

**Al margen Escudo del Estado de México.**

<b>LUGAR DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.</b>
<b>FECHA DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>13 DE AGOSTO DE 2021</b>
<b>NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:</b>	<b>22400101040000T/0044/2021.</b>
<b>EXPEDIENTE:</b>	<b>DRVTR/LVB/032/2021</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>VALLE DE BRAVO, MÉXICO.</b>
<b>ASUNTO:</b>	<b>AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO COMERCIALMENTE “RANCHO SAN ANTONIO” FRACCIÓN C</b>

**C. Ana Martha Pichardo Ballesteros**  
**Domicilio: Camino al Tanque de San Antonio**  
**Fracción C, Número 49, Barrio de San Antonio,**  
**Municipio de Valle de Bravo,**  
**Estado de México.**  
**Email: iuristerra@hotmail.com**  
**Teléfono: 729 127 40 89**  
**P r e s e n t e .**

En atención a su solicitud del 11 de agosto del presente año, con número de folio 4103/2021, para obtener la autorización de subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado comercialmente “**RANCHO SAN ANTONIO**” **FRACCIÓN C**, con 15 áreas privativas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	<b>Camino al Tanque de San Antonio, Fracción C, número 49.</b>
<b>Colonia o localidad:</b>	<b>Barrio de San Antonio.</b>
<b>Municipio:</b>	<b>Valle de Bravo, Estado de México.</b>
<b>Superficie:</b>	<b>46,669.00 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Condominio de tipo:</b>	<b>Residencial Alto.</b>

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 15, 16, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracción XIII, XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7 y 5.9 fracción IV, 5.40, 5.41, 5.42, 5.43, 5.44, 5.45 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 6, 8, 10, 98, 99, 100, 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 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:

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

- I. Que presentan formato único de solicitud de autorización de Subdivisión y Condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado comercialmente “**RANCHO SAN ANTONIO**” **FRACCIÓN C**, para 15 áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRVTR/LVB/032/2021**, del **veintiocho de junio de dos mil veintiuno**, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 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:
  - **Escritura pública número 27214, volumen 221-89, del 01 de agosto de 1986**, pasada ante la Fe del Licenciado Roque René Santín Villavicencio, Notario Público número uno de Toluca, Estado de México,

donde se hace constar la donación a la señora Ana Martha Pichardo Ballesteros, de la Fracción C del predio ubicado en Carretera Valle de Bravo – Toluca, Barrio de San Antonio, Valle de Bravo, Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Libro Primero, Sección Primera, Partida 544, Volumen XXXIV del 18 de junio de 1987.

III. Que mediante Instrumento número 56630, tomo 192, Libro XIII, folio 474766 del 08 de julio de 2021, emitido por el Licenciado Pablo González Vázquez, Notario Público número 35 de Zapopan Jalisco, se otorga poder especial judicial para pleitos y cobranzas y actos de administración a los señores Fernando Noé Orozco Sierra, Ricardo Reyes Pérez, Beatriz Reyes Peña y César Augusto Gutiérrez Sánchez.

- Que la **C. Ana Martha Pichardo Ballesteros** se identifica con la credencial para votar número IDMEX1612642523, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- Que la **C. Beatriz Reyes Peña** se identifica con la credencial para votar número IDMEX1470980595, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- Que el **Lic. Fernando Noé Orozco Sierra** se identifica con la cédula profesional número 3447665, expedida por la Secretaría de Educación Pública.
- Que el **C. César Augusto Gutiérrez Sánchez** se identifica con la credencial para votar número IDMEX1882037843, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- Que el **C. Ricardo Reyes Pérez** se identifica con la credencial para votar número 2535131908682, 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 46,669.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Camino al Tanque de San Antonio, Fracción “C”, número 49, Barrio de San Antonio, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, identificado con la clave catastral número 107 015 9049 00 0000, mediante oficio número DU/LUS/0080/PMDU20/2021, del 26 de mayo de 2021, predio que tiene la clasificación de uso de suelo área no urbanizable SSRN8.

**ZONA DE APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES DENSIDAD 8 (SSRN8).**

<b>Plan Municipal de Desarrollo Urbano de</b>	<b>Valle de Bravo.</b>
<b>Zona</b>	<b>Zona 5: Resto de Municipio.</b>
<b>Clave</b>	<b>SSRN8.</b>
<b>Uso</b>	<b>Área no urbanizable SSRN8.</b>
<b>Densidad de Vivienda</b>	<b>Una vivienda por lote mínimo.</b>
<b>Altura</b>	<b>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.</b>
<b>Coeficiente de Ocupación del Suelo</b>	<b>17.5% de la superficie del predio.</b>
<b>Coeficiente de Utilización del Suelo</b>	<b>0.35 veces la superficie del predio.</b>
<b>Área libre de construcción</b>	<b>82.5 % de la superficie del predio.</b>
<b>Superficie mínima del lote</b>	<b>2,000 m<sup>2</sup></b>
<b>Frente mínimo</b>	<b>25.00 metros lineales.</b>
<b>Cajones de estacionamiento</b>	<b>Hasta 250 m<sup>2</sup> un cajón por vivienda; de 250 a 500 m<sup>2</sup> dos cajones por vivienda; más de 501 m<sup>2</sup> tres cajones por vivienda.</b>

