

Al margen Escudo del Estado de México.

LUGAR DE EXPEDICIÓN:	TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.
FECHA DE EXPEDICIÓN:	22 DE SEPTIEMBRE DE 2021
NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	22400105050000T/0027/2021.
EXPEDIENTE:	DRV/RLVB/019/2021
MUNICIPIO:	VALLE DE BRAVO, MÉXICO.
ASUNTO:	AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO.

C.C. Francisco Salvador Esquino Urdaneta y Alfredo Elías Urdaneta

Domicilio: Camino sin nombre número 7, Fracción 1, en la Comunidad de Santa Magdalena Tiloxtoc, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.

Email: chavesq@gmail.com

Teléfono: 55 51 05 11 13

P r e s e n t e .

En atención a su solicitud del 02 de septiembre del presente año, con número de folio 4659/2021, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto, con 16 áreas privativas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Camino sin nombre fracción 1, número oficial 07.
Colonia o localidad:	Santa Magdalena, Tiloxtol.
Municipio:	Valle de Bravo, Estado de México.
Superficie:	56,451.63 m².
Condominio de tipo:	Residencial Alto.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 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, XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7 y 5.9 fracción IV, y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 6, 8, 10, 109 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha 1 de septiembre de 2020 y su reforma publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 05 de julio de 2021; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción XXVI, 13 fracción II, 14 fracción I, 15 fracción VII, 16 fracción V y 17 fracción V, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano de fecha 8 de Abril del 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en la Gaceta del Gobierno el 04 de agosto del 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" el 29 de septiembre de 2020. Una vez determinada la competencia de esta autoridad y:

CONSIDERANDO

- I. Que presentan formato único de solicitud de autorización de Condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto, para 16 áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRV/RLVB/019/2021**, del 13 de abril de 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 acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante lo siguiente:
 - **Instrumento número 62,001, volumen 798, del 04 de abril de 2019**, pasada ante la Fe del Licenciado Patricio Garza Bandala, Notario 18 de la Ciudad de México, actuando como asociado de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria 195 de la misma ciudad, donde se hace constar la sucesión intestamentaria a bienes del señor Rodolfo Mena Medina, la adjudicación por herencia y el contrato de compraventa celebrado entre los señores Isabel Rodríguez Galicia, Rogelio Mena Rodríguez, Rodolfo Mena Rodríguez, Marina Sidlayin Mena Castillo, Ercilia Celinda Mena Castillo, Rodolfo Alejandro Mena

Martínez y Gloria Donaji Mena Navarrete (parte verdedora) y los señores Francisco Salvador Esquino Urdaneta y Alfredo Elías Urdaneta (parte compradora), inscrita en el Instituto de la Función Registral de Estado de México, Oficina Registral Valle de Bravo, bajo el folio real electrónico 00023226, número de trámite 52720 del 24 de junio de 2019.

- III. Que el C. Francisco Salvador Esquino Urdaneta se identifica con credencial para votar número IDMEX1726615693 expedida por el Instituto Nacional Electoral y el C. Alfredo Elías Urdaneta se identifica con credencial para votar número 5172131650761 expedida por el Instituto Federal Electoral.
- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Valle de Bravo, Estado de México, expidió la licencia de uso de suelo, para el predio, de la siguiente manera:
- 1) Predio con una superficie de 56,451.63 m², ubicado en Camino sin nombre fracción 1, número oficial 07, Santa Magdalena, Tiloxtol, Valle de Bravo, Estado de México, identificado con la clave catastral número 107 260 022 600 00 00, mediante oficio número DU/LUS/PMDU20/0014/2020, del 02 de octubre de 2020, predio que tiene la clasificación de uso de suelo área no urbanizable SSE8.

ZONA DE APROVECHAMIENTO DE LOS ECOSISTEMAS (SSE8).

