

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

<b>LUGAR DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.</b>
<b>Número de autorización:</b>	<b>22400101040000T/0057/2021.</b>
<b>Fecha:</b>	<b>12 DE NOVIEMBRE DE 2021</b>
<b>Expediente:</b>	<b>DRVT/RLVB/071/2021</b>
<b>Municipio:</b>	<b>VALLE DE BRAVO, MÉXICO.</b>
<b>Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "Maleval".</b>	

**C. Jorge de la Rosa Sánchez**  
**Domicilio: Circuito Nevado de Toluca,**  
**Casa 58, Residencial San Andrés,**  
**San Andrés Ocotlán, Calimaya,**  
**Estado de México.**  
**Email: Irivera@grupokrea.com.mx**  
**Teléfono: 72 26 20 72 66**  
**P r e s e n t e.**

En atención a su solicitud del 11 de noviembre del presente año, con número de folio 6158/2021, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto, 6 áreas privativas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	<b>Camino sin nombre, número oficial 17.</b>
<b>Colonia o localidad:</b>	<b>Ranchería Mesa de Jaime.</b>
<b>Municipio:</b>	<b>Valle de Bravo, Estado de México.</b>
<b>Superficie:</b>	<b>12,300.81 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, 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 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:

**CONSIDERANDO**

- I. Que presenta formato único de solicitud de autorización de Condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto, para 6 áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRVT/RLVB/071/2021**, del 28 de septiembre 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 Escritura Pública número 6308, volumen LXI, del 17 de enero de 1983, pasada ante la Fe del Licenciado Rolando Ángel Rivera Valdés, Titular de la Notaría Pública número 1 de Valle de Bravo, Estado de México, donde se hace constar el contrato de compraventa entre la señora Paula Hernández de Paz (parte vendedora) y Jorge de la Rosa Sánchez (parte compradora), inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Valle de Bravo, libro 1°, sección primera, partida número 110, volumen XXX del 23 de febrero de 1983.
- III. Que presenta Instrumento número 3688, folio número 136 al 139, volumen número 171, pasado ante la Fe del Licenciado Marcelo Rossetto Armida, Titular de la Notaría número 185 del Estado de México con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, donde se hace constar la protocolización de acta y plano de levantamiento topográfico catastral número VUTSC/0004/2021 del 04 de marzo de 2021, inscrito en el

Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo, folio real electrónico: 00008482, número de trámite 68253 del 14 de octubre de 2021.

- IV. Que el C. Jorge de la Rosa Sánchez se identifica con credencial para votar número IDMEX1801211677 y vigencia al año 2028, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Valle de Bravo, mediante Licencia de uso de suelo número DU/LUS/0350/PMDU20/2021, expediente número VUDU/1710/2021 del 25 de agosto de 2021, emitió las normas para condominio habitacional, en donde se señalan las siguientes normas para el predio identificado con la clave catastral número 107 08 069 17 00 0000, ubicado en Camino sin nombre, número oficial 17, Ranchería Mesa de Jaime, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México:

<b>Normas para aprovechamiento del predio</b>	
<b>Plan Municipal de Desarrollo Urbano de</b>	<b>Valle de Bravo.</b>
<b>Zona</b>	<b>De aprovechamiento de los ecosistemas.</b>
<b>Clave</b>	<b>SSE6.</b>
<b>Uso</b>	<b>Área no urbanizable SSE6.</b>
<b>Densidad de Vivienda</b>	<b>Una vivienda por lote mínimo.</b>
<b>Altura máxima de construcción</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>COS Superficie de desplante</b>	<b>20% de la superficie del predio.</b>
<b>CUS Intensidad máxima de construcción</b>	<b>0.4 veces la superficie del predio.</b>
<b>Superficie sin construir</b>	<b>80% de la superficie del predio.</b>
<b>Superficie de lote mínimo</b>	<b>1,000 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>

- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, expidió la constancia de Alineamiento DU/AYNO/0373/PMDU20/2021, expediente número VUDU/1496/2021 del 30 de julio de 2021, para el predio con una superficie de 12,300.81 m<sup>2</sup>, ubicado en Camino sin nombre, número oficial 17, Ranchería Mesa de Jaime, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, misma que señala una restricción absoluta de construcción 130.83 m<sup>2</sup> o 5.00 metros lineales contados a partir de la línea central de vía señalado en la Norma General Territorial 6, denominada Derechos de Vía y Zonas de Riesgo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo 2020 y Constancia de Número Oficial DU/AYNO/0373/PMDU20/2021, expediente número VUDU/1496/2021 del 30 de julio de 2021, para el predio ubicado en Camino sin nombre, número oficial 17, Ranchería Mesa de Jaime, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, identificado con la clave catastral número 107 08 069 17 00 0000, donde se hace constar que le corresponde el Número Oficial 17 (Diecisiete).
- VII. Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes del predio con una superficie de 12,300.81 m<sup>2</sup>, ubicado en Camino sin nombre, número oficial 17, Ranchería Mesa de Jaime, Municipio de 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 00008482, trámite 70405 del 10 de noviembre de 2021, en donde se menciona que el predio no reporta gravámenes.
- VIII. Que presenta Constancia de Factibilidad de Servicios de agua número FACT/AC/176/2021, del 25 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 la existencia de infraestructura hidráulica en la zona donde se ubica el predio, por lo que es factible el servicio de agua potable, asimismo se le condiciona y obliga a instalar una planta de tratamiento y/o biodigestor para aguas residuales, con la capacidad suficiente para el proyecto a desarrollar y Convenio número 132/2021, del 25 de agosto de 2021, celebrado entre el tramitante del C. Jorge de la Rosa Sánchez, C. Gloria Isaura Mondragón Trujillo 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

