

Al margen Escudo del Estado de México.

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	22400101040000T/0022/2021
FECHA:	10 DE MAYO DEL 2021
EXPEDIENTE:	DRV/RLVB/0017/2021
MUNICIPIO:	VALLE DE BRAVO
AUTORIZACIÓN DE FUSION, SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIOS HORIZONTALES HABITACIONALES DE TIPO CAMPESTRE DENOMINADOS “LOS RINCONES”.	

Arq. Roberto Antonio Sánchez Urbina, apoderado especial de los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar.

Calle Vega del Río, circuito Avándaro, lote 1, número 19 y lote 2, número 39, Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del 24 de marzo de 2021, integrada mediante el expediente DRV/RLVB/017/2021, para obtener la autorización de fusión de dos predios, subdivisión del resultante en seis lotes y tres condominios horizontales habitacionales de tipo campestre con un total de 43 áreas privativas y 43 viviendas en el predio de su propiedad, con las siguientes características:

Ubicación	Calle Vega del Río, circuito Avándaro, lote 1 numero 19 y lote 2 numero 39.
Colonia o Localidad	Avándaro
Municipio	Valle de Bravo, Estado México.
Superficie	Lote 1: 210,123.60 m ² Lote 2: 580,280.98 m ²
Condominio de tipo	Horizontal Habitacional Campestre

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 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; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.40, 5.41, 5.43, 5.49 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 01 de septiembre de 2020; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción XXVI, 13 fracciones II y III, 14 fracción I, 16 fracción II y 17 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 04 de agosto de 2017 y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la ley orgánica de la administración pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del 29 de septiembre del 2020 y;

C O N S I D E R A N D O

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional de tipo campestre, para 43 áreas privativas con 43 viviendas denominado “Los Rincones”, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRV/RLVB/0017/2021**, del 24 de marzo del 2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, acreditan la propiedad de los predios materia de este acuerdo mediante:
 - Acta número 1983, volumen número LXIII, del 30 de septiembre de 1983, pasada ante la fe del Lic. Gabriel M. Ezeta Moll, notario público número 15 de la ciudad de Toluca, en donde se hace constar el

contrato de compra venta a favor del C. Tristán Canales Najjar de una fracción de terreno con una superficie de 210,123.60 m², inscrita en el Registro Público de la Propiedad, ahora Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el libro 1°, sección primera, partida número 454, volumen XXX, del 28 de octubre de 1983.

- Acta número 15,752, volumen número CCCXXXII, del 15 de diciembre de 1997, pasada ante la fe del Lic. Gabriel M. Ezeta Moll, notario público número 15 de la ciudad de Toluca, en donde se hace constar la segregación de un predio resultante de uno mayor que otorgan sus propietarios C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, para quedar con una superficie de 580,280.98 m²., inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el libro 3°, sección primera, volumen 2, partida número 109, del 19 de febrero de 1999.
- III. Que mediante instrumento número 21654, volumen 506, del 06 de octubre de 2020, pasada ante la fe del Lic. Carlos Hoffman Palomar, notario público número 129 de Coacalco de Berriozábal y del patrimonio inmueble federal, se hace constar el poder especial que otorgan los señores Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, a favor del arquitecto Roberto Antonio Sánchez Urbina y del señor Marco Antonio Garduño Frías, para que lo ejerzan de manera conjunta o separadamente, para la autorización del conjunto urbano residencial campestre denominado "Los Rincones" a desarrollarse en dos terrenos ubicados en camino sur colorines sin número, colonia Avándaro, municipio de Valle de Bravo.
- IV. Que el C. Roberto Antonio Sánchez Urbina, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, número 2370007618238 con vigencia hasta el año 2021.
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Valle de Bravo, mediante Licencia de uso de suelo No. DU/LUS/PMDU20/0094/2020, expediente No. VUTDU/1530/2020, del 04 de noviembre de 2020, emitió las normas y usos del suelo que ostenta el predio denominado lote 1, con superficie de 210,123.60 m², ubicado en calle Vega del Río L-1, localidad Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, materia de este acuerdo, siendo estos los siguientes:

TABLA DE ACTIVIDADES EN ÁREAS NO URBANIZABLES SSRN11.	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Valle de Bravo, Estado de México
Zona:	Superficie de Aprovechamiento de los Recursos Naturales
Clave:	SSRN11
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Densidad	M2. de terreno bruto por vivienda: 10,000.00 m2.
COS Superficie de desplante uso habitacional:	8 % de la superficie del predio
CUS Intensidad máxima de construcción uso habitacional:	0.16 veces la superficie del predio.
Superficie sin construir:	92 % de la superficie del predio
Altura máxima:	2.00 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	6,000.00 m2 de superficie, con un frente mínimo de 50.00 metros
Restricciones mínimas de construcción:	Frente: 10 m. Laterales: 10 m. Fondo: 25 m.
Número Máximo de viviendas que se autorizan	Hasta 12 unidades más una casa club
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 250 m² por vivienda/2 cajón; de 251; de 251 a 500 m² por vivienda/3 cajones y más de 501 m² por vivienda/4 cajones. 1 cajón por cada 6 viviendas en condominio para visitas.

Que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Valle de Bravo, mediante Licencia de uso de suelo No. DU/LUS/PMDU20/0093/2020, expediente No. VUTDU/1529/2020, del 04 de noviembre de 2020, emitió las normas y usos del suelo que ostenta el predio denominado lote 2, con superficie de 580,280.98 m², ubicado en circuito Avándaro L-2 número 39, localidad Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, materia de este acuerdo, siendo estos los siguientes:

TABLA DE ACTIVIDADES EN ÁREAS NO URBANIZABLES SSRN11., 81%- 470,027.59 m2.	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Valle de Bravo, Estado de México
Zona:	Superficie de Aprovechamiento de los Recursos Naturales
Clave:	SSRN11
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Densidad	M ² de terreno bruto por vivienda: 10,000.00 m ² .
COS Superficie de desplante uso habitacional:	8 % de la superficie del predio
CUS Intensidad máxima de construcción uso habitacional:	0.16 veces la superficie del predio.
Superficie sin construir:	92 % de la superficie del predio
Altura máxima:	2.00 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	6,000.00 m ² de superficie, con un frente mínimo de 50.00 metros
Restricciones mínimas de construcción:	Frente: 10 m. Laterales: 10 m. Fondo: 25 m.
Número Máximo de viviendas que se autorizan	Hasta 22 unidades
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 250 m ² por vivienda/2 cajón; de 251; de 251 a 500 m ² por vivienda/3 cajones y más de 501 m ² por vivienda/4 cajones. 1 cajón por cada 6 viviendas en condominio para visitas.

TABLA DE ACTIVIDADES EN ÁREAS NO URBANIZABLES SSRN10- 19%- 110253.38 M2.	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Valle de Bravo, Estado de México
Zona:	Superficie de Aprovechamiento de los Recursos Naturales
Clave:	SSRN10
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Densidad	M ² de terreno bruto por vivienda: 7,000.00 m ² .
COS Superficie de desplante uso habitacional:	10 % de la superficie del predio
CUS Intensidad máxima de construcción uso habitacional:	0.20 veces la superficie del predio.
Superficie sin construir:	90 % de la superficie del predio
Altura máxima:	2.00 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	4,200.00 m ² de superficie, con un frente mínimo de 30.00 metros
Restricciones mínimas de construcción:	Frente: 10 m. Laterales: 10 m. Fondo: 25 m.
Número Máximo de viviendas que se autorizan	Hasta 13 unidades
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 250 m ² por vivienda/2 cajón; de 251; de 251 a 500 m ² por vivienda/3 cajones y más de 501 m ² por vivienda/4 cajones. 1 cajón por cada 6 viviendas en condominio para visitas.

- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Valle de Bravo, expidió la constancia de Alineamiento con número de expediente AYNO/075/2020, folio No. 1009, del 08 de junio de 2020, del predio denominado lote 1, en donde se contempla una restricción absoluta de construcción por frente a vía pública con una longitud de 445.10 metros, mismas que se reproduce en el plano respectivo de la autorización, así mismo se señala que al predio le corresponde el número oficial 19 (diecinueve).

Que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Valle de Bravo, expidió la constancia de Alineamiento con número de expediente AYNO/076/2020, folio No. 0668, del 08 de junio de 2020, del predio denominado lote 2, en donde se contempla una restricción absoluta de construcción por frente a vía pública con una longitud de 3,017.97 metros, misma que se reproduce en el plano respectivo de la autorización, así mismo se señala que al predio le corresponde el número oficial 39 (treinta y nueve).

