

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS DANIEL CHAMLATI TACHER, SAMUEL BISSU GABRIEL, PATRICIA COHEN ROMANO, RUBÉN MISCHNE KRANTZ, "INMOBILIARIA JJK", S. A. DE C. V., DANIEL JAVKIN SUNG, RICARDO MOISÉS GABRIEL BUDEBO, ELI MARCUS NEUMANN MONDLAK, JACOBO MISCHNE NESTEL, RICARDO MISCHNE NESTEL, ADINA ALIZA JERUSALAMI FASCOWICH, EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO COMERCIALMENTE "CERRO GORDO 999", UBICADO EN CAMINO A CERRO GORDO NÚMERO 999, EN LA COMUNIDAD DE CERRO GORDO, EN EL MUNICIPIO DE VALLE DE BRAVO, 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.*

<b>NÚMERO DE OFICIO:</b>	<b>23000105050000T/0258/2023</b>
<b>LUGAR DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>Toluca, Estado De México.</b>
<b>FECHA:</b>	<b>30 de noviembre de 2023.</b>
<b>EXPEDIENTE:</b>	<b>DRV/T/RVB/068/2023</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>Valle de Bravo, Estado de México.</b>

**ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO COMERCIALMENTE "CERRO GORDO 999"**

**CC. Daniel Chamlati Tacher,  
Samuel Bissu Gabriel, Patricia Cohen Romano,  
Rubén Mischne Krantz, "Inmobiliaria JJK," S. A. de C. V.,  
Daniel Javkin Sung, Ricardo Moisés Gabriel Budebo,  
Eli Marcus Neumann Mondlak, Jacobo Mischne Nestel,  
Ricardo Mischne Nestel, Adina Aliza Jerusalami Fascowich.  
Teléfono: 5524896000.**

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

En atención a su solicitud integrada mediante el número de expediente DRV/T/RLVB/068/2023, para obtener la autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto, con 09 áreas privativas, para 09 viviendas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación</b>	<b>Camino a Cerro Gordo número 999.</b>
<b>Colonia o Localidad</b>	<b>Cerro Gordo.</b>
<b>Municipio</b>	<b>Valle de Bravo, Estado de México.</b>
<b>Superficie</b>	<b>45,000.00 m2.</b>

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, 2, 3, 15, 16, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno el 10 de enero del 2018; 1, 3, 4, 6, 8, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 119, 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha 01 de septiembre de 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno," el 07 de julio del 2021; Artículos 4 fracciones I y IV, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 y 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial la "Gaceta de Gobierno" el 21 de diciembre del 2022, así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Capítulo Tercero de la "Competencia de las Dependencias del Ejecutivo", artículos 23 fracción VIII, 38 y 39, VII "Codificación Estructural", numerales 23000105050000T, "Dirección Regional Valle de Toluca", 23000105050001T al 23000105050006T Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca, Valle de Bravo"; y séptimo transitorio del decreto número 182 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" el 11 de septiembre de 2023.