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de	Valle de Bravo.
Zona	De aprovechamiento de los ecosistemas.
Clave	SSE8.
Uso	Área no urbanizable SSE8.
Densidad de Vivienda	Una vivienda por lote mínimo.
Altura	2 niveles o 7.5 metros sobre el nivel de desplante, pero en ningún caso podrá sobrepasar la altura de las copas de los árboles existentes.
Coeficiente de Ocupación del Suelo	18% de la superficie del predio.
Coeficiente de Utilización del Suelo	0.36 veces la superficie del predio.
Área libre de construcción	82 % de la superficie del predio.
Superficie mínima del lote	2,000 m ²
Frente mínimo	30.00 metros lineales.
Cajones de estacionamiento	Hasta 250 m ² un cajón por vivienda; de 250 a 500 m ² dos cajones por vivienda; más de 501 m ² tres cajones por vivienda.

- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, expidió la constancia de Alineamiento y constancia de Número Oficial, para el predio de la siguiente manera:
- 1) Predio con una superficie de 56,451.63 m², ubicado en Camino sin nombre fracción 1, número oficial 07, Santa Magdalena, Tiloxtol, Valle de Bravo, Estado de México, identificado con la clave catastral número 107 260 022 600 00 00, mediante oficio número DU/AYNO/0019/PMDU20/2020, del 03 de agosto de 2020, misma que señala una restricción absoluta de construcción por la zona federal del Río Tloxtoc que colinda con el predio, de 10.00 metros contados a partir del eje central y a cada lado de este.
- 2) Constancia de Número Oficial expediente No. DU/AYNO/0019/PMDU20/2020, del 03 de agosto de 2021, a los C.C Francisco Salvador Esquino Urdaneta y Alfredo Elías Urdaneta, para el predio ubicado en Camino sin nombre fracción 1, número oficial 07, Santa Magdalena, Tiloxtol, Valle de Bravo, Estado de México, identificado con la clave catastral número 107 260 022 600 00 00, donde hace constar que le corresponde el Número Oficial 07 (Siete).
- VI. Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes del predio con una superficie de 56,451.63 m², ubicado en Camino sin nombre fracción 1, número oficial 07, Santa Magdalena, Tiloxtol, Valle de Bravo, Estado de México, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo, con el folio real electrónico 00023226, trámite 61782 del 22 de octubre de 2020, en donde se menciona que el lote reporta los siguientes gravámenes:

Acto: Anotaciones

Fecha de Inscripción: 1975-06-02

Acto: Anotaciones

Fecha de Inscripción: 1975-09-09

Acto: Anotaciones
 Fecha de Inscripción: 1975-10-02

Acto: Declaración de Herederos y/o nombramiento de albacea
 Fecha de Inscripción: 2007-03-09

Acto: Declaración de Herederos y/o nombramiento de albacea
 Fecha de Inscripción: 2019-06-24

VII. Que para el condominio pretendido cuentan con lo siguiente:

- 1) **Constancia de Factibilidad de Servicios** de agua número **FACT/AC/177/2021, del 26 de agosto de 2021**, signada por el Lic. en D. Sergio Rodríguez Velázquez, Director General del O.D.A.P.A.S. del Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, donde se hace constar que no se cuenta con la infraestructura hidráulica por lo que no se puede dotar al predio con dicho servicio, mismo que podrá adquirir del Comité Interno de Agua Potable de Santa Magdalena Tiloxtoc, asimismo se le recomienda la construcción de una cisterna al interior del predio para contar con un servicio más eficiente y se le condiciona y obliga a instalar una planta de tratamiento para aguas residuales con la capacidad suficiente para la construcción a desarrollar.
- 2) Convenio número **133/2021**, del 26 de agosto de 2021, celebrado entre el tramitante de los C.C. Francisco Salvador Esquino Urdaneta y Alfredo Elias Urdaneta, C. Osvaldo Manuel Garduño Guadarrama y autoridades que integran el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo, Estado de México; donde se le obliga y compromete a instalar una planta de tratamiento para aguas residuales con capacidad suficiente para la construcción a desarrollar.
- 3) Constancia de dotación de servicio de agua potable de fecha 05 de enero de 2021, expedida por la C. Griselda Pliego López, Delegada Municipal de Santa Magdalena Tiloxtoc, Municipio de Valle de Bravo, donde se hace constar que es factible dotar de agua potable a los 16 lotes que forman parte de condominio que nos ocupa, así como realizar las descargas al sistema de alcantarillado de la zona.
- 4) Factibilidad de Servicios de energía eléctrica, emitida mediante oficio P1133/2021, del 27 de agosto de 2021, signada por el Ing. Oscar Ricardo Violante Sierra, Jefe del Departamento de Planeación Zona Valle de Bravo, División Distribución Centro Sur, de la Comisión Federal de Electricidad, donde informa que es factible suministrar el servicio de energía eléctrica para el proyecto.