Que la Junta Local de Caminos, Residencia Regional Tejupilco, mediante oficio 213C010000900T/0176/2020, del 14 de octubre de 2020, emitió respuesta respecto al derecho de vía del

predio que colinda con el camino: Km 30.8 (Valle de Bravo-San Francisco de los Ranchos)-circuitos Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, que forma parte de la infraestructura vial primaria libre de peaje que se encuentra publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" No. 103 del 08 de junio de 2015, razón por la cual es de jurisdicción estatal a cargo de este organismo, informado que el camino cuenta con un ancho de corona de 6 metros, por lo cual se clasifica como interurbano y de acuerdo a lo establecido en el artículo 6 fracción II del Reglamento para uso y aprovechamiento del derecho de vía de carreteras estatales y zonas laterales, el ancho mínimo del derecho de vía es de 40 metros; 20 metros a cada lado a partir del eje del camino.

- VII.** Que mediante Factibilidad número FACT/AC/082/2020, del 10 de julio de 2020, otorgada por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Valle de Bravo, se emite la constancia de factibilidad de servicios de agua potable para trámite de fusión y lotificación en 50 áreas privativas, para los predios ubicados en calle Vega del Río, circuito Avándaro (antes camino sur colorines, González de Arriba y González de Abajo Avándaro), Valle de Bravo, Estado de México, señalando que ese organismo no cuenta con sistema de drenaje por lo que se le condiciona y se le obliga a instalar una planta de tratamiento para aguas residuales con la capacidad suficiente para el proyecto, con el fin de preservar el medio ambiente, esta deberá de cumplir con las normas oficiales.

Que mediante convenio número 075/2020, del 10 de julio de 2020, celebrado entre el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Valle de Bravo y los señores Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, los particulares se obligan y comprometen a instalar una planta de tratamiento para aguas residuales con capacidad suficiente para la construcción a desarrollar y que cumpla con las normas oficiales vigentes en materia de saneamiento.

- VIII.** Que la Coordinación General de Protección Civil Estatal mediante oficio No. SGG/CGPC/O-947/2017 del 03 de febrero de 2017, resolvió emitir el Dictamen de Protección Civil, para el proyecto de un conjunto urbano denominado "Bosques de Pameje", para desarrollar 250 viviendas: 46 de tipo residencial alto y 204 de tipo campestre, así como departamentos hotel y villas, servicios primarios, casa club, comercio y servicios en una superficie de terreno de 843,072.85 m², y 7 lotes para abasto, comercio y servicios en una superficie de 1000.00 m², así mismo mediante oficio SGG/CGPC/O-3924/2018 del 10 de abril de 2018, resolvió emitir la modificación con respecto a la disminución de densidad número de viviendas), para quedar de la siguiente manera: Dictamen de Protección Civil, para el proyecto de un conjunto urbano denominado "Bosques de Pameje", para desarrollar 105 viviendas de tipo residencial campestre, así como departamentos hotel y villas, servicios primarios, casa club, comercio y servicios en una superficie de terreno de 843,072.85 m², y lotes para abasto, comercio y servicios en una superficie de 1000.00 m², para el predio ubicado en el circuito Avándaro s/n, colonia Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.

Que la Coordinación General de Protección Civil Estatal mediante oficio No. 20505000L/5199/2020, del 07 de octubre de 2020, rectifica la superficie del terreno de 843,072.85 m² a 790,404.58 m², que ampara con las escrituras 1983 vol. LXIII año 1983 y 15,752, volumen CCCXXXII del 30 de octubre de 1997, emitidas por el notario público número 15 de la ciudad de Toluca, Lic. Gabriel M. Ezeta Moll, para el proyecto denominada "Los Rincones" antes "Bosques de Pameje".

- IX.** Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, mediante oficio número 22100007L/DGOIA/OF/1469/19, del 19 de julio de 2019, resuelve y toma conocimiento al cambio de coeficiente de ocupación del suelo para el desarrollo del proyecto derivado de la resolución DFMARNAT/6472/2018, del 29 de octubre de 2018, así mismo se toma conocimiento del cambio de nombre del proyecto de "Bosques de Pameje" a "Los Rincones", el cual comprende un total de 50 viviendas de tipo residencial campestre y 8 lotes de abasto, comercio y servicios
- X.** Que la delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de México, mediante oficio DFMARNAT/6472/2018 del 29 de octubre de 2018, resuelve autorizar por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales y la manifestación de impacto ambiental de manera condicionada, sujeta a los siguientes términos: PRIMERO.- Se da por atendida la solicitud del trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal modalidad B", para el proyecto denominado "los Rincones", Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, el cual consiste en la lotificación, dotación de infraestructura y servicios para posterior desarrollo inmobiliario residencial de primer nivel, bajo estrictas normas de ocupación del suelo y de construcción, las obras y actividades que se llevaran a cabo se encuentran descritas en el Considerando VIII

