

---

**Al margen Escudo del Estado de México.****Ciudadano****Jean Michel Domit Sayeg****Apoderado legal del Ciudadano****Gabriel Jaime O'Shea Cuevas****Propietario del Lote 57 Manzana 6 ubicado en el Fraccionamiento denominado "EL SANTUARIO", Ubicado en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.****Tel: 55 22 70 59 30****Email: mdomit@micheldomit.com****Presente**

Me refiero a su escrito recibido en fecha 16 de agosto del 2021, en esta Dirección General, por medio del cual solicita la **AUTORIZACIÓN DE CONDOMINO en el Lote 57 Manzana 6** del Fraccionamiento de Tipo Habitacional Residencial denominado "**EL SANTUARIO**", ubicado en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, y;

**Considerando**

Que inició los trámites al amparo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el día 1 de septiembre de 2020, por lo que el trámite será resuelto con el mismo.

Que el Fraccionamiento denominado "EL SANTUARIO", fue autorizado según Acuerdo del Ejecutivo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, el 18 de noviembre de 1992, donde se establecieron las correspondientes obligaciones como las de ceder áreas de donación y la realización de equipamiento urbano.

Que mediante oficio No. 224112000/0948/03 de fecha 17 de diciembre de 2003, la entonces Dirección General de Administración Urbana del Gobierno del Estado de México, autorizó la Relotificación Parcial en el Fraccionamiento materia del presente escrito, en donde se ubica el Lote 57 Manzana 6, materia de su solicitud, con 4 viviendas previstas, en una superficie de 5,461.00 m<sup>2</sup>. (CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO PUNTO CERO METROS CUADRADOS).

Que se encuentra acreditada su personalidad mediante poder de fecha 15 de febrero de 2021, facultado para lotificar o subdividir el inmueble objeto de estudio, otorgado por el C. Gabriel Jaime O'Shea Cuevas, mismo que acredita su identificación mediante Credencial para Votar con fotografía con Clave de Elector No. OXCG650910HJCXVB00, expedido por el Instituto Nacional Electoral de los Estados Unidos Mexicanos.

Que acredita la propiedad del predio objeto de su solicitud, mediante Escritura Pública No. 57,006 de fecha 23 de julio del 2015, protocolizada ante el Notario Público No. 15 del Estado de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Valle de Bravo en fecha 28 de septiembre de 2016.

Que la superficie, medidas y uso de suelo, del Lote 57 Manzana 6 materia del presente escrito, se consignan en la Autorización de Relotificación Parcial del multicitado Fraccionamiento en fecha 17 de diciembre de 2003, así como en el Instrumento No. 57,006 de fecha 23 de julio del 2015.

Que la propiedad del predio referido en el párrafo anterior permanece a su favor, sin gravamen y/o limitantes, según Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Valle de Bravo en fecha 22 de febrero de 2021.

Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dispone la naturaleza de los siguientes actos jurídicos:

**Condominio:** *“la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote”, según el Artículo 5.3 Fracción XIII.*

**Condominio horizontal:** *“la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso general”, según el Artículo 5.3 Fracción XV.*

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en el Artículo 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada. Habiendo acreditado el pago de derechos, según recibo expedido por la Tesorería Municipal correspondiente; conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$16,346.69 (DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 69/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 45.60 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por las viviendas previstas a desarrollar.

Al respecto, esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud de cuenta, 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, 31 Fracciones I,VI, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XV y XXXVII, 5.5 Fracciones I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 1,2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 109, 110, 112, 113, 114, 116, 118 y 154 de su Reglamento; y 1, 2, 3 Fracción III, 7, 8 Fracción XXIII y 10 Fracciones III y XXVI del Reglamento Interior de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano; así como al séptimo transitorio del decreto 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” el 29 de septiembre de 2020; por lo cual, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

#### Acuerdo

**PRIMERO.** Se autoriza en favor del **C. Gabriel Jaime O’Shea Cuevas** el Condominio Horizontal de Tipo Habitacional Residencial denominado **“PALOMA”**, como una unidad espacial integral, para que en el Lote 57 Manzana 6 del Fraccionamiento “EL SANTUARIO”, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, con superficie de 5,461.00 m<sup>2</sup> (CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO PUNTO CERO METROS CUADRADOS), lleve a cabo su desarrollo para alojar 4 viviendas, de conformidad con el Plano 1 DE 1 anexo al presente Acuerdo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

**SEGUNDO.** En acatamiento a los Artículos 5.38 Fracción X, Incisos b) y e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 61, 110 y 114 de su Reglamento, deberá realizar las siguientes obras de urbanización, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes, conforme a las disposiciones aplicables del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México y Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

#### OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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 estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento vial.

El Titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.

El Condominio se delimitará con muros no menores a 2.20 metros de altura o con la propia edificación o con cualquier otra estructura acorde a la imagen del desarrollo habitacional.

Las áreas verdes y recreativas de uso común de más del 10% de pendiente de terreno deberán ser habilitadas para su mejor aprovechamiento.

Las instalaciones deberán ser ocultas por tratarse de un desarrollo para vivienda en modalidad residencial.

Las citadas obras de urbanización deberán entregarse 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 de los condóminos, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los condóminos.

La operación y mantenimiento de la vía privada y obras de urbanización, así como los servicios urbanos de referencia correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos, de conformidad con lo establecido por el Artículo 110 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**TERCERO.** Con fundamento en el Artículo 114 Fracción VI Inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo de 30 días hábiles siguientes a la recepción del presente Acuerdo por parte de su Titular, para ser publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término.

**CUARTO.** Con fundamento en el Artículo 114 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y Plano respectivo, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento de esta Dirección General, dentro del mismo plazo.

Asimismo se fija un plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", para presentar en esta Dependencia la solicitud de autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización y enajenación de áreas privativas, acompañada de la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente, el comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se

refieren los puntos **QUINTO** y **SEXTO** de este Acuerdo, conforme al Artículo 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**QUINTO.** Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización aludidas, con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X Inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 de su Reglamento, se fija un plazo de nueve meses siguientes a la citada publicación, para presentar una fianza a favor del Gobierno del Estado de México, por una cantidad igual al 100% del presupuesto a costo directo de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$244,897.71 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 71/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por esta Dirección General, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización de referencia.

**SEXTO.** Con fundamento en los Artículos 114 Fracción V Inciso D) numeral 2 y 116 Fracción I Inciso A) 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 **\$4,897.95 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 95/100 M.N.)**, en un plazo máximo de nueve meses siguientes a la fecha de publicación de la presente Autorización, para cubrir los derechos de supervisión de las citadas obras de urbanización a razón del 2% del presupuesto, aprobado por esta Dirección General y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

**SÉPTIMO.** En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación del monto de la fianza y de los derechos de supervisión, señalados en los puntos **QUINTO** y **SEXTO** del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, así como el costo de estos últimos, debiendo sujetarse al Artículo 72 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha revaluación será aprobada por esta Dirección General.

**OCTAVO.** Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 116 y 117 de su Reglamento, se le apercibe, que deberá obtener de esta Dirección General los permisos respectivos para iniciar la venta de Áreas Privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o de promesa, así como para su promoción y publicidad; debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las Áreas Privativas solo podrá efectuarse cuando estén terminadas y funcionando los servicios 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 respectivos, conforme lo disponen los Artículos 48 Fracción III y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**NOVENO.** Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de dominio de las Áreas Privativas, así como en la publicidad comercial, el tipo y fecha de su Autorización, de conformidad a lo previsto en los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 71, 116, 117 y 118 de su Reglamento. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y Plano respectivo, así como de la Autorización de esta Dirección General, para la venta de Áreas Privativas.

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 conforme a los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código

Administrativo del Estado de México; 117 y 118 de su Reglamento, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria, deberá ser previamente aprobada por esta Dependencia.

**DÉCIMO.** Solo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso que se concede, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de licencias de uso de suelo para las Áreas Privativas, de conformidad con el Artículo 5.55 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Para el aprovechamiento de dichas áreas deberá obtener previamente la Licencia Municipal de Construcción y demás autorizaciones que correspondan, conforme lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

**DÉCIMO PRIMERO.** Para ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General, conforme al Artículo 55 Fracción XI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la legislación urbana vigente.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Deberá colocar en el término de treinta días contados a partir del día hábil siguiente de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México y mantener hasta la entrega-recepción de las obras de urbanización, en un murete situado en su acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación de este, fechas de emisión y publicación del Acuerdo de Autorización, las obras de urbanización, así como la autoridad que lo emite, conforme a lo dispuesto en el Artículo 55 Fracción VI Inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO TERCERO.** El presente Acuerdo no habilita para 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, conforme a los Artículos 4 y 5 del Reglamento invocado.

**DÉCIMO CUARTO.** El presente Acuerdo surtirá sus efectos al día hábil siguiente al que se publique en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo informar de este hecho a esta Dependencia, además de cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por el Artículo 54 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de éste y Planos respectivos, al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo.

**DÉCIMO QUINTO.** El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, por el que se autorizó el desarrollo materia del presente documento queda subsistente en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contrapongan al presente y seguirán en vigor surtiendo sus efectos legales.

**DÉCIMO SEXTO.** El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

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