- IX.** Que presenta Factibilidad de Servicios de energía eléctrica, emitida mediante oficio P1174/2021, del 03 de septiembre 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.
- X.** Que presenta plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predio para el condominio y la localización del mismo en una ortofoto.
- XI.** 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, esta Dirección General de Operación Urbana, de conformidad con los artículos 107, 108, 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emite el siguiente:

### A C U E R D O

**PRIMERO.** - Se autoriza al **C. Jorge de la Rosa Sánchez, el condominio horizontal habitacional tipo residencial alto** para que en el predio con superficie de **12,300.81 m<sup>2</sup> (DOCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS, OCHENTA Y UN CENTÍMETROS)**, ubicado en Camino sin nombre, número oficial 17, Ranchería Mesa de Jaime, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 6 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.

Área Privativa	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso	Número de viviendas
Área privada 1	1,650.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
Área privada 2	1,650.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
Área privada 3	1,644.99	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
Área privada 4	1,644.99	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
Área privada 5	1,644.99	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
Área privada 6	1,576.47	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
<b>TOTAL</b>	<b>9,811.44</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>6 VIVIENDAS</b>

#### DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

USO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
VIALIDAD PRIVADA "A"	1,076.27 m <sup>2</sup>
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN "A.V.R.U.C."	1,102.64 m <sup>2</sup>
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS "C.E"	96.00 m <sup>2</sup>
CASETA DE VIGILANCIA "C.V"	83.63 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>	<b>2,358.54 m<sup>2</sup></b>

#### DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

<b>SUPERFICIE DEL LOTE</b>	<b>12,300.81 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	9,811.44 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VÍA PRIVADA "A"	1,076.27 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN "A.V.R.U.C"	1,102.64 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "C.E"	96.00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA "C.V"	83.63 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	12,169.98 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN	130.83 m <sup>2</sup>
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS.	6 VIVIENDAS
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "C.E"	8 CAJONES

**SEGUNDO.** – De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Que deberán cubrir los derechos que se generan por la autorización del Condominio (6 áreas privativas) por la cantidad de **\$36,344.49 (TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 49/100 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 incisos A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir el presente Acuerdo y el Plano Único de Condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación, previa publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo no mayor de 30 días a partir de la notificación del presente, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de ambas obligaciones en los plazos indicados.

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.

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. 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 de urbanización correspondientes al desarrollo serán:

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

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/176/2021, del 25 de agosto de 2021, así como el Convenio número 132/2021, del 25 de agosto de 2021, emitidos por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo.

5. 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 \$91,616.58** (noventa y un mil seiscientos dieciséis pesos 58/100 M.N.), por el tipo habitacional residencial alto, **y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagara la cantidad de \$100,778.24** (cien mil setecientos setenta y ocho pesos 24/100 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", 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,
  - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
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 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, la autorización correspondiente.
  9. 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.
  10. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.38 fracción X, inciso A) y B) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría.

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>

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.

#### IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

##### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

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	<b>\$19,119.36</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.	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.	24.0000 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.	48.0000 m <sup>2</sup>	\$566.76	<b>\$27,204.48</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$129,829.99 (CIENTO VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 99/100 M.N.)</b>

Deberá construir Obras de Equipamiento Urbano o realizar el pago sustitutivo de las mismas al Municipio de Valle de Bravo, por la cantidad de **\$129,829.99 (CIENTO VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 99/100 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) y D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

##### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO DE CARÁCTER REGIONAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
<b>Obras de equipamiento urbano regional:</b> En 250 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	1.5000 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$11,236.57 (ONCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 57/100 M.N.)</b>

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 de carácter regional, al Fideicomiso

de Reserva Territorial para el Desarrollo del Equipamiento Urbano Regional por la cantidad de **\$11,236.57 (ONCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 57/100 M.N.)**, mismo que 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.

**TERCERO.-** 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 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.

**CUARTO. -** 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.

**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 **\$1,449,296.43 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 43/100 M.N.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva.

**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, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de **\$28,985.93 (VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 93/100 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 **\$1,449,296.43 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 43/100 M.N.)**.

De igual forma y según sea el caso, pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades competentes, ante quien deberá 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.-** Con fundamento a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México y a los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento al **C. Jorge de la Rosa Sánchez**, que deberá obtener de la Dirección General de Operación Urbana, los permisos respectivos para iniciar la enajenación, promoción y publicidad, así como la venta de las áreas privativas del condominio de cualquier parte o sección del desarrollo, se podrá solicitar junto con el inicio de las obras de urbanización del condominio, la secretaria otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltante, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del condominio, la autorización de enajenación, no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**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. -** Deberá 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. -** Queda obligado 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 adquirientes 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 114 fracción VI, inciso D), numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el **C. Jorge de la Rosa Sánchez**, 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****QUINTO. -**

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****SEXTO. -**

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****SÉPTIMO.-**

El presente Acuerdo de autorización del **condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto**, ubicado en Camino sin nombre, número oficial 17, Ranchería Mesa de Jaime, 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****OCTAVO. -**

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.

**DÉCIMO****NOVENO. -**

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. - Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra.  
Dirección Regional Valle de Toluca  
Residencia Local Valle de Bravo.  
Folio 6158/2021.  
DRV/RLVB/071/2021.  
BHPM\*EEZ