URBANIZACIÓN

IV. 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** que permitan incorporar a la estructura urbana del centro de población.

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 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 \$19,564.825 (diecinueve mil quinientos sesenta y cuatro pesos 825/100 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 \$978,241.257 (novecientos setenta y ocho mil doscientos cuarenta y un pesos 257/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a estacionamiento de visitas de 36.00 metros cuadrados y 648.95 m2 de circulación vehicular dando un total de 684.95m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,364.60 (mil trescientos sesenta y cuatro pesos 60/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	684.95	1,428.19	\$978,241.257	\$19,564.825
TOTAL					\$19,564.825

V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá construir las obras de infraestructura, urbanización** y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público;

VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso F) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **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;

VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

VIII. 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 dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.

IX. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá solicitar la autorización de inicio de obras, la enajenación, 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", con los requisitos que se solicitan en dicho apartado.

X. 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 subsecuentes del condominio, así como para su promoción.

XI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, señalamiento que **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**.

XII. 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**.

XIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso M) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **proporcionar** a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, **toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano** que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras;

XIV. 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;

XV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **dar información mensual del avance físico gráfico**, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento, y;

XVII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **acreditar el pago de los derechos generados** por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización

TERCERO. Con fundamento en el artículo 117, fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, **la fecha de inicio y término del plazo para la realización de las obras**, de acuerdo al programa de obra presentado por el Titular o Representante Legal, en cuyo caso **no excederá de doce meses** contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización.

CUARTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P), 119 fracción II, así como en su momento, conforme a lo estipulado en los artículos 133 y 134 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 e ingresar la solicitud para el acta de entrega de recepción según corresponda, a la Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, para la entrega de las obras de urbanización, en un plazo de treinta días contados a partir del cierre de la bitácora.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.**

SÉPTIMO. COPCORYS, S. A. DE C. V., a través de su representante legal David Eliu Rodríguez Granados, **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.

OCTAVO. 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.**

NOVENO. 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. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "SENDERO DEL BOSQUE 15", para doce (12) unidades privativas en el predio con superficie de 834.81 m², ubicado en Calle Sendero del Escobal sin número, lote 15, Manzana 21, Zona 01, Poblado de 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 PRIMERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **TT018479**, de fecha **13 de marzo del 2024**, cuyo importe es de **\$ 13,679.82 (trece mil seiscientos setenta y nueve pesos 82/100 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.

DÉCIMO SEGUNDO. 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.

AUTORIZA

Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C. c. p. Arq. Pedro Dávila Realzola. – Director Regional Valle de México Zona Nororiental.
Arq. Alexandra Vite Cano.- Residencia Local Naucalpan.
Referencia: Expediente DRVMZNO/RLN/138/2023, NC 174/2024.