



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial

Gaceta del Gobierno

Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

REGISTRO DGC NÚM. 001 1021 CARACTERÍSTICAS 113282801

Director General: Lic. Aarón Navas Alvarez

edomex.gob.mx

legislacion.edomex.gob.mx

Mariano Matamoros Sur núm. 308 C.P. 50130

A: 202/3/001/02

Fecha: Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 24 de octubre de 2018

“2018. Año del Bicentenario del Natalicio de Ignacio Ramírez Calzada, El Nigromante”.

Sumario

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y
METROPOLITANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA
EMPRESA INMOBILIARIA EL PINAR DE
AVÁNDARO”, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO
HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO
RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO
COMERCIALMENTE “EL PINAR DE
AVÁNDARO”, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE
VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO.

Tomo CCVI
Número

80

SECCIÓN OCTAVA

Número de ejemplares impresos: 250

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

LUGAR DE EXPEDICIÓN:	TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.
FECHA DE EXPEDICIÓN:	11 DE SEPTIEMBRE DEL 2018.
NÚMERO DE OFICIO:	S-224021000/097/2018.
EXPEDIENTE:	DRVT/RLVB/104/2018.
MUNICIPIO:	VALLE DE BRAVO, MÉXICO.
ASUNTO:	AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO COMERCIALMENTE "EL PINAR DE AVÁNDARO".

"INMOBILIARIA EL PINAR DE AVÁNDARO", S. A. DE C. V.
P R E S E N T E.

En atención a su solicitud de fecha **02 de agosto del año 2018**, con número de folio 104/2018, la cual fue atendida con el oficio de prevención número 224021015/271/2018 de fecha 02 de agosto del año en curso, con fecha de recibido el 05 de septiembre del mismo año y dando cumplimiento el día 07 del mismo mes y año, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional tipo residencial alto denominado comercialmente "**EL PINAR DE AVANDARO**", con siete áreas privativas para siete viviendas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Camino a Peña Blanca número 46.
Colonia o localidad:	Peña Blanca.
Municipio:	Valle de Bravo, Estado de México.
Superficie:	7.014.24 m2.
Condominio de tipo:	Residencial Alto.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México y su modificación del 13 de septiembre del 2017; 1.1 fracción IV, 1.4 y 1.8 del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.33 fracción II, 5.37 fracción I inciso f), 5.38, 5.43, 5.44, 5.45, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, del 10 de enero del 2018; y 102, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 3 fracción VI, 13 fracciones III, 14 fracción I y 16 fracción V del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, del 04 de agosto del 2017, una vez determinada la competencia de esta autoridad y:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "**EL PINAR DE AVÁNDARO**", para **siete** lotes, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRVT/RLVB/104/2018**, de fecha **02 de agosto del año 2018**, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 108 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que la sociedad denominada "**INMOBILIARIA EL PINAR DE AVÁNDARO**", **S. A. DE C. V.**, acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante el siguiente testimonio:
 - **Escritura número 79,386**, Libro número 2,827, de fecha **15 de septiembre del año 2016**, que contiene el **Contrato de Compraventa**, a nombre de la sociedad denominada "**INMOBILIARIA EL PINAR DE AVÁNDARO**", **S. A. DE C. V.**, expedida por el Dr. Roberto Garzón Jiménez, Titular de la Notaría Pública Número 242 de la Ciudad de México e Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), en la Oficina Registral de Valle de Bravo, **con una superficie de 7,291.00 m2. (Siete mil doscientos noventa y un metros cuadrados)**, con el **Folio Real Electrónico número 00024885, Trámite 34911, con fecha de inscripción 26/10/2016.**
 - Escritura número **79,216**, Libro número 2,819, de fecha **30 de agosto del año 2016**, emitida por el Dr. Roberto Garzón Jiménez, Titular de la Notaría Pública Número 242 de la Ciudad de México, en la que se

hace constar la **constitución de la sociedad** denominada “**INMOBILIARIA EL PINAR DE AVÁNDARO**”, **S. A. DE C. V.**; inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, con el **folio mercantil número N-2016027935 de fecha 31/10/2016**. Asimismo en dicho documento se designa como **apoderado de la sociedad al señor Luis Manuel de Ezkauriatza Riva Palacio**, el cual se identifica con la credencial para votar número 2011046196131 emitida por el Instituto Federal Electoral.

