

Al margen Escudo del Estado de México.

LUGAR DE EXPEDICIÓN:	TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.
FECHA DE EXPEDICIÓN:	28 DE OCTUBRE DEL 2021
NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	22400101040000T/0051/2021
EXPEDIENTE:	DRVT/RLVB/016/2021
MUNICIPIO:	VALLE DE BRAVO, MÉXICO.
ASUNTO:	AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO COMERCIALMENTE “BOREAL”

C. Alejandra Aliseda Alcántara.
Circuito Avándaro número 12,
Comunidad de Cerro Gordo,
Valle de Bravo, Estado México.
Correo electrónico: claudio18gp@gmail.com
Teléfono: 5540441723.
P r e s e n t e.

En atención a su solicitud del 22 de marzo del presente año, con número de expediente DRVT/RLVB/016/2021, el cual fue atendido con el oficio de prevención número 22400101040006T/018/2021 del 24 de marzo del 2021, notificado el 22 de junio del mismo año y dando respuesta el día 26 del mismo mes y año; el cual fue atendido con el oficio de prevención número 22400101040006T/070/2021 del 29 de julio del 2021, notificado el 25 de agosto del mismo año y dando respuesta el día 27 del mismo mes y año; el cual fue atendido con el oficio de prevención número 22400101040006T/009/2021 del 06 de septiembre del 2021, notificado el 19 de octubre del mismo año y dando respuesta el día 22 del mismo mes y año; para obtener la autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto, denominado comercialmente **“Boreal”**, con 6 áreas privativas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Circuito Avándaro número 12.
Colonia o localidad:	Cerro Gordo.
Municipio:	Valle de Bravo, Estado de México.
Superficie:	7,500.00 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 fracción XXVI 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 Tipo Residencial Alto denominado comercialmente **“Boreal”**, con 06 áreas privativas para 06 viviendas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRVT/RLVB/016/2021**, del 22 de marzo 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 C. Alejandra Aliseda Alcántara, acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante el siguiente testimonio:

- Escritura número 46,034, Volumen ordinario número 799, del 13 de abril del 2018, que contiene Contrato de Compraventa a nombre de la **C. Alejandra Aliseda Alcántara**, expedida por el Lic. Gabriel M. Ezeta Moll, Notario Público Número 82 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 00011641, del 19/06/2018**, número de trámite 45947, con una **superficie de 7,500.00 m2. (Siete mil quinientos punto cero metros cuadrados)**.
- Que la **C. Alejandra Aliseda Alcántara**, se identifica con la credencial para votar número 2036047398980 expedida por el Instituto Federal Electoral.

III. Que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Valle de Bravo, México, expidió la Licencia de Uso del Suelo número DU/LUS/PMDU20/0081/2020 del 28 de septiembre del 2020, la cual le asigna un uso de Zona de Aprovechamiento de los Recursos Naturales Densidad 6 (SSRN6), para el predio con una superficie de 7,500.00 m2., ubicado en Circuito Avándaro número 12, comunidad de Cerro Gordo, en el municipio de Valle de Bravo, Estado de México; para el cual se establecen las siguientes normas de aprovechamiento:

Normas para aprovechamiento del predio	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de	Valle de Bravo.
Zona	Zona de Aprovechamiento de los Recursos Naturales Densidad 6.
Clave	SSRN6
Uso	Habitacional.
Densidad de Vivienda	Seis por cada hectárea.
Altura	2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante.
Coeficiente de Ocupación del Suelo	17.5% de la superficie del predio.
Coeficiente de Utilización del Suelo	0.35 veces la superficie del predio.
Área libre de construcción	82.5 % de la superficie del predio.
Superficie mínima del lote	1,000.00 m2.
Frente mínimo	25.00 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** folio número 0958 del 01 de octubre del 2020 expediente DU/AYNO/0105/PMDU20/2021, en donde se establece que el lote referido con superficie de 7,500.00 m2., ubicado en Circuito Avándaro número 12, comunidad de Cerro Gordo, 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** expediente número DU/AYNO/0105/PMDU20/2021 del 01 de octubre del 2020, donde se hace constar que le corresponde el número oficial 12.

