

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA**

*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>10 DE MAYO DEL 2022.</b>
<b>NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:</b>	<b>22400105050000T/0045/2022</b>
<b>EXPEDIENTE:</b>	<b>DRVVT/RLVB/049/2021</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>VALLE DE BRAVO, MÉXICO.</b>
<b>ASUNTO:</b>	<b>AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO COMERCIALMENTE “LOS ALAMOS”</b>

**“Inmobiliaria RME,” S. A. de C. V.**  
**Camino sin nombre número 08, lote 3,**  
**Comunidad de San Mateo Acatitlán,**  
**Valle de Bravo, Estado de México.**  
**Correo electrónico: aoamsiisa@aol.com**  
**Teléfonos: 7224008531, 5554384661 y 5553598334.**  
**P r e s e n t e.**

En atención a su solicitud integrada mediante el número de expediente DRVVT/RLVB/049/2021, para obtener la autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto, con 06 áreas privativas, para 06 viviendas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	<b>Calle sin nombre número 8</b>
<b>Colonia o localidad:</b>	<b>San Mateo Acatitlán Primera Sección.</b>
<b>Municipio:</b>	<b>Valle de Bravo, Estado de México.</b>
<b>Superficie:</b>	<b>11,263.23 m2.</b>
<b>Condominio:</b>	<b>Horizontal Habitacional Tipo 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, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno el 10 de enero del 2018; 1, 3, 4, 6, 8, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114,116,117 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha 01 de septiembre de 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno,” el 07 de julio del 2021; y 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10, 13 fracciones II y III, 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 presenta formato único de solicitud de autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto, con 06 áreas privativas, para 06 viviendas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVVT/RLVB/049/2021, del 19 de julio del 2021, anexando los requisitos indicados en el artículo 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que la sociedad denominada comercialmente “Inmobiliaria RME,” S. A. de C. V., acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante Escritura número 65,951, Libro número 2,025, del 14 de diciembre del 2016, que contiene el contrato de compraventa a nombre de “Inmobiliaria RME,” S. A. de C. V.

pasada ante la fe del Lic. Francisco Talavera Autrique, Titular de la Notaría Pública Número 221 del Distrito Federal, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo con el Folio Real Electrónico número 00026164 del 02 de febrero del 2017.