- III. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Valle de Bravo, expidió la **Licencia de Uso de Suelo número DDUYOP/LUS-089/2018**, de fecha **06 de abril del año 2018**, donde se hace constar que el predio se ubica en una zona clasificada como **Habitacional Densidad 1000 (H-1000)**; para el desarrollo de 7 viviendas, ubicado en Camino a Peña Blanca número 46, Comunidad de Peña Blanca, en el municipio de Valle de Bravo, Estado de México; para el cual se establecen las siguientes normas de aprovechamiento:

ZONA HABITACIONAL DENSIDAD 1000 (H-1000).

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de	Valle de Bravo.
Zona	Habitacional Densidad 1000.
Clave	H-1000.
Uso	Habitacional.
Densidad de Vivienda	Una por cada 1,000.00 m2.
Altura	2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante.
Coefficiente de Ocupación del Suelo	50% de la superficie del predio.
Coefficiente de Utilización del Suelo	1.0 veces la superficie del predio.
Área libre de construcción	50 % de la superficie del predio.
Superficie mínima del lote	600.00 m2.
Frente mínimo	18.00 metros.
Cajones de estacionamiento	Hasta 250 m2 un cajón por vivienda; De 250 a 500 m2 dos cajones por vivienda; Más de 501 m2 tres cajones por vivienda.

- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales de Valle de Bravo, expidió la constancia de **Alineamiento**: Folio 00953; DU/170/2018 de fecha 15 de mayo del año 2018, en donde se establece que el predio ubicado en Camino a Peña Blanca número 46, Comunidad de Peña Blanca, en el municipio de Valle de Bravo, Estado de México; tiene frente a una vía pública existente y no contempla restricciones absolutas de construcción; sin embargo el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo vigente, en su Plano E-3, denominado “Vialidades y Restricciones” señala una restricción de 10.00 metros, contados a partir del nivel de aguas máximas por la barranca y/o arroyo que colinda con el predio; Asimismo anexa Constancia de **Número Oficial** con oficio número DU/170/2018 de fecha 17 de abril del año 2018, se hace constar que le corresponde el número oficial **46**.
- V. Que mediante el **instrumento número 2,493**, Volumen ordinario número 54, Folio 145, de fecha **18 de enero del año 2018**, que contiene la **Protocolización de Plano del Levantamiento Topográfico Catastral y Acta Circunstanciada**, a nombre de “**INMOBILIARIA EL PINAR DE AVÁNDARO**”, **S. A. DE C. V.**, expedido por la Licenciada María Guadalupe Monter Flores, Titular de la Notaría Pública Número 167 del Estado de México, con residencia en Metepec e Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), en la Oficina Registral de Valle de Bravo, **con una superficie de 7,014.24 m2. (Siete mil catorce punto veinticuatro metros cuadrados)**, con el **Folio Real Electrónico número 00024885, Trámite 43661, con fecha de inscripción 14/02/2018**.
- VI. Que presenta el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Valle de Bravo, para el predio con una **superficie de 7,014.24 (Siete mil catorce punto veinticuatro metros cuadrados)**, con el **Folio Real Electrónico: 00024885, Trámite número: 45961**, de fecha **14/06/2018.**, en donde se menciona que el predio **NO REPORTA GRAVÁMENES Y/O LIMITANTES**.
- VII. Que para el condominio pretendido cuenta con lo siguiente:
- **Constancia de Dotación de Servicios**, número **NO/FACT/AC/026/2018 de fecha 10 de abril del año 2018**, signada por el Arq. Emilio Beraud Pedraza, Director General del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo, Estado de México, donde se menciona que que éste organismo no cuenta con infraestructura hidráulica en la zona, por tal razón no puede dotar del servicio de agua potable a dicho predio. Sin embargo existe una **constancia de fecha 15 de noviembre del año 2017, expedida por el presidente de la Asociación de Riegos Peña Blanca**, en la cual se menciona que **el predio cuenta con la toma de agua necesaria para el proyecto a desarrollar**. Asimismo el condominio pretendido **no cuenta con sistema de drenaje**, por lo que **se le condiciona a instalar una planta de tratamiento para aguas residuales**, de acuerdo con lo establecido en el convenio número **028/2018 de fecha 10 de abril del año 2018**, realizado entre el titular del desarrollo y autoridades que integran dicho Organismo.