del oficio referido; SEGUNDO.- Se autoriza el trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal, modalidad B”, para el desarrollo del proyecto denominado “los Rincones”, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México., el proyecto consiste en la lotificación, dotación de infraestructura y servicios para posterior desarrollo inmobiliario residencial de primer nivel, bajo estrictas normas de ocupación del suelo y de construcción en una superficie de 73.77 ha. de una superficie total de 82.53 ha.

Que la delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de México, mediante oficio DFMARNAT/1501/2020 del 17 de marzo de 2020, acuerda de conformidad con la petición del interesado la corrección de la superficie total del proyecto denominado “Los Rincones”, municipio de Valle de Bravo, autorizado con el oficio DFMARNAT/6472/2018 del 29 de octubre de 2018 para quedar con una superficie de 790,404.58 m².

- XI.** Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio No. 22912A000/1004/2017, del 17 de abril de 2017, resuelve otorgar a los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, el Dictamen de Incorporación e Impacto Vial para un conjunto urbano denominado “Bosques de Pemeje”, para desarrollar 250 viviendas: 46 de tipo residencial alto y 204 de tipo campestre y 1,000.00 m², para centro Urbano Regional, en un predio con una superficie de terreno de 790,404.58 m², ubicado en camino Sur colorines (carretera Avándaro) números 190 y 390, Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.

Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio No. 21300010A/2010/2020 del 09 de noviembre de 2020, resuelve la nueva configuración para el conjunto habitacional denominado “Los Rincones”, compuesto por 50 viviendas de tipo residencial alto y 1000.00 m², de CUR para comercio de productos y servicios básicos, en un predio con una superficie de terreno de 790,404.58 m², ubicado en camino Sur colorines (carretera Avándaro) números 190 y 390, Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.

Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio No. 21300010A/0061/2020 del 13 de enero de 2021, resuelve la fe de erratas de tipo Residencial y Residencial Alto a Residencial Campestre, para el conjunto habitacional denominado “Los Rincones”, compuesto por 50 viviendas de tipo residencial alto y 1000.00 m², de CUR para comercio de productos y servicios básicos, en un predio con una superficie de terreno de 790,404.58 m², ubicado en camino Sur colorines (carretera Avándaro) números 190 y 390, Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.

- XII.** Que la Dirección General de Operación Urbana mediante oficio No. 21200005A/002910/2020, del 08 de diciembre de 2020, resuelve emitir la evaluación técnica de Factibilidad de impacto urbano procedente para el proyecto de conjunto urbano de tipo mixto (residencial campestre, comercial y de servicios), denominado “Los Rincones”, para desarrollar 50 viviendas, en un predio con superficie total de 790,404.58 m², ubicado en circuito Avándaro s/n, colonia Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.
- XIII.** Que la Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. P0858/2020, expediente DG71A, del 15 de septiembre de 2020, emite factibilidad de servicio para proporcionar el servicio de energía eléctrica para un lote que se pretende fraccionar localizado en Avándaro cuyo propietario es Tristán Manuel Canales Najjar, así mismo mediante oficio No. 0067/2021, del 19 de enero de 2021, se emite el presupuesto de cargos por obra específica y de ampliación para la construcción e instalación de 50 acometidas para el conjunto urbano residencial campestre “Los Rincones”, localizado en camino sur colorines s/n, colonia cerro alto entre circuito Avándaro y Vega del Río, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.
- XIV.** Que los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, presentan el Dictamen Único de Factibilidad “DUF”, emitido con el número de dictamen 110-15-04709-COFAEM-2020, con fecha de expedición del 08 de diciembre de 2020, firmado por la Lic. Yuleth Karime Orozco Acosta, Directora General de la Comisión de Factibilidad del Estado de México, para una lotificación para 50 viviendas denominada “Los Rincones”, para los predios con superficie total de 790,404.58 m², ubicado en circuito Avándaro s/n, colonia Avándaro, Valle de Bravo, Estado de México.
- XV.** Que el Instituto Nacional de Antropología e Historia, delegación del centro INAH, Estado de México, mediante oficio No. 401.3S.1-2017/353, del 17 de febrero de 2017, emitió respuesta a la solicitud de visto bueno para la lotificación del predio ubicado en camino sur colorines, colonia Avándaro, Valle de Bravo, señalando que durante el recorrido se localizó un sitio arqueológico que cuenta con una estructura, por su ubicación se puede asociar a actividades ceremoniales se denominó “paraje 1”, así mismo oficio No. 401.3S.1-2017/354,

