

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A COMUNA INMOBILIARIA ARDENAS S. A. P. I. DE C. V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "CELER TOWERS TORRE NAVONA", UBICADO EN CALLE PRIVADA DE CELER SIN NÚMERO, ESQUINA SENDERO DE CELER LOTE 20, MANZANA 43, ZONA 1, BARRIO RANCHO BLANCO, EJIDO 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, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de México, Zona Nororiente.

22400105060000T/DRVMZNO/2350/2023.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a
03 de octubre del 2023.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO

Ciudadano Rodrigo Patiño Zárate, Representante
Legal de Comuna Inmobiliaria Ardenas S. A. P. I de C. V.
Avenida de Celer sin número, lote 20, manzana 43,
Barrio Rancho Blanco, Espíritu Santo Municipio Jilotzingo, Estado de México.
Correo Electrónico: squique1@hotmail.com
Teléfono: 55-2698-9555
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, el 28 de septiembre del 2023, en el que solicita el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "CELER TOWERS TORRE NAVONA", expediente DRVMZNO/RLN/080/2023, en el predio ubicado en Calle Privada de Celer Sin Número, equina Sendero de Celer, lote 20, Manzana 43, zona 1, Barrio Rancho Blanco, Ejido Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 1,048.15 m²; para veintiún (21) áreas privativas; sobre el particular, comunico lo siguiente::

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 1º de septiembre del 2020; 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", y 224022011 de la "Residencia Local Naucalpan", vigente.

R E S U L T A N D O

Que presenta solicitud con número de expediente DRVMZNO/RLN/080/2023, la acompaña de los siguientes documentos:

1. Formato de solicitud requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la Calle Privada de Celer Sin Número, lote 20, Manzana 43, zona 1, Barrio Rancho Blanco, Ejido Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México; solicitando el trámite de Condominio Vertical de tipo medio para 21 áreas privativas, debidamente firmado por el ciudadano Rodrigo Patiño Zárate, en su carácter de Representante Legal de Comuna Inmobiliaria Ardenas, S.A.P.I. de C.V.
2. Documento de propiedad, mediante escritura de contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio número once mil quinientos noventa y uno (11,591), volumen seiscientos siete (607), del veintiocho 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,

en Cuautitlán Izcalli, Estado de México; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Tlalnepantla, mediante folio real electrónico 00314574, trámite 698019, inscrito el 09 de diciembre del 2021.

3. Instrumento número once mil cuatrocientos noventa y siete (11,497), tomo XXXII, trigésimo segundo, libro IV (Cuarto), del cinco de septiembre del dos mil dieciséis, ante la fe del Lic. Álvaro Guzmán Merino, Notario Público número ciento veintiséis, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco; que constituyen 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.

4. Poder General Limitado, mediante escritura doce mil novecientos ocho (12,908), volumen seiscientos ochenta y nueve (689), de la sociedad denominada "Comuna Inmobiliaria Ardenas", Sociedad Anónima Promotora de inversión de Capital Variable, a favor de Enrique Sánchez de la Cruz y Félix Cruz Casas.

5. Dictamen de Factibilidad de servicios número de oficio HAJ/PM/455/2021, del 17 de diciembre de 2021, de servicios de agua potable y drenaje, emitido por la C. Evelin Mayen González, Presidente Municipal Constitucional de Jilotzingo, Estado de México; recibo por concepto de toma de agua por \$125,000.00 pesos de fecha 12 de julio del 2023, folio 0145 del Comité interno de Agua Potable del Ejido Espíritu Santo.

6. Proyectos ejecutivos firmados por Ma. del Pilar Benites Solano, Directora Responsable de Obra, CED 6239956, REG. SDUO/18/22/0094, de:

- Red pluvial del conjunto.
- Línea de agua potable y caseta de vigilancia.
- Mecánico (cisterna).
- Línea de agua potable (áreas privativas y corte esquemático).
- Instalación sanitaria biodigestor y pozo de absorción, planos 01 y 02
- Instalación sanitaria biodigestor (detalles), plano 03

7. Oficio de Factibilidad número ATI-PLN-SYA-063/2022, del 31 de marzo del 2022, firmado por el Ing. Jesús López Rodríguez, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción E. F. Zona Atizapán de la Comisión Federal de Electricidad, para el predio que nos compete, Oficio de Factibilidad número ATI-PLN-SYA-392/2023 de fecha 14 de julio del año 2023, firmado por el ingeniero Jesús López Rodríguez, Jefe de la Oficina de Solicitudes y aportaciones, de la Comisión Federal de Electricidad.

8. Autorización de Licencia de Uso del Suelo número LUS/2022-2024/0073/23, del 12 de junio 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:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Jilotzingo
Uso de suelo:	Centro Urbano CU.500.A
Número máximo de viviendas permitidas en esta licencia:	21 viviendas
Superficie máxima de construcción permitida dentro del predio:	2.6 veces la superficie del lote
Superficie máxima de ocupación del suelo:	80% del predio = 838.52 m2.
Superficie mínima libre de construcción	20% del predio = 209.63 m2
Altura máxima de las edificaciones:	9 niveles o 27.00 metros a partir del nivel de desplante
Estacionamiento:	Los cajones de estacionamiento se determinarán de conformidad a lo dispuesto a la normatividad en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano Municipal de Jilotzingo vigente y se autoriza eleva autos.