- III. Que mediante escritura número 83,829, Libro número 1,405, del 26 de febrero del 2001, pasada ante la Fe del Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público número 74 del Distrito Federal, se hace constar la constitución de la sociedad denominada comercialmente "Inmobiliaria RME," S. A. DE C. V., inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con el folio mercantil número 274905 del 02 de mayo del 2001.
- IV. Que mediante el Instrumento número 12,587, Volumen ordinario 187, del 18 de diciembre del 2020, emitido por el Notario Público número 162 del Estado de México, Lic. Pablo Raúl Libien Abraham; se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración que otorga la sociedad denominada comercialmente "Inmobiliaria RME," S. A. de C. V., a favor del C. Lander Irueste Clifford.
- V. Que el C. Lander Irueste Clifford se identifica con el pasaporte número G17809496, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, con vigencia al 12 de junio de 2026.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Valle de Bravo, México, expidió la Licencia de Uso del Suelo número DU/LUS/0214/PMDU20/2021, del 21 de junio del 2021, expediente VUDU/1131/2021, en la cual se le asigna un uso de Habitacional Densidad 1667-A (H-1667-A), para el predio con una superficie de 11,266.23 m<sup>2</sup>. (Once mil doscientos sesenta y seis punto veintitrés metros cuadrados), ubicado en Calle sin nombre número 8, Localidad de San Mateo Acatitlán, 1ra. Sección, con clave catastral 107 080 2508 00 0000, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; donde se establece la siguiente normatividad: lote mínimo para subdivisión de 1,000.00 m<sup>2</sup> de superficie, con un frente mínimo de 25.00 metros lineales; altura máxima permitida 2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante; superficie máxima de construcción 30% de la superficie de cada lote, superficie mínima libre de construcción 70 % de la superficie de cada lote; intensidad máxima de construcción 0.6 veces la superficie de cada lote resultante.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo, México, expidió la constancia de Alineamiento: número DU/AYNO/0098/PMDU20/2021 del 26 de abril de 2021, expediente VUDU/0349/2021, en donde se establece que el predio ubicado en Calle sin nombre, número 8, San Mateo Acatitlán 1ra. Sección, en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; tienen frente a una vía pública existente y si contempla restricciones absolutas de construcción; así mismo anexa la Constancia de Número Oficial con oficio número DU/AYNO/0098/PMDU20/2021, del 26 de abril del 2021, expediente VUDU/0349/2021, donde se hace constar que le corresponde el número oficial 08 (Ocho).
- VIII. Que presenta el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Valle de Bravo, para el predio con una superficie de 11,266.23 m<sup>2</sup>. (Once mil doscientos sesenta y seis punto veintitrés metros cuadrados), con el Folio Real Electrónico número: 00024164, Trámite número: 65666 del 12 de mayo de 2021; en donde se menciona que el predio NO REPORTAN GRAVÁMENES Y/O LIMITANTES.
- IX. Que presenta Factibilidad de Servicios número FACT/AC/116/2021, del 26 de mayo del 2021, signada por el Director General del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo, Estado de México, donde se hace constar la existencia del servicio de agua potable para las 6 áreas privativas del condominio y se deberá construir una cisterna al interior del predio y respecto a las descargas domiciliarias en esa zona el Organismo no cuenta con sistema de drenaje por lo que se le condiciona y se obliga a instalar una planta de tratamiento de aguas residuales con la capacidad suficiente para la construcción a desarrollar, con el fin de preservar el medio ambiente, esta deberá cumplir con las normas oficiales.
- X. Que presenta Convenio número 087/2021, del 26 de mayo del 2021, celebrado entre el Representante de la "Inmobiliaria RME," S. A. de C. V. y autoridades que integran el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo, Estado de México; donde se le condiciona a instalar una planta de tratamiento para aguas residuales, con la capacidad suficiente para la construcción a desarrollar, con el fin de preservar el medio ambiente, esta deberá cumplir con las normas oficiales vigentes.
- XI. Que presenta factibilidad de servicio de energía eléctrica, emitida mediante oficio número P42/2022, expediente DG71A, signado por el Ing. Abel Javier Jiménez, Jefe del Departamento de Planeación Zona Valle

de Bravo, de Comisión Federal de Electricidad, División Distribución Centro Sur, Zona Valle de Bravo, que señala que se encuentra en condiciones de suministrar el servicio de energía eléctrica para el Condominio Habitacional "Los Álamos", en camino sin nombre, s/n, San Mateo Acatitlán, Valle de Bravo, Estado de México.

- XII.** Que presentó plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predio y la localización del mismo en una ortofoto.
- XIII.** Que presenta el plano en original y medio magnético que contiene entre otros: situación original del predio, la distribución proyectada de los lotes resultantes, así como las restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales en su caso.

Por lo anterior y de conformidad con el artículo 13, fracciones II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra) y atendiendo al Artículo 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, esta Dirección Regional Valle de Toluca, previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

### A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada comercialmente "Inmobiliaria RME," S. A. de C. V., el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Los Álamos", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 11,266.23 m<sup>2</sup>. (Once mil doscientos sesenta y seis punto veintitrés metros cuadrados), ubicado en Calle sin nombre número 8, San Mateo Acatitlán, Primera Sección, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 06 áreas privativas, 06 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 COMUNES

Áreas comunes	Superficie total.
Vialidad privada (A)	1,275.00 m <sup>2</sup>
Área verde y recreativa de uso común 1 (A.V.R.U.C) (B)	294.66 m <sup>2</sup>
Área verde y recreativa de uso común 2 (A.V.R.U.C) (B)	170.65 m <sup>2</sup>
Superficie total cajones de estacionamiento para visitas (C)	37.50 m <sup>2</sup>
<b>Total.</b>	<b>1,777.81 m<sup>2</sup></b>

#### DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS.

Áreas Privativas	Superficie restricción (m <sup>2</sup> )	Superficie aprovechable (m <sup>2</sup> )	Superficie Lote (m <sup>2</sup> )	Numero de viviendas.
1	56.36	1,393.05	1,449.41	Una.
2	00.00	1,415.38	1,415.38	Una.
3	00.00	1,687.31	1,687.31	Una.
4	00.00	1,859.66	1,859.66	Una.
5	00.00	1,534.21	1,534.21	Una.
6	00.00	1,542.45	1,542.45	Una.
<b>Total.</b>	<b>56.36</b>	<b>9,432.06</b>	<b>9,488.42</b>	<b>Seis.</b>

#### DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie de las áreas privativas.	9,488.42 m <sup>2</sup>
Superficie de vialidad privada (A)	1,275.00 m <sup>2</sup>
Superficie total de áreas verdes y recreativas de uso común 1 y 2 (B)	465.31 m <sup>2</sup>
Superficie total de cajones de estacionamiento de visitas (C)	37.50 m <sup>2</sup>
Superficie total del condominio	11,266.23 m <sup>2</sup>
Número de áreas privativas.	06

<b>Número de viviendas.</b>	<b>06</b>
<b>Número de cajones de estacionamiento para visitas</b>	<b>03</b>

**SEGUNDO.**

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

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de	Valle de Bravo.
Zona	Habitacional Densidad 1667-A.
Clave	H-1667-A.
Uso	Habitacional.
Altura	2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante.
Superficie máxima de construcción (COS)	30% de la superficie del lote.
Coefficiente de Utilización del Suelo (Intensidad máxima de construcción)	0.6 veces la superficie del lote.
Área libre de construcción	70 % de la superficie del lote.
Superficie mínima del lote	1,000.00 m2.
Frente mínimo	25.00 m.
Restricciones mínimas de construcción	Frente: 5 Laterales: 2 Fondo: 5
Cajones de estacionamiento	Hasta 250 m2 un cajón por vivienda; De 250 a 500 m2 dos cajones por vivienda; Más de 501 m2 tres cajones por vivienda.

**TERCERO.**

Las obligaciones que adquieren el titular de la autorización:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio (6 lotes) por la cantidad de \$39,021.06 (Treinta y nueve mil veintiún pesos 06/100 m.n.); una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
3. 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 el plano único del condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizado ante Notario Público del Estado de México, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de ambas obligaciones en el mismo plazo.
4. Con fundamento en el artículo 114 último párrafo la constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.
5. Con fundamento en el artículo 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México para la ejecución de las obras deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio, por conducto de la Dirección Regional Valle de Toluca.

6. Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras correspondientes al desarrollo serán:

#### **I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, que establezca la normatividad aplicable:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

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

#### **II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.**

**SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.** - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio no. FACT/AC/116/2021, del 26 de mayo del 2021, así como el Convenio número 087/2021, del 26 de mayo del 2021, emitidos por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo.

**SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de energía eléctrica, con base a la factibilidad otorgada por CFE mediante oficio P42/2022.

7. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Valle de Bravo por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$91,034.83 (Noventa y un mil treinta y cuatro pesos 83/100 M.N.) por el tipo habitacional residencial alto, y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$100,138.31 (Cien mil ciento treinta y ocho pesos 31/100 M.N).
8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que refiere al presente acuerdo, dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:
  - A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
  - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
  - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;

- D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
- E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
- F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
- G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
9. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de urbanización y en su caso equipamiento urbano, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
10. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.
11. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V, inciso E) y VI, inciso C), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondiente al desarrollo serán:

### III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, un área equivalente a 90.00 m<sup>2</sup> (NOVENTA METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano. Esta obligación deberá cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 60.00 m<sup>2</sup> (SESENTA METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	6	15.00	90.00 m <sup>2</sup>
Estatal		10.00	60.00 m <sup>2</sup>

### IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

#### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá realizar obras de equipamiento urbano a favor del Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, por un monto equivalente a **\$129, 829.99 (Ciento veintinueve mil ochocientos veintinueve pesos 99/100 M.N)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse en un término que no podrá exceder de dieciocho meses contados a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, con base en el artículo 114, fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de 4 aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	2.9040 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	\$19,119.36

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
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.	10.3680 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	<b>\$71,673.67</b>
Jardín vecinal de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	24.00 m <sup>2</sup>	\$493.02	<b>\$11,832.48</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	48.00 m <sup>2</sup>	\$566.76	<b>\$27,204.48</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$129,829.99</b>

### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO DE CARÁCTER REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$11,236.56 (Once mil doscientos treinta y seis pesos 56/100 M.N)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse en un término que no podrá exceder de dieciocho meses contados a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, con base en el artículo 114, fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
<b>Obra de equipamiento urbano regional:</b> En 250 m <sup>2</sup> de construcción.	1.75 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$11,236.56</b>

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

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

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

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

#### CUARTO.

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

#### QUINTO.

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,

infraestructura y equipamiento urbano que refiere al presente acuerdo, dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

Las obras de urbanización al interior del condominio deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos, de conformidad con lo establecido por el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**SÉPTIMO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento urbano, otorgará una fianza, garantía hipotecaria o ambas a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$1,605,790.31 (Un millón seiscientos cinco mil setecientos noventa pesos 31/100 M.N.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

**OCTAVO.** Con fundamento en lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$32,115.81 (Treinta y dos mil ciento quince pesos 81/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y las obras de equipamiento a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$1,605,790.31 (Un millón seiscientos cinco mil setecientos noventa pesos 31/100 M.N.)**. Dicho monto deberá cubrirse previa solicitud de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

De igual forma y según el caso, pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quién deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

**NOVENO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Valle de Bravo una fianza, garantía hipotecaria o ambas por defectos y vicios ocultos, por un monto equivalente al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Esta fianza se constituirá con base en el valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni vicios ocultos. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, le corresponderá al titular de la presente autorización cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

**DÉCIMO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del



conocimiento a la sociedad denominada comercialmente “Inmobiliaria RME,” S. A. de C. V., que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

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

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

Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

Para el cierre de bitácora, que firmarán las respectivas autoridades estatales y municipales, así como el Titular del condominio, se deberá contar con la supervisión que registre el cumplimiento del cien por ciento de las obligaciones establecidas en el respectivo acuerdo de autorización, incluyendo el señalamiento horizontal y vertical, las guarniciones y banquetas, así como el alumbrado público y forestación. Con el cierre de bitácora se podrá hacer la liberación de las garantías de cumplimiento, siempre que no exista cualquier otra obligación pendiente.

#### **DÉCIMO PRIMERO.**

Deberá insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer. En la publicidad y comercialización del condominio, no podrán ofertarse instalaciones, edificaciones y mobiliario urbano que no hayan sido autorizados. Las obras de ornato e imagen del condominio que hayan sido exhibidas al público durante la promoción y venta del mismo, deberán ser entregadas por el Titular del condominio al comité de administración, conjuntamente con las obras de urbanización, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

#### **DÉCIMO SEGUNDO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) y b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

#### **DÉCIMO TERCERO.**

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 con lo establecido por el artículo 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano, por conducto de la Dirección Regional Valle de Toluca.

**DÉCIMO****CUARTO.**

La sociedad denominada comercialmente “Inmobiliaria RME,” S. A. de C. V. queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.

**DÉCIMO****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 sociedad denominada comercialmente “Inmobiliaria RME,” S. A. de C. V., deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO****SEXTO.**

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****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 de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente “Los Alamos”, ubicado en Calle sin nombre número 8, San Mateo Acatitlán, Primera Sección, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día hábil siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir de la fecha de su emisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO****NOVENO.**

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente, así como artículos 161 y 162 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO.**

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

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

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano  
Arq. David Montoya Hernández - Residente Local de Valle de Bravo  
Folio DGOyCU: 2284/2022  
Expediente: DRVT/RLVB/049/2021.  
BHPM/DNSH/TOLA