V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, expidió la constancia de Alineamiento y Número Oficial para el predio de la siguiente manera:

- 1) Predio con una superficie de 46,669.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Camino al Tanque de San Antonio, Fracción “C”, número 49, Barrio de San Antonio, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, identificado con la clave catastral número 107 015 9049 00 0000, mediante oficio número DU/AYNO/0096/PMDU20/2021,

del 03 de mayo de 2021, misma que señala una restricción absoluta de construcción de 6.00 metros a partir del centro del camino hacia ambos extremos.

- 2) Constancia de Número Oficial Número DU/AYNO/0096/PMDU20/2021, Expediente Número VUDU/0344/2021 del 03 de mayo de 2021, a la C. Ana Martha Pichardo Ballesteros, para el predio ubicado en Camino al Tanque de San Antonio, Fracción "C", número 49, Barrio de San Antonio, Municipio de Valle de Bravo, identificado con la clave catastral número 107 015 9049 00 0000, donde hace constar que le corresponde el Número Oficial 49 (Cuarenta y nueve).

VI. Que presenta la constitución de servidumbre de paso y constancia de camino existente:

- 1) Mediante Escritura Número 34,350, volumen 358, del 25 de febrero de 2014, pasado ante la Fe de la M. en D. Julieta Sandoval Almazán, Notaria Pública número 46 del Estado de México con residencia en Toluca, se protocolizó el plano de servidumbre de paso y se llevó a cabo la constitución de servidumbre de paso y de agua; el cual quedo inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Valle de Bravo **con el Folio Real Electrónico: 00007667, 00016361, 00007243, 00007244, 00007245, 00007251, 00007253, 00004917, trámite 21508**, del 03 de julio de 2014.

VII. Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes del predio con una superficie de 46,669.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Camino al Tanque de San Antonio, Fracción "C", número 49, Barrio de San Antonio, Municipio de Valle de Bravo, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), del 12 de mayo de 2021, Oficina Registral de Valle de Bravo, con el **Folio Real Electrónico: 00007244, trámite 65905**, en donde se menciona que el lote reporta el siguiente gravamen:

Acto: servidumbre

Fecha de Inscripción: 2014-07-02

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

- 1) **Constancia de Factibilidad de Servicios** de agua número **FACT/AC/002/2021, del 14 de enero 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 la existencia del servicio de agua potable para 15 áreas privativas en el predio ubicado en Camino al Tanque de San Antonio, Fracción "C", número 49, Barrio de San Antonio, Municipio de Valle de Bravo.
- 2) Convenio número **002/2021**, del 14 de enero de 2021, celebrado entre el Representante Legal de la C. Ana Martha Pichardo Ballesteros, Lic. Fernando Noé Orozco Sierra 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) Factibilidad de Servicios de energía eléctrica, emitida mediante oficio P697/2021, del 24 de mayo 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.

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

X. Que presenta **plano en original y medio magnético** que contiene entre otros: situación original de los predios, la distribución proyectada de la subdivisión y 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 98, 99, 100, 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 la **C. Ana Martha Pichardo Ballesteros**, la Subdivisión en 2 lotes del Lote Único; conforme al cuadro siguiente:

CUADRO DE ÁREAS DE LA SUBDIVISIÓN		
SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO		
Número de lote.	Superficie.	Uso
FRACCIÓN C	46,669.00 m <sup>2</sup> .	SSRN8

**SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA**

Número de lote	Superficie total del lote	Usos
1	1,727.87 m <sup>2</sup>	SSRN8
2	42,331.15 m <sup>2</sup>	SSRN8
Calle	2,609.98 m <sup>2</sup>	Vía Pública
<b>TOTAL</b>	<b>46,669.00 m<sup>2</sup></b>	-----

- I. De conformidad con el artículo 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V inciso E) y VI inciso C) y 100 fracción 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 <sup>2</sup> /VIVIENDA	TOTAL
Municipal	15	15.00	225.00 m <sup>2</sup>
Estatad		10.00	150.0 m <sup>2</sup>

- II. Con fundamento en el artículo 5.41 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, artículo 100, Fracción VI, inciso C, 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 **\$324,574.96 (TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 96/100 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 <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	7.26 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	<b>\$47,798.38</b>
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m <sup>2</sup> y de 1,728.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	25.92 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	<b>\$179,184.18</b>

Jardín vecinal de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	60.00 m <sup>2</sup>	\$493.02	<b>\$29,581.20</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	120.00 m <sup>2</sup>	\$566.76	<b>\$68,011.20</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$324,574.96</b> <b>(Trescientos veinticuatro mil quinientos setenta y cuatro pesos 96/100 M.N.)</b>

#### EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO

CONCEPTO	SUPERFICIE A CONSTRUIR	COSTO POR M <sup>2</sup>	COSTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano básico en 250 m <sup>2</sup> por cada 1000 viviendas	3.75 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$28,091.41</b>

- 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 **\$28,091.41 (VEINTIOCHO MIL NOVENTA Y UN PESOS 41/100 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.