9. Constancia de Alineamiento y número oficial, número DDU/193/2023, del 12 de junio 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 no se indica restricción de construcción.

10. Certificado de libertad o existencia de Gravámenes, del 29 de marzo del 2023, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Tlalnepantla, folio real electrónico número 00314574, trámite 788462, emitido por Héctor Edmundo Salazar Sánchez, Registrador, en el que no reporta gravámenes y/o limitantes.

11. Plano del proyecto de Condominio Vertical.

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

13. Identificación del Representante Legal del C. Rodrigo Patiño Zárate, mediante pasaporte con fotografía, emitido por los Estados Unidos Mexicanos número G40232199, con fecha de caducidad al 22 de marzo de 2031.

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:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a Comuna Inmobiliaria Ardenas S. A. P. I. de C. V., a través de su representante legal Rodrigo Patiño Zárate el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, denominado "CELER TOWERS TORRE NAVONA", para veintinueve (21) unidades privativas en el predio con superficie de 1,048.15 m², ubicado en Calle Privada de Celer Sin Número, equina de Celer lote 20, Manzana 43, zona 1, Barrio Rancho Blanco, Ejido 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					
ÁREA PRIVARIVA	SUPERFICIE		TOTAL	NIVEL	VIVIENDAS
	CONSTRUIDA	LIBRE			
A1	56.57	6.46	63.46	1	1
A2	56.39	4.24	60.63	1	1
A3	56.39	31.65	88.04	1	1
A4	56.57	21.86	78.43	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	116.38	0.00	116.38	4	1
D2	116.38	0.00	116.38	4	1
E1	116.38	0.00	116.38	5	1
E2	116.38	0.00	116.38	5	1
F3	58.19	0.00	58.19	6	1
G1	116.38	0.00	116.38	6 Y 7	1
G2	116.38	0.00	116.38	6 Y 7	1
G3	58.19	0.00	58.19	7	1
G4	116.38	0.00	116.38	6 Y 7	1
SUB TOTAL	1,622.48	64.64	1,687.12	----	21
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	0.00	442.32	442.32	PLANTA DE ACCESO	42
ÁREAS PRIVATIVAS TOTALES	1,622.48	506.96	2,129.44	----	----

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	ÁREA LIBRE M2	TOTAL
A.V.R.U.C	0.00	158.26	158.26
A.R.U.C.	215.52	0.00	215.52
CUARTO DE BASURA	9.24	0.00	9.24
DUCTO INSTALACIONES	1.08	0.00	1.08
ESCALERAS	51.92	0.00	51.92
ELEVADOR	3.71	0.00	3.71
ANDADOR	0.00	29.44	29.44
CIRCULACIÓN PEATONAL	18.23	33.29	51.52
CISTERNA Y CUARTO DE MAQUINAS	9.86	0.00	9.86
CASETA DE VIGILANCIA	4.32	0.00	4.32
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	0.00	27.72	27.72
VESTIBULO	75.76	0.00	75.76
SERVICIOS (BAÑOS)	9.76	0.00	9.76
TOTAL	399.40	248.71	648.11

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	1,048.15 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	1,622.48 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS LIBRES	64.64 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	399.40 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES LIBRES	248.71 M2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	442.39 M2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	3,159.39 M2
TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS	42
TOTAL DE CAJONES DE VISITA	5
TOTAL DE VIVIENDAS	21

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 \$22,874.67 (veintidós mil ochocientos setenta y cuatro pesos 67/100 m. n.), por el concepto de autorización de 21 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 \$14,796.99 (catorce mil setecientos noventa y seis pesos 99/100 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 \$739,849.90 (setecientos treinta y nueve mil ochocientos cuarenta y nueve pesos 90/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a estacionamiento privativo de 470.04 m², 27.72 m² de estacionamiento de visitas y 158.26 m² de área verde recreativa de uso común, dando un total de 628.30 m²; teniendo un costo por m² de urbanización de \$1,370.20 (mil trescientos setenta pesos 20/100 m. n.) para el estacionamiento y 628.30 m² para el A.V.R.U.C.

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	470.04	1,370.20	\$644,048.80	\$12,880.97
A.V.R.U.C.	M2	158.26	605.34	\$95,801.10	\$1,916.02
TOTAL		628.30	1,975.54	\$739,849.90	\$ 14,796.99

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.

SEXO. 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. Comuna Inmobiliaria Ardenas S. A. P. I. de C. V, a través de su representante legal Sergio Isai Paz Elizalde, 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 de tipo medio, denominado "CELER TOWERS TORRE NAVONA", ubicado en Calle Privada de Celer Sin Número, equina de Celer lote 20, 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 PRIMERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número TT01568, de fecha 31-OCT-2023, cuyo importe es de \$ 22,874.67 (veintidós mil ochocientos setenta y cuatro pesos 67/100 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.

Elaboró

Jacobo Hernández Gallardo
Técnico.- Rúbrica.

C. c. p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera- Residente Local Naucalpan.
Referencia:, Expediente DRVMZNO/RLN/080/2023. NC. 812/2023.