- Que la “**INMOBILIARIA EL PINAR DE AVÁNDARO**”, **S. A. DE C. V.**, integra a este expediente el anteproyecto y la memoria descriptiva de la “**PLANTA DE TRATAMIENTO PARA AGUAS RESIDUALES**”.

VIII. Que se presentó **plano georreferenciado** con coordenadas UTM, de la poligonal del predio del condominio y la localización del mismo en una **ortofoto**.

IX. Que presenta el **plano en original y medio magnético** que contiene entre otros: situación original del predio, la distribución proyectada de los lotes resultantes, así como las restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales en su caso.

Por lo anterior y previo acuerdo con la Dirección General de Operación Urbana, esta Dirección Regional Valle de Toluca, de conformidad con el artículo 109 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO.- Se autoriza a la sociedad denominada “**INMOBILIARIA EL PINAR DE AVÁNDARO**”, **S. A. DE C. V.**, el **condominio horizontal habitacional tipo residencial alto denominado comercialmente “EL PINAR DE AVÁNDARO”** como una unidad espacial integral, para que en el predio con una superficie de **7,014.24 m2. (Siete mil catorce punto veinticuatro metros cuadrados)**, ubicado en Camino a Peña Blanca número 46, Comunidad de Peña Blanca, en el municipio de Valle de Bravo, Estado de México; lleve a cabo su desarrollo para alojar 07 viviendas, conforme al Plano Único del Condominio, el cual forma parte integrante de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS.

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE APROVECHABLE M2.	SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN M2.	SUPERFICIE TOTAL M2.	NÚMERO DE VIVIENDAS.
1	736.41	00.00	736.41	UNA.
2	812.98	00.00	812.98	UNA.
3	826.97	00.00	826.97	UNA.
4	607.51	00.00	607.51	UNA.
5	870.81	81.12	951.93	UNA.
6	706.01	00.00	706.01	UNA.
7	634.82	00.00	634.82	UNA.
TOTAL	5,195.51	81.12	5,276.63	SIETE.

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES.	SUPERFICIE APROVECHABLE M2.	SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN M2.	SUPERFICIE TOTAL M2.
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA. A)	1,212.23	22.93	1,235.16
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.) B)	291.20	12.73	303.93
SUPERFICIE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS (E.V.) C)	45.00	00.00	45.00
SUPERFICIE CASETA DE VIGILANCIA. D)	141.52	00.00	141.52
SUPERFICIE DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO. E)	12.00	00.00	12.00
TOTAL.	1,701.95	35.66	1,737.61

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS.	5,276.63 M2.
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA. A)	1,235.16 M2.
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.) B)	303.93 M2.
SUPERFICIE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS (E.V.) C)	45.00 M2.
SUPERFICIE CASETA DE VIGILANCIA. D)	141.52 M2.
SUPERFICIE DE PLANTA DE TRATAMIENTO. E)	12.00 M2.
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO.	7,014.24 M2.
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS.	07
NÚMERO DE VIVIENDAS.	07
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO P/VISITAS.	03

SEGUNDO.- Las obligaciones que adquiere el titular:

1. Que deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización del **Condominio** por la cantidad de **\$38,134.27 (Treinta y ocho mil ciento treinta y cuatro pesos 27/100 Moneda Nacional)**, de conformidad en el Artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, una vez que acredite 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.
2. Con fundamento en el artículo 109 fracción VI inciso A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir el presente Acuerdo y el Plano Único del Condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación, previa publicación en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno", en un plazo no mayor de 30 días hábiles a partir de su notificación, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de ambas obligaciones en los plazos indicados.
3. Con fundamento en los artículos 105 y 109 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al desarrollo serán:

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo conforme al artículo 105 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, conforme lo establecen los artículos 11.34 y 11.35 y las disposiciones correspondientes del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México; 60 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes:

I. **OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, que establezca la normatividad aplicable:

- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reuso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E). Guarniciones y banquetas.
- 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.
- I). Señalamiento vial.