**SEGUNDO.-** Se autoriza a la **C. Ana Martha Pichardo Ballesteros**, el condominio horizontal habitacional tipo residencial alto denominado comercialmente "**RANCHO SAN ANTONIO**" **FRACCIÓN "C"**, como una unidad espacial integral para que en el **Lote 2** resultante de la subdivisión que se autoriza con superficie de **42,331.15 m<sup>2</sup> (CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS QUINCE CENTÍMETROS)**, ubicado en Camino al Tanque de San Antonio, Fracción "C", número 49, Barrio de San Antonio, Municipio de Valle de Bravo, lleve a cabo su desarrollo para alojar 15 viviendas, conforme al plano de Subdivisión y 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 <sup>2</sup> )	Uso de suelo	Uso específico	Número de viviendas
1	2,002.29	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
2	2,002.55	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3	2,480.94	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
4	2,007.88	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
5	2,010.78	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
6	2,021.57	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
7	2,024.55	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
8	2,001.74	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
9	2,020.29	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA

Número de área privativa	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso de suelo	Uso específico	Número de viviendas
10	2,028.27	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
11	2,655.11	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
12	2,261.15	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
13	2,021.33	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
14	2,080.07	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
15	2,000.41	SSRN8	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
<b>TOTAL</b>	<b>31,618.93</b>	-----	-----	<b>15 VIVIENDAS</b>

#### DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES	SUPERFICIE TOTAL.
VIALIDAD PRIVADA (A)	6,595.53 m <sup>2</sup>
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C) (B)	4,002.69 m <sup>2</sup>
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C)	50.00 m <sup>2</sup>
PLANTA DE TRATAMIENTO PARA AGUAS RESIDUALES (D)	64.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>10,712.22 m<sup>2</sup></b>

#### DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS.	31,618.93 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA (A).	6,595.53 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C)	4,002.69 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C)	50.00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO PARA AGUAS RESIDUALES (D)	64.00 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO</b>	<b>42,331.15 m<sup>2</sup></b>
<b>NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS.</b>	<b>15 ÁREAS PRIVATIVAS</b>
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS.</b>	<b>15 VIVIENDAS</b>
<b>NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO P/VISITAS.</b>	<b>4 CAJONES</b>

**TERCERO . -** Las obligaciones que adquieren los titulares:

1. Que deberán cubrir los derechos que se generan por la autorización de la Subdivisión (2 lotes) por la cantidad de **\$3,378.67 (TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 67/100 MONEDA NACIONAL)**, de conformidad en el Artículo 145 fracción II 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. Que deberán cubrir los derechos que se generan por la autorización del Condominio (15 áreas privativas) por la cantidad de **\$90,861.23 (NOVENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 23/100 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.
3. 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.

4. 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.
5. 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/002/2021, del 14 de enero de 2021, así como el Convenio número 002/2021, del 14 de enero 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 \$318,672.30** (trescientos dieciocho mil seiscientos setenta y dos pesos 30/100 m.n.), por el tipo habitacional residencial alto, **y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagara la cantidad de \$350,539.50** (trescientos cincuenta mil quinientos treinta y nueve pesos 50/100 m.n.).

6. 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".
7. 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.
8. 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.

9. 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 **\$12,235,866.90 (DOCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 90/100 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 **\$244,717.30 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS 30/100 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 **\$12,235,866.90 (DOCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 90/100 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 **la C. Ana Martha Pichardo Ballesteros**, que deberá obtener de la Dirección Regional Valle de Toluca los permisos respectivos para iniciar la **venta de áreas privativas**, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección

del desarrollo, así como, su promoción y publicidad, lo cual podrá solicitar una vez que cuente con la apertura de bitácora de las obras de urbanización y equipamiento, el primer permiso por el cincuenta por ciento al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el 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 sustitutos 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/002/2021, del 14 de enero de 2021, que en este caso incluye una planta de tratamiento para aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el convenio número número 002/2021, del 14 de enero 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, 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.

**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 deberá **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 la **C. Ana Martha Pichardo Ballesteros**, deberá 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 denominado comercialmente "RANCHO SAN ANTONIO" FRACCIÓN "C"**, ubicado en Camino al Tanque de San Antonio, Fracción "C", número 49, Barrio de San Antonio, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su publicación en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno", y tendrá vigencia de un año contado a partir de la notificación del presente Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**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 4103/2021.  
DRV/T/RLVB/032/2021.  
BHPM\*EEZ