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

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

Por lo anterior y de conformidad al numeral 10, fracción XI, 13, fracción II y 14, fracción I, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra) y atendiendo al Artículo 109 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emiten los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. - Se autoriza a los **C.C. Francisco Salvador Esquino Urdaneta y Alfredo Elias Urdaneta, el condominio horizontal habitacional tipo residencial alto** para que en el predio con superficie de **56,451.63 m² (CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS SESENTA Y TRES CENTÍMETROS)**, ubicado en Camino sin nombre fracción 1, número oficial 07, Santa Magdalena, Tiloxtol, Valle de Bravo, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 16 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:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS.

Número de área privativa	Superficie (m ²)	Superficie de Restricción	Superficie aprovechable (m ²)	Uso de suelo	Uso específico	Número de viviendas
1	3,000.00	0.00	3,000.00	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA

Número de área privativa	Superficie (m ²)	Superficie de Restricción	Superficie aprovechable (m ²)	Uso de suelo	Uso específico	Número de viviendas
2	3,000.00	0.00	3,000.00	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3	3,050.00	112.68	2,937.32	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
4	2,966.18	175.89	2,790.29	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
5	3,154.63	504.63	2,650.00	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
6	2,979.17	346.95	2,632.22	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
7	2,975.83	227.22	2,748.61	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
8	3,097.72	0.00	3,097.72	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
9	3,073.92	0.00	3,073.92	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
10	3,099.17	0.00	3,099.17	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
11	3,097.01	0.00	3,097.01	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
12	3,170.62	159.20	3,011.42	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
13	3,170.62	179.54	2,991.08	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
14	3,170.62	155.71	3,014.91	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
15	3,000.00	0.00	3,000.00	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
16	3,000.00	75.92	2,924.08	SSE8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
TOTAL	49,005.49	1,937.74	47,067.75	-----	-----	16 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES	SUPERFICIE TOTAL.
VIALIDAD PRIVADA (A)	5,027.58 m ²
ÁREAS DE USO COMÚN (B-1)	931.35 m ²
ÁREAS DE USO COMÚN (B-2)	488.88 m ²
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C)	87.50 m ²
ANDADOR PEATONAL (D)	884.83 m ²
CASETA DE VIGILANCIA	16.00 m ²
C.F.E.	6.00 m ²
C.N.T.	4.00 m ²
TOTAL	7,446.14 m²

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	49,005.49 m²
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA (A).	5,027.58 m²
TABLEROS DE CONTROL, CFE, AGUA, GAS, CASETA DE VIGILANCIA, CONTENEDORES PARA DESECHOS	26.00 m²
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN B, B'	1420.23 m²
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C)	87.50 m²
SUPERFICIE DE ANDADOR PEATONAL (D)	884.83 m²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	56,451.63 m²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS.	16 ÁREAS PRIVATIVAS
NÚMERO DE VIVIENDAS.	16 VIVIENDAS
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS.	7 CAJONES

- I. De conformidad con el artículo 50 fracciones V inciso E) y VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, está obligado a ceder a título gratuito, Áreas de Donación al Municipio y al Estado; y ejecutar Obras de Equipamiento Urbano de la siguiente manera:

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M ² /VIVIENDA	TOTAL
Municipal	16	15.00	240.00 m ²
Estatal		10.00	160.00 m ²

- II. Con fundamento en el artículo 59 último párrafo, artículo 55, fracción VII, inciso D del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Titular de la autorización deberá

suscribir el contrato de donación con el Estado para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación, 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 bien, en el mismo plazo cumplir esta obligación por medio del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo del Equipamiento Urbano Regional.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del estudio de valores unitarios del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGCEM), que deberá presentar el solicitante a la Dirección General o a la Dirección Regional Valle de Toluca.

