

**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>11 DE OCTUBRE DEL 2021</b>
<b>NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:</b>	<b>22400105050000T/032/2021</b>
<b>EXPEDIENTE:</b>	<b>DRV/RLVB/026/2021</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>VALLE DE BRAVO, MÉXICO.</b>
<b>ASUNTO:</b>	<b>AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO COMERCIALMENTE “LA LUNERA”</b>

**Mistral JM, S. A. de C. V.**  
**Calle Fontana Baja, lote 31,**  
**Fraccionamiento Avándaro,**  
**municipio de Valle de Bravo, Estado México.**  
**Email. iuristerra@hotmail.com**  
**Teléfono: 7291274089.**  
**P r e s e n t e .**

En atención a su solicitud del 31 de mayo del presente año, con número de folio **026/2021**, el cual fue atendido con el oficio de prevención número 22400101040006T/037/2021 de fecha 28 de mayo de 2021, notificado el día 07 de julio de 2021; solventado con oficio de fecha 19 de julio de 2021, donde complementa la información solicitada en el oficio de prevención antes mencionado; el cual fue atendido con oficio de prevención número 22400101040006T/063/2021, de fecha 22 de julio de 2021, notificado el día 16 de agosto; solicitando por oficio del día 18 de agosto del mismo año una prórroga en virtud de que el plazo otorgado originalmente era insuficiente para exhibir la documentación solicitada mediante oficio de prevención; escrito atendido mediante la autorización de plazo por 30 días hábiles, con número de oficio 22400101040006T/088/2021, de fecha 19 de agosto de 2021, notificado el 07 de septiembre de 2021; solventado con oficio de fecha 04 de octubre de 2021 y recibido en esta Dirección General el mismo día; para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional tipo residencial alto, denominado comercialmente “**La Lunera**”, con 4 áreas privativas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Fontana Baja número 31 y Calle Fontana Alta, lote 31
Colonia o localidad:	Fraccionamiento Avándaro.
Municipio:	Valle de Bravo, Estado de México.
Superficie:	3,506.00 m2.
Condominio de tipo:	Residencial Alto.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 15, 16, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracción XIII, 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; 1, 3, 4, 6, 8, 10 y 113 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 fracción II, 14 fracción I, 15 fracción VII, 16 fracción V y 17 fracción V, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano de fecha 8 de Abril del 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en la Gaceta del Gobierno el 04 de agosto del 2017, y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 29 de septiembre de 2020. una vez determinada la competencia de esta autoridad y:

**CONSIDERANDO**

- I. Que presenta formato único de solicitud de autorización de Condominio Horizontal Mixto Tipo Residencial Alto denominado comercialmente “**La Lunera**”, con 04 áreas privativas para 08 viviendas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRV/RLVB/026/2021**, del 27 de mayo

del 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 la sociedad denominada comercialmente “Mistral JM”, S. A. de C. V., acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante el siguiente testimonio:
- Escritura número 11,052, Volumen ordinario número 157, folios 144-146, del 04 de diciembre del 2018, que contiene Contrato de Compraventa a nombre de la sociedad denominada comercialmente “Mistral JM,” **S. A. DE C. V.**, expedida por el Lic. Pablo Raúl Libien Abraham, Notario Público Número 162 del Estado de México e Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo, **con el Folio Real Electrónico número 00010840, del 31/01/2019**, número de trámite 50222, con una **superficie de 3,506.00 m2. (Tres mil quinientos seis puntos cero metros cuadrados).**
  - Que mediante escritura número 57,064, Libro número 1,648, del **18 de agosto del 2016**, emitida por el Notario Público número 215 de la Ciudad de México, Lic. Uriel Oliva Sánchez; **se hace constar el contrato de sociedad denominada comercialmente “Mistral JM,” S. A. DE C. V.**, inscrita en el Registro Público de Comercio, con el **folio número N-2016039835 del 26 de octubre del 2016.**
  - Que mediante el instrumento número 12,863, Volumen ordinario 188, del **19 de mayo del 2021**, 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 “Mistral JM,” S. A. de C. V.**, a favor de los **CC. Fernando Noé Orozco Sierra, Beatriz Reyes Peña, Ricardo Reyes Pérez y César Augusto Gutiérrez Sánchez.**
  - Que el **C. Fernando Noé Orozco Sierra**, se identifica con Cédula Profesional número 3447665 expedida por la Secretaría de Educación Pública.
- III. Que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Valle de Bravo, México, expidió la Licencia de Uso del Suelo número VUTDU/684/2019/LUS del 11 de junio del 2020, con base en la autorización del Cambio de Uso del Suelo número DDUYOP/CUS/040/2018, del 03 de septiembre del 2018, la cual le asigna un uso Habitacional Densidad 500 (H-500), para el predio con una superficie de 3,506.00 m2., ubicado en Calle Fontana Baja número 31 y Calle Fontana Alta, lote 31, Sección Fontanas, Fraccionamiento Avándaro, en el municipio de Valle de Bravo, Estado de México; para el cual se establecen las siguientes normas de aprovechamiento:

**ZONA HABITACIONAL DENSIDAD 500 (H-500).**

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de	Valle de Bravo.
Zona	Habitacional Densidad 500.
Clave	H-500.
Uso	Habitacional.
Densidad de Vivienda	Veinte por cada hectárea.
Altura	2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante.
Coeficiente de Ocupación del Suelo	60% de la superficie del predio.
Coeficiente de Utilización del Suelo	1.2 veces la superficie del predio.
Área libre de construcción	40 % de la superficie del predio.
Superficie mínima del lote	300.00 m2.
Frente mínimo	10.00 m.
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.

- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo, México, expidió la constancia de **Alineamiento** número DU/AYNO/0502/PMDU20/2021, expediente VUDU/2003/2021, del 17 de septiembre del 2021, en donde se establece que el lote referido con superficie de 3,506.00 m2., ubicado en Calle Fontana Baja número 31 y Calle Fontana Alta, lote 31, Sección Fontanas, Fraccionamiento Avándaro, en el municipio de Valle de

Bravo, Estado de México; tiene frente a una vía pública existente y si contempla restricciones absolutas de construcción; Asimismo anexa Constancia de **Número Oficial** con oficio número VUTDU/685/2019 del 07 de agosto del 2020, donde se hace constar que le corresponde el número oficial 31.

- V. Que presenta el Certificado de Libertad o Existencia de Gravamen, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Valle de Bravo, para el lote **con superficie de 3,506.00 m2., con el Folio Real Electrónico: 00010840 del 12/05/2021**, en donde se menciona que el lote **NO REPORTAN GRAVÁMENES Y/O LIMITANTES**.
- VI. Que para el condominio pretendido cuentan con lo siguiente:
  - **Factibilidad de Servicios** número **FACT/AC/102/2021, del 13 de mayo del 2021**, signada por el C. Carlos Francisco Gómez Cambrón, subdirector del Área Técnica 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.
  - Convenio número 080/2021, del 13 de mayo del 2021, celebrado entre el Representante Legal de la sociedad denominada comercialmente “Mistral JM”, 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 y/o biodigestores para aguas residuales, con la capacidad suficiente para el proyecto a desarrollar y que cumpla con las normas oficiales vigentes, en materia de saneamiento.
  - Factibilidad de Servicio de energía eléctrica, emitida mediante oficio P699/2021 del 24 de mayo del 2021, signada por el Ing. Oscar Ricardo Violante Sierra, Jefe de Departamento de Planeación- Construcción, Zona Valle de Bravo, Unidad de Negocios Centro Sur, de la Comisión Federal de Electricidad, donde informa que es factible suministrar el servicio de energía eléctrica para el proyecto.
- VII. Que presenta **plano georreferenciado** con coordenadas UTM, de la poligonal del predio del condominio y la localización del mismo en una **ortofoto**.
- VIII. Que presentan 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 al numeral 10, fracción XI del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano y atendiendo al Artículo 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emiten los siguientes:

**ACUERDOS**

**PRIMERO.** - Se autoriza a sociedad denominada comercialmente “Mistral JM”, S. A. de C. V., el condominio mixto habitacional tipo residencial alto denominado comercialmente “La Lunera”, como una unidad espacial integral para que en el lote con superficie de **3,506.00 m2. (TRES MIL QUINIENTOS SEIS METROS CUADRADOS)**, ubicado en Calle Fontana Baja número 31 y Calle Fontana Alta, lote 31, Sección Fontanas, Fraccionamiento Avándaro, municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 08 viviendas, conforme a los planos del Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

**DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS.**

Número de área privativa	Superficie útil (m <sup>2</sup> )	Superficie restricción (m <sup>2</sup> )	Superficie total (m <sup>2</sup> )	Uso específico	Número de viviendas
1	608.34	0.00	608.34	HABITACIONAL	DOS.
2	608.15	0.00	608.15	HABITACIONAL	DOS.

3	300.90	85.53	386.43	HABITACIONAL	UNA.
4	512.63	127.73	640.36	HABITACIONAL	DOS.
<b>TOTAL</b>	2,030.02	213.26	<b>2,243.28</b>	-----	<b>SIETE.</b>

**DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES**

ÁREAS COMUNES.	SUPERFICIE TOTAL.
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA. A)	915.31 m2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C). B)	149.64 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS. C)	37.50 m2.
PLANTA DE TRATAMIENTO. D)	12.50 m2
<b>TOTAL.</b>	<b>1,114.95 m2</b>

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO**

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS.	2,243.28 m2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA. A)	915.31 m2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C). B)	149.64 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS. C)	37.50 m2.
SUPERFICIE DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO PARA AGUAS RESIDUALES D)	12.50 m2
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO.</b>	<b>3,358.23 m2</b>
<b>SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN</b>	<b>144.77 m2</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO.</b>	<b>3,506.00 m2</b>
<b>NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS.</b>	<b>04 ÁREAS PRIVATIVAS</b>
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS.</b>	<b>07 VIVIENDAS</b>
<b>NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO P/VISITAS.</b>	<b>3 CAJONES</b>

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

1. Que deberán cubrir los derechos que se generan por la autorización del Condominio (7 viviendas) por la cantidad de **\$42,401.91 (CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS UN PESOS 91/100 MONEDA NACIONAL)**, de conformidad en el Artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, **deberá protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría.**
3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso C), **Deberá Publicar la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo de treinta días a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo.**
4. **Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo** 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, 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 desarrollo, con base en la factibilidad de servicios otorgada.

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 \$16,854.01** (DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 01/100 M.N.), por el tipo habitacional residencial, **y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$18,960.76** (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 76/100 M.N.).

- 5. Con fundamento en el artículo 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, **deberá solicitar la autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, de equipamiento urbano y enajenación de áreas privativas** señaladas en la autorización del condominio, se deberá presentar dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- 6. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C) y fracción II, inciso A), numeral A.3. respectivamente 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 y en los de habitacional campestre con setos o árboles. Y las bardas divisorias de las áreas privativas colindantes deberán ser independientes.
- 7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D), numeral 7, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra, en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
- 8. Con fundamento en el artículo 116, **para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberán obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación Urbana la autorización correspondiente.**
- 9. De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 50 fracciones V inciso E) y VI inciso C) y 111 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 para el Municipio y Estado** de la siguiente manera:

Donación.	Número de viviendas	M2 por vivienda	Total.
Municipal.	7	15.00 m2.	105.00 m2.
Estatad.		10.00 m2.	70.00 m2.