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, con 09 áreas privativas, para 09 viviendas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLVB/068/2023, del 12 de julio del 2023, anexando los requisitos indicados en el artículo 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que los CC. Daniel Chamlati Tacher, Samuel Bissu Gabriel, Patricia Cohen Romano, Rubén Mischne Krantz, “Inmobiliaria JJK,” S. A. de C. V., Daniel Javkin Sung, Ricardo Moisés Gabriel Budebo, Eli Marcus Neumann Mondlak, Jacobo Mischne Nestel, Ricardo Mischne Nestel, Adina Aliza Jerusalami Fascowich, acreditan la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante los siguientes testimonios:
  - Sentencia definitiva del 10 de enero de 2013, expediente número 1074/2012, del Juicio Ordinario Civil Sobre Usucapión a favor de los CC. Ricardo Mischne Nestel, Enrique Karchmer Lask, Jacobo Mischne Nestel, Rubén Mischne Krantz e Inmobiliaria JJK, S. A. de C. V.; dictada por la Lic. Oralia Contreras Guzmán, Juez Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valle de Bravo, Estado de México; Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado México, Oficina Registral de Valle de Bravo, con el Folio Real Electrónico número 00007865 del 20 de junio del 2013, para el predio con una superficie de 45,000.00 m<sup>2</sup>. (Cuarenta y cinco mil punto cero metros cuadrados).
  - Escritura número 190,344, del 14 de noviembre del 2017, que contiene el contrato de compraventa del 55.53% de los derechos de copropiedad a favor de los CC. Daniel Chamlati Tacher, Samuel Bissu Gabriel, Patricia Cohen Romano, Rubén, Daniel Javkin Sung, Ricardo Moisés Gabriel Budebo, Eli Marcus Neumann Mondlak, Adina Aliza Jerusalami Fascowich; expedida por el Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, Titular de la Notaría Pública Número 16 de la Ciudad de México; Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado México, Oficina Registral de Valle de Bravo, con el Folio Real Electrónico 00007865, del 18 de diciembre de 2017.
- III. Que mediante escritura número 37,786, Libro número 1,058, del 05 de junio de 1997, expedida por el Lic. Ramón Aguilera Soto, Titular de la Notaría Pública Número 18 del Distrito Federal; se hace constar la constitución de la sociedad denominada comercialmente “Inmobiliaria JJK”, S. A. de C. V.; Inscrita en el Registro Público de Comercio, con el Folio Mercantil número 223650, del 10 de julio de 1997.
- IV. Que el C. Daniel Chamlati Tacher, se identifica con el pasaporte número G39534230 con vigencia al 2030, emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores; el C. Samuel Bissu Gabriel, se identifica con la credencial para votar número IDMEX2315990326 con vigencia al 2032, expedida por el Instituto Nacional Electoral; la C. Patricia Cohen Romano, se identifica con la credencial para votar número IDMEX2421969562 con vigencia al 2033, expedida por el Instituto Nacional Electoral; el C. Rubén Mischne Krantz, se identifica con la credencial para votar número IDMEX2428234687 con vigencia al 2033, expedida por el Instituto Nacional Electoral; el C. Daniel Javkin Sung, se identifica con el pasaporte número G38438329 con vigencia al 2030, emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores; el C. Ricardo Moisés Gabriel Budebo, se identifica con el pasaporte número G25525562 con vigencia al 2027, emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores; el C. Eli Marcus Neumann Mondlak, se identifica con la credencial para votar número IDMEX1223210793 con vigencia al 2024, expedida por el Instituto Nacional Electoral; el C. Jacobo Mischne Nestel, se identifica con la credencial para votar número 0748002772402 con vigencia al 2023, expedida por el Instituto Federal Electoral; el C. Ricardo Mischne Nestel, se identifica con la credencial para votar número IDMEX2235336965 con vigencia al 2031, expedida por el Instituto Nacional Electoral; la C. Adina Aliza Jerusalami Fascowich, se identifica con la credencial para votar número IDMEX1189100587 con vigencia al 2024, expedida por el Instituto Nacional Electoral; el C. Salomón Waisburd Grimberg, representante de la sociedad denominada comercialmente “Inmobiliaria JJK,” S. A. de C. V., se identifica con el pasaporte número G20126010 con vigencia al 2026, emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Valle de Bravo, México, expidió la Licencia de Uso de Suelo número DDU/LUS/0463/2022 del 05 de diciembre del 2022, en la cual se le asigna un uso de suelo de Habitacional Densidad 1000 – A (H-1000-A), para el predio con una superficie de 45,000.00 m<sup>2</sup>. (Cuarenta y cinco mil punto cero metros cuadrados), ubicado en Camino a Cerro Gordo número 999, en la comunidad de Cerro Gordo, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; donde se establece la siguiente normatividad: lote mínimo para subdivisión de 600.00 m<sup>2</sup> de superficie, con un frente mínimo de 20.00 metros lineales; altura máxima permitida 2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante; superficie máxima de

construcción 40% de la superficie de cada lote, superficie mínima libre de construcción 60 % de la superficie de cada lote; intensidad máxima de construcción 0.8 veces la superficie de cada lote resultante.