- III. Deberá construir Obras de Equipamiento Urbano o realizar el pago sustitutivo de las mismas a la Tesorería Municipal de Valle de Bravo, por la cantidad de **\$346,213.30 (TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS 30/100 M.N.)**, por lo que se establece un plazo no mayor a seis meses siguientes a la notificación de la presente autorización de conformidad con el artículo 62 fracción IV, incisos A), B), C), D) y E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de cuatro aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m ² y de 484.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	7.7440 m ²	\$6,583.80	\$50,984.95
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	27.6480 m ²	\$6,912.97	\$191,129.79
Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	64.0000 m ²	\$493.02	\$31,553.28
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	128.0000 m ²	\$566.76	\$72,545.28
TOTAL			\$346,213.30 (TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS 30/100 M.N.)

EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO

CONCEPTO	SUPERFICIE A CONSTRUIR	COSTO POR M2	COSTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano básico en 250.00 m ² por cada 1000 viviendas	4.0000 m ²	\$7,491.04	\$29,964.18

- IV. Con fundamento en el artículo 55 Fracción VII, Inciso D, artículo 60 último párrafo, 62 fracción IV, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México podrá realizar el pago sustitutivo de las Obras de Equipamiento Urbano Básico de carácter regional, por la cantidad de **\$29,964.18 (VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 18/100 M.N.)**, en caso de realizar el pago sustitutivo al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo del Equipamiento Urbano Regional, se deberá cubrir en un plazo no mayor a los seis meses siguientes a la Publicación de la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", una vez que acredite los pagos de referencia, deberá presentar ante esta Dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición.

Con fundamento en el artículo 55, fracción VII, Inciso C, deberá concluir las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano en el plazo que establezca el programa de obra, presentado por el titular de la autorización y aprobado por la Secretaría. El plazo referido comenzará a computarse a partir de la fecha de autorización del inicio de obras correspondiente

TERCERO . -Las obligaciones que adquieren los titulares:

1. Que deberán cubrir los derechos que se generan por la autorización del Condominio (16 áreas privativas) por la cantidad de **\$96,918.65 (NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PESOS 65/100 MONEDA NACIONAL)**, de conformidad en el Artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con el plano respectivo, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría.
3. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI, inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo de treinta días a partir de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo.
4. Deberán realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio conforme al artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, conforme lo establecen los artículos 11.34 y 11.35 y las disposiciones correspondientes del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México; y 53 del Reglamento de Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes:

I. 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, reuso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento vial.

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

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE, DESCARGA DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberán 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 condominio, con base en la factibilidad de servicios FACT/AC/177/2021, del 26 de agosto de 2021, así como el Convenio número 133/2021, del 26 de agosto de 2021, emitidos por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo.

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 \$424,972.387** (cuatrocientos veinticuatro mil novecientos setenta y dos pesos 387/100 M.N.), por el tipo habitacional residencial alto, **y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagara la cantidad de \$467,469.625** (cuatrocientos sesenta y siete mil cuatrocientos sesenta y nueve pesos 625/100 M.N.).

5. Con fundamento en el artículo 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar la autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura, de equipamiento urbano y enajenación de áreas privativas señaladas en la autorización del condominio, dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
6. 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 2.20 metros.
7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D), numeral 7, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra, en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
8. Con fundamento en el artículo 116, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento urbano e infraestructura deberán obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana la autorización correspondiente.

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 les fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presenten a la Dirección General de Operación Urbana la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes, de las obras de urbanización y de infraestructura establecidas en el presente Acuerdo.