- I. 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 (IGECM), que deberá presentar el solicitante a esta Dirección Regional. En el caso de que sea a favor del municipio el pago respectivo deberá realizarse a la Tesorería Municipal, en el caso de que sea a favor del estado, deberá aportarse el costo al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo del Equipamiento Urbano Regional, en un plazo no mayor a seis meses siguientes a la notificación de la presente autorización, 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.
- II. 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 **\$151,468.32 (CIENTO CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 32/100 M.N.)**, por lo que se establece un plazo no mayor a seis meses siguientes a la publicación 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 M2	TOTAL
Jardín de Niños 4 aulas.	3.3880 m2.	\$6,583.80	\$22,305.91
Escuela Primaria o Secundaria 16 aulas.	12.0960 m2.	\$6,912.97	\$83,619.29
Jardín Vecinal 4,000.00 m2.	28.00 m2.	\$493.02	\$13,804.56
Zona Deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m2.	56.00 m2.	\$566.76	\$31,738.56
<b>TOTAL.</b>			<b>\$151,468.32 (CIENTO CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 32/100 M.N.)</b>

- III. Deberá realizar el pago sustitutivo de las Obras de Equipamiento Urbano Básico de carácter regional, de acuerdo al Tabulador de Precios Unitarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por la cantidad de **\$13,109.33 (TRECE MIL CIENTO NUEVE PESOS 33/100 M.N.)**, al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo del Equipamiento Urbano Regional, en un plazo no mayor a seis meses siguientes a la publicación de la presente autorización, de conformidad con el artículo 62 fracción IV, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

**EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL.**

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR M2	COSTO DIRECTO TOTAL
<b>OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL EN 250 M2.</b>	<b>1.75 M2. DE CONSTRUCCIÓN.</b>	<b>\$7,491.04 m2.</b>	<b>\$13,109.33 (TRECE MIL CIENTO NUEVE PESOS 33/100 M.N.)</b>

- 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 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.
- CUARTO. -** 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.
- QUINTO.-** 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, otorgarán 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 **\$1'227,894.55 (UN MILLON DOSCIENTOS VEINTISIETE OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 55/100 M.N.)**, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.
- SEXTO.-** De acuerdo a lo establecido por los artículos 114 fracción IX, 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 **\$21,266.33 (VEINTIUN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 33/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo, a razón del 2% (DOS POR CIENTO) del presupuesto de dicha 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 **\$1'227,894.55 (UN MILLON DOSCIENTOS VEINTISIETE OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 55/100 M.N.)**.
- De igual forma y según el caso, pagarán el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quien deberán acreditar dicho pago, así como a esta Dependencia.
- SÉPTIMO.-** 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 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 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.
- OCTAVO.-** De acuerdo por 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 sociedad denominada comercialmente **"Mistral JM", S. A. de C. V.**, 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 sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del condominio**

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

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje, de acuerdo con lo establecido en las Factibilidades de Servicios número FACT/AC/102/2021 del 13 de mayo del 2021 (que en este caso incluye una planta de tratamiento para aguas residuales de acuerdo con lo establecido en el convenio número 080/2021 del 13 de mayo de 2021); 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.

**NOVENO. -** 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. -** 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 Único del Condominio.

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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 Regional Valle de Toluca.

**DÉCIMO SEGUNDO. -** 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 Único del Condominio, anexo a esta autorización.

Del mismo modo deberán **mantener y conservar** las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como **prestar** gratuitamente los servicios públicos 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 correspondiente, 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****TERCERO.-**

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 de los condominios 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****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, la sociedad denominada comercialmente "**Mistral JM**", **S.A. de C.V.**, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en la manifestación de impacto ambiental, las 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 y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO****QUINTO. -**

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****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.

**DÉCIMO****SÉPTIMO.-**

El presente Acuerdo de autorización del **condominio mixto habitacional de tipo residencial denominado comercialmente "La Lunera"**, ubicado en Calle Fontana Baja número 31 y Calle Fontana Alta, lote 31, Sección Fontanas, Fraccionamiento Avándaro, municipio de Valle de Bravo, Estado de México; surtirá sus efectos legales al 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. -**

El presente Acuerdo de Autorización de Condominio surtirá sus efectos legales a partir del día siguiente hábil de su notificación al titular y tendrá vigencia de un año contando a partir de la emisión del presente oficio, lo anterior con fundamento en los artículos 8 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 31 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos de Estado de México, vigentes.

**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. Arq. Dulce Natalia Dirección Regional Valle de Toluca  
Residencia Local de Toluca  
Folio DGOU 2406/2021  
Expediente DRVT/RLVB/026/2021  
DNSH.