Para el caso de desarrollo de tipo medio, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

II. **OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.**

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE, DESCARGA DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.- Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, en base a la factibilidad de servicios otorgada.

- III. Con fundamento en el artículo 111 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere el presente acuerdo, en un plazo máximo de 90 días hábiles siguientes contados a partir de la inscripción del presente acuerdo de autorización.
- IV. Con fundamento en el artículo 109 fracción VI, inciso D), numeral 7, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra, en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
- V. Con fundamento en el artículo 102 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá limitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos punto veinte metros de altura.

4. Con fundamento en el artículo 109 fracción VI, inciso D), numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberán obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano por conducto de la Dirección General de Operación Urbana la autorización correspondiente.
5. De conformidad con los artículos 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 44 fracciones V, VI y 106 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, está obligado a ceder a título gratuito, áreas de donación al Municipio y al Estado de la siguiente manera:

Donación.	Superficie.	No. Lotes.	Total.
Municipal.	15.00 m2.	7	105.00 m2.
Estatad.	10.00 m2.	7	70.00 m2.

6. De conformidad con los artículos 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 57, 58 y 59 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá construir las obras de equipamiento urbano en las áreas de donación, las que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente atendiendo al número de viviendas o en su caso a la superficie de área vendible:

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL.

CONCEPTO	CANTIDAD	COSTO x M2.	COSTO DIRECTO
Jardín de Niños.	3.388 m2. de aula	\$6,128.35	\$20,762.84
Escuela Primaria o Secundaria.	12.096 m2. de aula	\$6,434.75	\$77,834.73
Jardín Vecinal.	28.00 m2.	\$458.92	\$12,849.76
Zona Deportiva y juegos infantiles.	56.00 m2.	\$527.55	\$29,542.80
TOTAL.			\$140,990.13 (CIENTO CUARENTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS 13/100 M.N.)

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL.

Hospitales y clínicas.	1.75 m2. de construcción.	\$11,779.31	\$20,613.79 (VEINTE MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS 79/100 M.N.)
------------------------	---------------------------	-------------	---

7. Con fundamento en el artículo 106 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Secretaría autorizará, la conmutación de la obligación de ceder áreas de donación, cuando sean menores a 1,500 m2., así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional o municipal por la de cubrir en numerario el costo de las mismas.
 - I. El valor de las áreas de donación será calculado a través del estudio de valores unitarios del Instituto de Información e Investigación Geográfica y Catastral del Estado de México (IGCEM), que deberá presentar el solicitante a esta Dirección Regional. En el caso de que sea a favor del municipio, el pago respectivo deberá realizarse a la Tesorería Municipal; en el caso de que sea a favor del estado, deberá aportarse el costo al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo del Equipamiento Urbano Regional, en un plazo no mayor a los seis meses siguientes a la notificación de la presente autorización, una vez que acredite los pagos de referencia, deberá presentar ante esta Dependencia original y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición.
 - II. Deberá realizar el pago sustitutivo de las obras de equipamiento urbano regional y municipal conforme al Tabulador de Precios Unitarios de la Secretaría de Obra Pública; el pago correspondiente al equipamiento urbano municipal deberá realizarse a la Tesorería Municipal, en el caso de Equipamiento Urbano Regional deberá aportarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo del Equipamiento Urbano Regional, en un plazo no mayor a los seis meses siguientes a la notificación de la presente autorización.

TERCERO.- Con base en lo establecido en el artículo 109 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 a la Dirección General de Operación Urbana la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes, de las obras de urbanización y de infraestructura establecidas en el presente Acuerdo.