del 17 de febrero de 2017, emitió respuesta a la solicitud de visto bueno para la lotificación del predio ubicado en camino sur colorines, colonia Avándaro, Valle de Bravo, señalando que durante el recorrido se localizó un sitio arqueológico que cuenta con una concentración de materiales arqueológicos compuestos por fragmentos de ollas y molcajetes de uso doméstico, así como de fragmentos de navajillas de obsidiana, estos materiales se pueden asociar al periodo posclásico, el sitio se denominó "paraje 2", por lo que deberá de indicar el número de lotes que abarca la poligonal, así mismo cualquier tipo de construcción o remodelación que se pretenda realizar en el predio de referencia que implique obras de excavación, deberá presentar el proyecto respectivo con la finalidad de ser valorado y en su caso aprobado por esa dependencia.

- XVI.** Que la Comisión Nacional del Agua "CONAGUA", emite oficio No. B00.914.04.-331, folio CIS 000270/2020, del 29 de octubre de 2020, en el cual se señala que derivado de lo señalado en su documento y de la revisión técnica proporcionada se informa que las corrientes ubicadas en el predio de interés del conjunto urbano "Los Rincones", acorde a la información digital correspondiente a la red de información hidrográfica INEGI, 1.50000.00 que se encuentra disponible en el SIATL (simulador de flujos de agua de cuencas hidrográficas), corresponden a diversos **arroyos sin nombre** (señalados en el proyecto como Arroyo Descarga, Poniente, Oriente-central, Central y Oriente para mejor identificación) afluentes a la Presa Valle de Bravo, señalados en la imagen y tabla anterior, mismos que debido a sus físicas hidrológicas e hidráulicas, acorde a lo estipulado en el artículo 27, párrafo 5, de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos y lo marcado en el artículo 3, 113, 114 y 116 de la Ley de Aguas Nacionales, están considerados como **Bienes de la Nación**, encontrándose bajo resguardo y administración de la Comisión Nacional del Agua, presentándose su respectiva clasificación hidrológica: Región Hidrológica "Balsas"; Clave de la región hidrológica "18"; Nombre de la cuenca "Rio Cutzamala"

A partir de lo antes comentado y derivado del interés manifestado por obtener la delimitación de las corrientes que cruzan el inmueble de proyecto, se comenta que, con base en lo indicado en el artículo 3 fracción XX de la Ley de Aguas Nacionales, fueron presentados a esta Comisión diversos estudios y trabajos técnicos (topográficos, hidrológicos e hidráulicos) para la citada delimitación, los cuales cumplen con los requerimientos solicitados para tal fin.

- XVII.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Valle de Bravo, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con el folio real electrónico 00029648, trámite número 61984, del 19 de noviembre de 2020, en donde **NO** se reportan gravámenes y/o limitantes del predio lote 1 materia de este acuerdo, asimismo expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con el folio real electrónico 00020166, trámite número 63008, del 22 de marzo de 2021, en donde se reportan gravámenes y/o limitantes del predio lote 2 materia de este acuerdo.
- XVIII.** Que presentó el Plano Topográfico geo referenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.
- XIX.** Que presentó el plano del proyecto de condominio en 4 tantos con la distribución proyectada, señalando restricciones federales, estatales y municipales, en su caso.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación Urbana, con fundamento en los artículos 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 10 fracción XXVI, 13 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza a los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, la Fusión de dos predios, ubicados en Calle Vega del Río, circuito Avándaro, lote 1 número 19 y lote 2 número 39, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, en UN LOTE ÚNICO, conforme al cuadro siguiente:

Predio o Lote	Superficie m2	Restricción absoluta de construcción m2	Uso del suelo
Lote 1	210,123.60	15,626.496	SSRN11
Lote 2	580,280.98	69,181.57	SSRN10, SSRN11

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

Predio o Lote	Superficie m2	Restricción Absoluta de Construcción m2	Uso del suelo
ÚNICO	790,404.58	84,808.07	SSRN10, SSRN11

SEGUNDO.