- VI.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo, México, expidió la constancia de Alineamiento número DU/AYNO/0163/PMDU20/2021, del 03 de mayo de 2021, en donde se establece que el predio referido ubicado en Camino a Cerro Gordo número 999, en la comunidad de Cerro Gordo, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; tiene frente a vía pública existente y si contempla restricciones absolutas de construcción; asimismo anexan la Constanza de Número Oficial con oficio número DDU/AYNO/0163/PMDU20/2021, del 03 de mayo del 2021, donde se hace constar que les corresponde el número oficial 999.
- VII.** Que presentan 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 45,000.00 m2. (Cuarenta y cinco mil punto cero metros cuadrados), con el Folio Real Electrónico número: 00007865, Trámite número: 85950 del 25 de agosto de 2023; en donde se menciona que el predio reporta los siguientes GRAVÁMENES Y/O LIMITANTES:
- Acto: Aviso definitivo.
- Fecha de materialización: 2019-02-15 16:32:09.613
- Fecha de inscripción: 2019-02-15 17:57:16.49
- Escritura número: 195,630, fecha de escritura 06/02/2019 del Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, Notario 116 de la Ciudad de México. Operación: Constitución del régimen de propiedad en condominio, disolución de copropiedad y aplicación de bienes. Titulares registrales: Eli Marcus Neumann Mondlak, Adina Aliza Jerusalami Fascowich, Daniel Chamlati Tacher, Daniel Javkin Sung, Ricardo Moisés Gabriel Budebo, Samuel Bissu Gabriel, Patricia Cohen Romano, Ricardo Mischne Nestel, Jacobo Mischne Nestel e "Inmobiliaria JJK," Sociedad Anónima de Capital Variable.
- Observaciones: En la solicitud de aviso definitivo de fecha 06/02/2019 no se menciona al titular registral Rubén Mischne Krantz, copropietario del inmueble materia de la operación.
- Recibo oficial: IGMV0671385522830211 \$0.00 calificador: Tony Acevedo Ramos – Analista C. Volante de entrada: 2019051148.
- VIII.** Que presentan Factibilidad de Servicios número FACT/AC/177/2020, del 24 de noviembre del 2020, signada por el Director General del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo, Estado de México, donde se hace constar la existencia del servicio de agua potable.
- IX.** Que presentan Convenio número 164/2020, del 24 de noviembre del 2020, celebrado entre el Representante de los CC. Daniel Chamlati Tacher, Samuel Bissu Gabriel, Patricia Cohen Romano, Rubén Mischne Krantz, "Inmobiliaria JJK," S. A. de C. V., Daniel Javkin Sung, Ricardo Moisés Gabriel Budebo, Eli Marcus Neumann Mondlak, Jacobo Mischne Nestel, Ricardo Mischne Nestel, Adina Aliza Jerusalami Fascowich y autoridades que integran el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo, Estado de México; donde se le condiciona a instalar una planta de tratamiento para aguas residuales, con la capacidad suficiente para el proyecto a desarrollar y que cumpla con las normas oficiales vigentes, en materia de saneamiento.
- X.** Que presentan el oficio de recepción de obra número PLZVB-58/2017, del 03 de febrero del 2017, signada por el Ing. Oscar Ricardo Violante Sierra, jefe del Departamento de Planeación Zona Valle de Bravo, de la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Centro Sur, Zona Valle de Bravo, donde se informa que la obra denominada "R.D. Ampliación de electrificación Inmobiliaria JJK S. A. de C. V., Camino Cerro Gordo S/N., Col. Emiliano Zapata, Mpio. de Valle de Bravo", se encuentra debidamente terminada y normalizada de acuerdo con las normas electromecánicas y civiles de la Comisión Federal de Electricidad, para suministrar el servicio de energía eléctrica para nueve viviendas.
- XI.** Que presentaron plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predio y la localización del mismo en una ortofoto.
- XII.** Que presentaron 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 de conformidad con los artículos 12 y 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra y atendiendo al Artículo 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, esta Dirección Regional Valle de Toluca, previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano emite los siguientes:

**A C U E R D O**

**PRIMERO.** Se autoriza a los CC. Daniel Chamlati Tacher, Samuel Bissu Gabriel, Patricia Cohen Romano, Rubén Mischne Krantz, “Inmobiliaria JJK,” S. A. de C. V., Daniel Javkin Sung, Ricardo Moisés Gabriel Budebo, Eli Marcus Neumann Mondlak, Jacobo Mischne Nestel, Ricardo Mischne Nestel, Adina Aliza Jerusalami Fascowich, el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente “Cerro Gordo 999”, como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 45,000.00 m2. (Cuarenta y cinco mil punto cero metros cuadrados), ubicado en Camino a Cerro Gordo número 999, en la comunidad de Cerro Gordo, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 09 viviendas, conforme al plano del Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

**SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO.**

LOTE	SUPERFICIE TOTAL M2	USO
LOTE ÚNICO	45,000.00 M2	HABITACIONAL

**DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES**

Áreas comunes.	Superficie total (m2)
Superficie de vialidad privada. A)	6,010.68
Área verde recreativa de uso común. B)	6,376.03
Superficie de estacionamiento de visitas. C)	62.50
Planta de tratamiento de aguas residuales. D)	64.00
Total.	12,513.21

**DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS.**

Área privativa.	Superficie de restricción (m2)	Superficie aprovechable (m2)	Superficie Total (m2)	No. de viviendas
1	405.00	3,243.92	3,648.92	Una vivienda
2	207.62	3,454.02	3,661.64	Una vivienda
3	361.19	3,257.14	3,618.33	Una vivienda
4	387.34	3,243.13	3,630.47	Una vivienda
5	561.67	2,304.54	2,866.21	Una vivienda
6	32.83	4,239.47	4,272.30	Una vivienda
7	00.00	3,251.97	3,251.97	Una vivienda
8	00.00	3,310.51	3,310.51	Una vivienda
9	27.85	4,198.59	4,226.44	Una vivienda
<b>Total</b>	<b>1,983.50</b>	<b>30,503.29</b>	<b>32,486.79</b>	<b>Nueve viviendas</b>

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO**

Superficie de áreas privativas.	32,486.79 m2.
32486.79+Superficie de vialidad privada. A)	6,010.68 m2.

Área verde recreativa de uso común. B)	6,376.03 m2.
Superficie de estacionamiento de visitas. C)	62.50 m2.
Superficie de planta de tratamiento. D)	64.00 m2.
Superficie total del condominio	45,000.00 m2.
Número de áreas privativas.	9.
Número de viviendas.	9.
Número de cajones de estacionamiento para visitas	5.

**SEGUNDO.** Los lotes resultantes de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
<b>Plan Municipal de Desarrollo Urbano de</b>	Valle de Bravo.
<b>Zona</b>	Habitacional Densidad 1000-A.
<b>Clave</b>	H-1000-A.
<b>Uso</b>	Habitacional.
<b>Altura</b>	2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante.
<b>Coefficiente de Ocupación del Suelo</b>	40% de la superficie del predio.
<b>Coefficiente de Utilización del Suelo</b>	0.8 veces la superficie del predio.
<b>Área libre de construcción</b>	60 % de la superficie del predio.
<b>Superficie mínima del lote</b>	600.00 m2.
<b>Frente mínimo</b>	20.00 m.
<b>Cajones de estacionamiento</b>	Hasta 250 m2 un cajón por vivienda; De 250 a 500 m2 dos cajones por vivienda; Más de 501 m2 tres cajones por vivienda.