CUARTO.- Con fundamento en el artículo 109 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine y entregue a satisfacción de la Dirección General de Control Urbano, las obras de urbanización al interior del condominio.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 109 fracción IX y 111 fracción I, inciso B), del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de

equipamiento, otorgará una **fianza 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 estimado asciende a la cantidad de **\$1,604,533.14 (UN MILLÓN SEISCIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 14/100 M.N.)**, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

SEXTO.- De acuerdo a lo establecido por los artículos 109 fracción IX 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 \$28,858.58 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 58/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo, a razón del 2% (DOS POR CIENTO) del presupuesto de dicha obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$1,442,929.22 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE PESOS 22/100 M.N.)**.

De igual forma y según el caso, pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quien deberá acreditar dicho pago, así como a esta Dependencia.

SÉPTIMO.- Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del municipio de Valle de Bravo, Estado de México, una **fianza y/o garantía hipotecaria** por un monto igual al 20 % del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 109 fracción IX y 114 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá en base al valor que tengan dichas obras al momento de su entrega, la cual se actualizará anualmente y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni **vicios ocultos**. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, le corresponderá cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

OCTAVO.- De acuerdo por lo dispuesto por los artículos 109 fracción VI, inciso D), numeral 6, 111 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la sociedad denominada **"INMOBILIARIA EL PINAR DE AVÁNDARO", S. A. DE C. V.**, que deberá obtener de la Dirección Regional Valle de Toluca los permisos respectivos para iniciar la **venta de áreas privativas**, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como, su promoción y publicidad, lo cual podrá solicitar una vez que cuente con la apertura de bitácora de las obras de urbanización y equipamiento, el primer permiso por el cincuenta por ciento al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el cincuenta por ciento de las obras señaladas, y el restante veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el cien por ciento de dichas obras, o en su caso asegurar su ejecución mediante fianza o garantía hipotecaria o cubierto el pago sustitutivo del equipamiento urbano, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo, deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

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, que en este caso incluye una planta de tratamiento para aguas residuales de acuerdo con lo establecido en el convenio número 028/2018 de fecha 10 de abril del año 2018, suscrito entre los titulares del desarrollo y autoridades que integran el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo, Estado de México; 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.

NOVENO.- 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.

DÉCIMO.- Deberá insertar en los actos o contratos de traslado del dominio de las áreas privativas, así como en la **publicidad comercial** del desarrollo, el tipo y fecha de su autorización, de conformidad con el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y artículo 66 fracción VII, 111 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y del Plano Único del Condominio.

DÉCIMO

PRIMERO.-

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, artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y 66 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano por conducto de la Dirección Regional Valle de Toluca.

DÉCIMO

SEGUNDO.-

Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente Acuerdo, así como el condominio consignado en el Plano Único del Condominio, anexo a esta autorización.

Del mismo modo deberán **mantener y conservar** las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como **prestar** gratuitamente los servicios públicos de agua potable, drenaje (**instalar una planta de tratamiento para aguas residuales de acuerdo con lo establecido en el convenio número 028/2018 de fecha 10 de abril del año 2018**), alumbrado público y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de las áreas privativas, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Control Urbano y el municipio de Valle de Bravo, de conformidad con lo establecido por el artículo 42 fracción IV y 105 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO

TERCERO.-

Con fundamento en el artículo 109 fracción VI, inciso D), numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la sociedad denominada "**INMOBILIARIA EL PINAR DE AVÁNDARO**", **S. A. 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, Reglamento del Libro Quinto y otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO

CUARTO.-

El presente Acuerdo de autorización no habilita a su titular 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

QUINTO.-

Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan.

DÉCIMO

SEXTO.-

El presente Acuerdo de autorización del **condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado comercialmente "EL PINAR DE AVÁNDARO"**, ubicado en Camino a Peña Blanca número 46, Comunidad de Peña Blanca, en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su publicación en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno", y tendrá vigencia de un año contado a partir de la notificación del presente Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

El presente Acuerdo de Autorización de Condominio surtirá sus efectos legales a partir del día siguiente hábil de su notificación al titular y tendrá vigencia de un año contando a partir de la emisión del presente oficio, lo anterior con fundamento en los artículos 8 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 31 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos de Estado de México, vigentes.

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

A U T O R I Z A

M. EN A. MARGARITA GODÍNEZ CRUCES.
SUPLENTE DE LA DIRECCIÓN REGIONAL VALLE DE TOLUCA.
(RÚBRICA).