Se autoriza a los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, la subdivisión del lote único resultante de la fusión, ubicado en Calle Vega del Río, circuito Avándaro, lote 1 número 19 y lote 2 número 39, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie Útil (m2)	Restricción de Zonas Federales (m2)	Uso	Número de viviendas
Lote I	281,480.04	10,673.17	SSRN11	16
Lote II	246,354.49	16,961.64	SSRN11	15
Lote III	92,156.07	1,177.99	SSRN10	12
Lote IV	32,739.30	3,505.86	SSRN11	
Lote V	35,721.51	4,465.74	SSRN11	
Lote VI	17,145.10	221.04	SSRN10	
VIA PUBLICA (CIRCUITO AVANDARO)	47,802.63			
SUBTOTAL	753,399.14	37,005.44		43 viviendas
TOTAL	790,404.58			

TERCERO.

Se autoriza a los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, el condominio horizontal habitacional de tipo campestre denominado "Los Rincones, Lote I" como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 292,153.21 m² (Doscientos noventa y dos mil ciento cincuenta y tres punto veintiuno metros cuadrados), ubicado en Calle Vega del Río, circuito Avándaro, lote 1 número 19 y lote 2 número 39, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 16 viviendas de tipo campestre conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO
ÁREA PRIVATIVA 1	10,204.44	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	10,281.18	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	10,112.95	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	10,266.33	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	10,974.28	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	11,129.70	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	10,048.50	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	11,951.54	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	11,804.19	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	11,558.93	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	11,845.71	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	10,957.64	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	11,683.89	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	10,376.73	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 15	10,339.08	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 16	10,348.97	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
TOTAL	173,884.06	16 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	18,778.98 m2
SUPERFICIES DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	81,457.30 m2
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	62.91 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	32.00 m2
SUPERFICIE SITIO ARQUEOLOGICO INAH	842.52 m2
SUPERFICIE DE SERVICIOS COMUNES	7,218.43 m2
SUPERFICIE ZONA DE RECOLECCION DE DESECHOS	23.92 m2
SUPERFICIE PLATAFORMA PARA SECCIONADOR Y TRANSFORMADOR	22.44 m2
TOTAL ÁREAS COMUNES	107,595.98 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE HABITACIONAL AREAS PRIVATIVAS	173,884.06 m2
SUPERFICIE DE AREAS COMUNES	107,595.98 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	281,480.04 m2.
RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCION	10,673.16 m2.
SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE	292,153.21 m2.
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	16
NÚMERO DE VIVIENDAS	16
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	4

CUARTO.

Se autoriza a los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, el condominio horizontal habitacional de tipo campestre denominado "Los Rincones, Lote II" como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 263,316.13 m² (Doscientos sesenta y tres mil trescientos dieciséis punto trece metros cuadrados), ubicado en Calle Vega del Río, circuito Avándaro, lote 1 número 19 y lote 2 número 39, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 15 viviendas de tipo campestre conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO
ÁREA PRIVATIVA 1	11,112.54	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	10,264.82	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	11,615.09	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	9,263.31	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	8,107.47	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	10,967.43	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	10,888.16	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	10,280.08	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	10,280.87	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	10,105.54	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	10,439.02	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	10,434.30	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	10,434.02	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	10,434.48	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 15	13,070.93	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
TOTAL	157,698.06	15 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	12,813.86 m2
SUPERFICIES DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	61,109.05 m2
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	77.57 m2
SUPERFICIE DE ANDADORES	4,874.85 m2
SUPERFICIE DE SERVICIOS COMUNES	9,722.38 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	32.00 m2
SUPERFICIE ZONA DE RECOLECCION DE DESECHOS	26.72 m2
TOTAL AREAS COMUNES	88,656.43 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE TOTAL DE AREAS PRIVATIVAS	157,698.06 m2
SUPERFICIE DE AREAS COMUNES	88,656.43 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	246,354.49 m2
RESTRICCION ABSOLUTA DE CONSTRUCCION	16,961.64 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE	263,316.13 m2
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	15
NÚMERO DE VIVIENDAS	15
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

QUINTO.