**TERCERO.** Las obligaciones que adquieren los titulares de la autorización:

1. Con fundamento en los artículos 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente y el artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberán cubrir ante el municipio de Valle de Bravo, Estado de México los derechos por la cantidad de:

<b>Concepto</b>	<b>No. de veces el valor diario de la UMA vigente (\$103.74)</b>	<b>Por cada vivienda prevista</b>	<b>Cantidad</b>
<b>Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto</b>	<b>67.59</b>	<b>9</b>	<b>\$ 63,10.07 (Sesenta y tres mil ciento seis pesos 07/100 M.N)</b>

Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia el comprobante de pago en original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 114 fracción VI, inciso B) 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, deberá realizar un pago al Gobierno del Estado de México por concepto de:

Concepto	Cantidad	Costo Directo Estimado de las Obras.
Supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del condominio habitacional tipo residencial alto, a razón del 2%	\$135,550.94 (Ciento treinta y cinco mil quinientos cincuenta pesos 94/100 M.N.)	\$6,777,547.41 (Seis millones setecientos setenta y siete mil quinientos cuarenta y siete pesos 41/100 M.N.).

Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
4. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.
5. Con fundamento en el artículo 114 último párrafo la constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.
6. Con fundamento en los artículos 110 fracción y 114 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:

**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 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.



Para todas las tipologías de condominios las instalaciones deberán ser ocultas.

## II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

**SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS 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, con base a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio no. FACT/AC/177/2020, del 24 de noviembre del 2020, emitida por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo.

7. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Valle de Bravo **por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$392,137.20 (Trescientos noventa y dos mil ciento treinta y siete pesos 20/100 M.N.) por el tipo habitacional residencial alto, y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$431,350.92 (Cuatrocientos treinta y un mil trescientos cincuenta pesos 92/100 M.N.)**.
8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 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 al presente acuerdo, dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:
  - A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
  - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
  - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
  - D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
  - E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
  - F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
  - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
9. Para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4.
10. Deberá abrir la bitácora de supervisión simultáneamente a la autorización de inicio de obras de urbanización al interior del condominio y en su caso de las obras de equipamiento urbano.
11. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.
12. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura o con la propia edificación.

13. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V, inciso E) y VI, inciso C), 55 fracción VII, incisos D) y E), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondiente al desarrollo serán:

### III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, un área equivalente a **135.00 m<sup>2</sup> (CIENTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano. Esta obligación deberá cumplirse previo a que se constate en el acta de supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **90.00 m<sup>2</sup> (NOVENTA METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	9	15.00	135.00 m <sup>2</sup>
Estatal		10.00	90.00 m <sup>2</sup>

### IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, por un monto equivalente a **\$194,744.97 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 97/100 M.N)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, con base en el artículo 114, fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de 4 aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	4.356 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	<b>\$28,679.03</b>
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m <sup>2</sup> y de 1,728.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	15.552 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	<b>\$107,510.50</b>
Jardín vecinal de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	36.00 m <sup>2</sup>	\$493.02	<b>\$17,748.72</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	72.00 m <sup>2</sup>	\$566.76	<b>\$40,806.72</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$194,744.97</b>



**OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO DE CARÁCTER REGIONAL**

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$16,854.85 (DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 85/100 M.N)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse el conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, con base en el artículo 114, fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional: En 250 m <sup>2</sup> de construcción.	2.25 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	\$16,854.85

El área de donación destinada a equipamiento urbano no formará parte del condominio.

La Secretaría determinará su localización dentro del territorio estatal para el caso de donaciones correspondientes al Estado o en el territorio municipal en donaciones a favor del municipio. En este último caso, la Secretaría deberá contar con la opinión favorable del municipio, quien la emitirá en un plazo de treinta días a partir de la fecha en que se le haya solicitado y, de no producirse, se entenderá en sentido positivo a lo determinado por la Secretaría.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, y en caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

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

El pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), del Libro Quinto y su Reglamento del Código Administrativo del Estado de México, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

**CUARTO.** Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización **debidamente aprobadas por las autoridades competentes.**

**QUINTO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 5 y fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de 18 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización para que termine y entregue las obras de urbanización al interior del condominio a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