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano, será conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.

SEXTO.- Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, otorgará una **Fianza o Garantía Hipotecaria** a favor del Gobierno del Estado de México por el 100 % del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$7,071,957.04 (SIETE MILLONES SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 04/100 M.N.)**, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la notificación del presente

SÉPTIMO.- De acuerdo a lo establecido por 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, pagarán al Gobierno del Estado de México la suma de **\$141,439.14 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 14/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y obras de equipamiento al interior del desarrollo, 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 Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$7,071,957.04 (SIETE MILLONES SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 04/100 M.N.)**.

De igual forma y según sea el caso, pagarán el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades competentes, ante quien deberán 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, Estado de México, una **fianza** y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20 % del valor de las obras y por un período de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 114 fracción IX y 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 al momento de su entrega, la cual se actualizará anualmente y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni **vicios ocultos**. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, le corresponderá cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

NOVENO.- De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 114 fracción VI, inciso D), numeral 6, 116 y 117, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les hace del conocimiento a los **C.C. Francisco Salvador Esquino Urdaneta y Alfredo Elías Urdaneta**, que deberán obtener de la Dirección Regional Valle de Toluca los permisos respectivos para iniciar la **venta de áreas privativas**, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como, su promoción y publicidad, lo cual podrán solicitar una vez que cuenten con la apertura de bitácora de las obras de urbanización y equipamiento, el primer permiso por el cincuenta por ciento al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el setenta y cinco por ciento de las obras señaladas, y el último permiso de venta por el veinticinco por ciento restante se otorgará, cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización; así como 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 del condominio.

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 y drenaje, de acuerdo con lo establecido en la Factibilidades de Servicios número FACT/AC/177/2021, del 26 de agosto de 2021, que en este caso incluye una planta de tratamiento para aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el convenio número 133/2021, del 26 de agosto de 2021, emitidos 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. - 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, los titulares 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.

DÉCIMO

PRIMERO. - Deberán insertar en los actos o contratos de traslado del dominio de las áreas privativas, así como en la **publicidad comercial** del desarrollo, el tipo y fecha de su autorización, de conformidad con el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y 116 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y del plano que forman parte integral de la autorización del Condominio.

DÉCIMO

SEGUNDO.- 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 conformidad con el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y 116 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana.

DÉCIMO

TERCERO.- Quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente Acuerdo, así como el condominio consignado en el plano anexo a esta autorización.

Con fundamento en el artículo 5.38, fracción X, inciso o, del Código Administrativo del Estado de México deberán **mantener y conservar** las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como

prestar gratuitamente los servicios públicos de suministro de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura del desarrollo, a los adquirentes de las viviendas del desarrollo autorizado, desde que se haya autorizado la enajenación de lotes, hasta la fecha en que sean concluidas y entregadas al municipio o la sociedad de condóminos según corresponda, en forma parcial o total las obras de infraestructura y urbanización necesarias para la prestación de dichos servicios, en caso de entrega parcial seguirá prestando tales servicios de forma proporcional.

**DÉCIMO
CUARTO.-**

Con fundamento en el artículo 110, último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

**DÉCIMO
QUINTO.-**

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 **C.C. Francisco Salvador Esquino Urdaneta y Alfredo Elias Urdaneta**, deberán cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO
SEXTO. -**

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
SÉPTIMO.-**

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
OCTAVO.-**

El presente Acuerdo de autorización del **condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto**, ubicado en Camino sin nombre fracción 1, número oficial 07, Santa Magdalena, Tiloxtol, Valle de Bravo, Estado de México; surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su publicación en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno", y tendrá vigencia de un año contado a partir de la notificación del presente Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**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.

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

Autoriza.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación Urbana.- Rúbrica.

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas. - Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública
Dirección Regional Valle de Toluca
Residencia Local Valle de Bravo.
Folio 4659/2021.
DRVT/RLVB/019/2021.
BHPM*EEZ