Se autoriza a los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, el condominio horizontal habitacional de tipo campestre denominado "Los Rincones, Lote III" como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 93,334.06 m² (Noventa y tres mil trescientos treinta y cuatro punto cero seis metros cuadrados), ubicado en Calle Vega del Río, circuito Avándaro, lote 1 número 19 y lote 2 número 39, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 12 viviendas de tipo campestre conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO
ÁREA PRIVATIVA 1	4,690.54	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	4,208.91	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	4,200.64	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	4,353.88	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	5,258.33	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	4,270.37	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	5,050.11	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	4,766.67	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	4,740.28	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	4,417.64	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	4,200.58	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	4,202.63	HABITACIONAL 1 VIVIENDA
TOTAL	54,360.58	12 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	8,917.17 m2
SUPERFICIES DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	28,758.97 m2
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	63.00 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	31.35 m2
SUPERFICIE ZONA DE RECOLECCION DE DESECHOS	25.00 m2
TOTAL AREAS COMUNES	37,795.49 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE TOTAL AREAS PRIVATIVAS	54,360.58 m2
SUPERFICIE DE AREAS COMUNES	37,795.49 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	92,156.07 m2.
RESTRICCION ABSOLUTA DE CONSTRUCCION	1,177.99 m2.
SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE	93,334.06 m2.
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	12
NÚMERO DE VIVIENDAS	12
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	4

SEXO. -

De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Que deberá cubrir los derechos que se generaron; por la autorización de fusión de dos lotes por la cantidad de \$2,787.18 (Dos mil setecientos ochenta y siete pesos 18/100 m.n.), por la autorización de subdivisión en seis lotes por la cantidad de \$ 10,136.02 (Diez mil ciento treinta y seis pesos 02/100 m.n.), por la autorización del Condominio lote I, para 16 viviendas por la cantidad de \$ 96,918.65 (Noventa y seis mil novecientos dieciocho pesos 65/100 m.n.), por la autorización del Condominio lote II, para 15 viviendas por la cantidad de \$ 90,861.23 (Noventa mil ochocientos sesenta y un pesos 23/100 m.n.) y por la autorización del Condominio lote III, para 12 viviendas por la cantidad de \$ 72,688.98 (Setenta y dos mil seiscientos ochenta y ocho pesos 98/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracciones I, II y III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice los pagos 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 114 fracción VI incisos A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir el presente Acuerdo y los Planos 1 de 5, 2 de 5, 3 de 5, 4 de 5 y 5 de 5, correspondientes a la Fusión, Subdivisión, Condominio lote I, Condominio Lote II y Condominio Lote III, respectivamente, 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 emisión, previa publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo no mayor de **30 días** a partir de su emisión, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de ambas obligaciones en los plazos indicados.
3. Que con fundamento en los artículos 110 fracciones II y III 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 al interior de los condominios Lote I, Lote II y Lote III, 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 provisiones 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, reúso 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 estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Para el caso de desarrollos de tipo residencial alto, residencial y residencial alto 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, en base a la factibilidad de los servicios otorgada.
- III. Con fundamento en el artículo 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 al interior de los condominios que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de **09 meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno"

- IV. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 7, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra de cada uno de los condominios 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 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto de los condominios mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos punto veinte metros de altura.
4. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura al interior de los condominios, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, la autorización correspondiente.
5. Con fundamento en lo establecido en el artículo 5.42 fracciones V inciso F) y VI inciso D) del Código Administrativo del Estado de México, 50 y 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento correspondiente al desarrollo serán:

ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, un área equivalente a 25,952.14 m², (Veinticinco mil novecientos cincuenta y dos punto catorce 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 en un plazo no mayor a 90 días hábiles contados a partir de inscripción de la presente autorización.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 19,464.10 m², (Diecinueve mil cuatrocientos sesenta y cuatro punto diez metros cuadrados), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse mediante el depósito del valor económico al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional un plazo de 90 días hábiles, contados a partir de la fecha de inscripción de la presente autorización.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de ceder áreas de donación, cuando estas sean menores a mil quinientos metros cuadrados, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional o municipal, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas o por la de ejecutar las obras que determine la Secretaría con opinión favorable del municipio en el último 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

II.- OBRAS DE EQUIPAMIENTO

Obras de Equipamiento Urbano Municipal. Municipio Valle de Bravo.		
Concepto	Cantidad	Monto
Jardín de niños 4 aulas	0.172 aulas	\$137,022.04
Escuela secundaria con 16 aulas	0.688 aulas	\$513,661.32
Jardín Vecinal de 4000 m2.	172.00 m2.	\$84,799.44
Zona deportiva de 4800 m2.	206.40 m2.	\$116,979.26
Juegos Infantiles de 3200 m2.	137.60 m2.	\$77,986.18
TOTAL		\$930,448.24 (Novecientos treinta mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos 24/100 m.n.)