Las obras de urbanización al interior del condominio deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, 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 conformidad con lo establecido por el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**SEXTO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V, del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento urbano, otorgará una fianza, garantía hipotecaria o ambas 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 **\$6,989,147.24 (Seis millones novecientos ochenta y nueve mil ciento cuarenta y siete pesos 24/100 M.N.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

**SÉPTIMO.** Con fundamento en lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) 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 cantidad de **\$135,550.94 (Ciento treinta y cinco mil quinientos cincuenta pesos 94/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y de equipamiento a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$6,777,547.41 (Seis millones setecientos setenta y siete mil quinientos cuarenta y siete pesos 41/100 M.N.)**. Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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 quién deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

**OCTAVO.** 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 una fianza, garantía hipotecaria o ambas por defectos y vicios ocultos, por un monto equivalente 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 establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con base en el valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega 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 al titular de la presente autorización cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

**NOVENO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

La Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización condominio.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien 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 y drenaje, de acuerdo con lo establecido en la Factibilidad de Servicios número FACT/AC/271/2020, del 24 de noviembre del 2020, que en este caso incluye una planta de tratamiento para aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el convenio número número 164/2020, del 24 de noviembre de 2020, emitida por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo 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 correspondan los accesos viales respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO.** Deberá insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de 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, de acuerdo con lo establecido por el artículo 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) y b) del Libro Quinto 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 y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

**DÉCIMO TERCERO.** Los CC. Daniel Chamlati Tacher, Samuel Bissu Gabriel, Patricia Cohen Romano, Rubén Mischne Krantz, "Inmobiliaria JJK," S. A. de C. V., Daniel Javkin Sung, Ricardo Moisés Gabriel Budebo, Eli Marcus Neumann Mondlak, Jacobo Mischne Nestel, Ricardo Mischne Nestel, Adina Aliza Jerusalami Fascowich, quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como 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 del desarrollo autorizado, 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.

**DÉCIMO CUARTO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los CC. Daniel Chamlati Tacher, Samuel Bissu Gabriel,

Patricia Cohen Romano, Rubén Mischne Krantz, “Inmobiliaria JJK,” S. A. de C. V., Daniel Javkin Sung, Ricardo Moisés Gabriel Budebo, Eli Marcus Neumann Mondlak, Jacobo Mischne Nestel, Ricardo Mischne Nestel, Adina Aliza Jerusalami Fascowich, deberán cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, 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 del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO  
QUINTO.**

El presente acuerdo de autorización no habilita a sus titulares a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

**DÉCIMO  
SEXTO.**

Previo al uso y aprovechamiento de los lotes, se deberán obtener las licencias municipales de construcción, permisos y demás autorizaciones federales, estatales o municipales que correspondan, así como cumplir con los lineamientos marcados en la subzonificación del programa de manejo de “Área de Protección de los Recursos Naturales Cuenca de los Ríos de Valle de Bravo, Malacatepec, Tiloxtoc y Temascaltepec”.

**DÉCIMO  
SÉPTIMO.**

El presente Acuerdo de autorización del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente “Cerro Gordo 999”, con 09 áreas privativas, para el predio con una superficie de 45,000.00 m<sup>2</sup>. (Cuarenta y cinco mil punto cero metros cuadrados), ubicado en Camino a Cerro Gordo número 999, en la comunidad de Cerro Gordo, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación, y tendrá vigencia de un año contando a partir de la fecha de su emisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción I, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO  
OCTAVO.**

El computo de los plazos establecidos en la presente autorización se sujetarán a lo establecido en los artículos 28 fracción I y 31 del Código de procedimientos administrativos del Estado de México.

**DÉCIMO  
NOVENO.**

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, así como artículos 161 y 162 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO** La presente disposición no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**A u t o r i z a .**

**Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. – Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.  
Arq. David Montoya Hernández - Residente Local de Valle de Bravo  
Folio DGOyCU: 6919/2023.  
Expediente: DRVT/RLVB/068/2023.  
DNSH/DMH/TOLA.