Deberá realizar el depósito del valor económico al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo del Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, respecto del siguiente equipamiento.

<i>Concepto</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Monto</i>
EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO DE CARÁCTER REGIONAL	10.75 M2. DE CONSTRUCCIÓN	\$80,528.73 (Ochenta mil quinientos veintiocho pesos 73/100 m.n.)

- SÉPTIMO.** 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 presente autorización, 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 al interior de los condominios.
- OCTAVO.** Con fundamento en el artículo 55 fracción VII, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 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 no mayor de 18 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización al interior de los condominios, para que termine y entregue a satisfacción de la Dirección General de Control Urbano, conforme al programa de obra presentado y autorizado por la Secretaría, las obras de urbanización y equipamiento al interior del condominio.
- NOVENO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, otorgará una fianza y/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 las cantidades siguientes: Para el condominio "Lote I" la cantidad de \$ 22'980,227.65 (Veintidós millones novecientos ochenta mil doscientos veintisiete pesos 65/100 m.n.); Para el condominio "Lote II" la cantidad de \$ 21'582,362.60 (Veintiún millones quinientos ochenta y dos mil trescientos sesenta y dos pesos 60/100 m.n.) Para el condominio "Lote III" la cantidad de \$ 11'055,373.65 (Once millones cincuenta y cinco mil trescientos setenta y tres pesos 65/100 m.n.)
- DÉCIMO.** De acuerdo a 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: para el condominio "Lote I", la suma de \$ 459,604.55 (Cuatrocientos cincuenta y nueve mil seiscientos cuatro pesos 55/100 m.n.); para el condominio "Lote II", la suma de \$ 431,647.24 (Cuatrocientos treinta y un mil seiscientos cuarenta y siete pesos 24/100 m.n.); para el condominio "Lote III", la suma de \$221,107.47 (Doscientos veintiún mil ciento siete pesos 47/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y equipamiento de los condominios a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyos costo directo estimado quedaron establecidos en el acuerdo anterior.

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.

Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipio pagará al Municipio de Valle de Bravo por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$4'667,336.65 (Cuatro millones seiscientos sesenta y siete mil trescientos treinta y seis pesos 65/100 m.n.), por el tipo habitacional campestre, y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagara la cantidad de \$5'134,072.75 (Cinco millones ciento treinta y cuatro mil setenta y dos pesos 75/100 m.n.)

**DECIMO
PRIMERO.**

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 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 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, 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.

**DECIMO
SEGUNDO.**

Con fundamento a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México y a los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VIII y 118 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, que deberán obtener de la Dirección General de Operación Urbana, los permisos respectivos para iniciar la enajenación, promoción y publicidad, así como la venta de las áreas privativas de los condominios, se podrá solicitar junto con el inicio de las obras de urbanización de los condominios, la secretaria 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 faltante, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del 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.

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 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.

**DECIMO
TERCERO.**

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; en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

**DECIMO
CUARTO.**

Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de 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 116 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

**DÉCIMO
QUINTO.**

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 a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71 fracción VII del Reglamento 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.

**DÉCIMO
SEXTO.**

Quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como los planos de condominio anexos a esta autorización.

Del mismo modo, deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios públicos de agua potable, drenaje, 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 Obra a través de la Dirección General de Control Urbano y el municipio de Valle de Bravo, de conformidad con lo establecido en el artículo 110, último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
SEPTIMO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, deberán cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de factibilidad, 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 otras disposiciones jurídicas, de manera particular lo señalado en los oficios del Instituto Nacional de Antropología e Historia, delegación del centro INAH, Estado de México, oficio No. 401.3S.1-2017/353, del 17 de febrero de 2017 y de la Comisión Nacional del Agua "CONAGUA", oficio No. B00.914.04.-331, folio CIS 000270/2020, del 29 de octubre de 2020.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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
NOVENO.**

Previo al aprovechamiento de los lotes 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.

VIGESIMO.

El presente acuerdo de autorización de Fusión, Subdivisión y condominios horizontales habitacionales de tipo campestre denominados "Los Rincones", ubicados en Calle Vega del Río, circuito Avándaro, lote 1 número 19 y lote 2 número 39, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", y tendrá vigencia de un año contando a partir de la emisión del presente oficio de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción VIII y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México veinte y una vez cumplidas las obligaciones establecidas en esta autorización.

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.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.- **Atentamente.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación Urbana.- Rúbrica.**