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 7,500.00 m2., con el Folio Real Electrónico: 00011641 del 12/03/2021**, 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/116/2020, del 12 de septiembre del 2020**, 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.
- Convenio número 111/2020, del 10 de septiembre del 2020, celebrado entre el Representante Legal de la C. Alejandra Aliseda Alcántara 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.

- Oficio de presupuesto de obra para el establecimiento del servicio de energía eléctrica, número 0603/2020 del 16 de noviembre del 2020, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Centro Sur, Zona Valle de Bravo, donde se informa de los costos para 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:

A C U E R D O S

PRIMERO. - Se autoriza a la C. Alejandra Aliseda Alcántara, el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Boreal", como una unidad espacial integral para que en el lote con superficie de 7,500.00 m². (Siete mil quinientos punto cero metros cuadrados), ubicado en Circuito Avándaro número 12, Comunidad de Cerro Gordo, municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 06 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.

ÁREA PRIVATIVA.	SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN.	SUPERFICIE APROVEC.	SUPERFICIE DE ESTAC. PRIVATIVO.	SUPERFICIE TOTAL.	NÚMERO DE VIVIENDAS.
1	646.82 m ² .	464.85 m ² .	12.50 m ² .	1,111.67 m ² .	Una vivienda
2	162.38 m ² .	933.23 m ² .	12.50 m ² .	1,095.61 m ² .	Una vivienda
3	147.82 m ² .	856.89 m ² .	12.50 m ² .	1,004.71 m ² .	Una vivienda
4	00.00 m ² .	1,006.00 m ² .	12.50 m ² .	1,006.00 m ² .	Una vivienda
5	00.00 m ² .	1,013.37 m ² .	12.50 m ² .	1,013.37 m ² .	Una vivienda
6	00.00 m ² .	1,013.37 m ² .	12.50 m ² .	1,013.37 m ² .	Una vivienda
Total.	957.02 m ² .	5,287.71 m ² .	75.00 m ² .	6,244.73 m ² .	Seis viviendas.

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES.	SUPERFICIE TOTAL.
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA. A)	299.19 m ²
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C). B)	349.73 m ²
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS. C)	25.00 m ² .
SUPERFICIE DE ANDADOR PEATONAL. D)	493.85 m ² .
PLANTA DE TRATAMIENTO. E)	12.50 m ²
TOTAL.	1,180.27 m ²

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS.	6,244.73 m2
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTOS PRIVATIVOS	75.00 m2.
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA. A)	299.19 m2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C). B)	349.73 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS. C)	25.00 m2.
SUPERFICIE DE ANDADOR PEATONAL. D)	493.85 m2.
SUPERFICIE DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO PARA AGUAS RESIDUALES. E)	12.50 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO.	7,500.00 m2
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS.	06
NÚMERO DE VIVIENDAS.	06
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS PRIVATIVOS.	06
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO P/VISITAS.	02

SEGUNDO. - Las obligaciones que adquieren los titulares:

1. Que deberán cubrir los derechos que se generan por la autorización del Condominio (6 viviendas) 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 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. Deberán 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 y convenio otorgados.

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 y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado y deberá presentar ante quien deberán acreditar dicho pago, así como a esta Dependencia.

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 en su caso infraestructura 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), 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.
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 de la siguiente manera:

III.- ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, un área equivalente a 90.00 m² (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 m² (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 ²
Estatad		10.00	60.00 m ²

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

- I. 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 \$129,829.98 (Ciento veintinueve mil ochocientos veintinueve pesos 98/100 M.N.), por lo que se establece un plazo no mayor a seis meses siguientes a la notificación de la presente autorización de conformidad con el artículo 62 fracción IV, incisos A), B), C), D) y E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL.

CONCEPTO.	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE.	COSTO POR METRO CUADRADO.	COSTO DIRECTO TOTAL.
Un jardín de niños de cuatro aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288 m2 y de 484.00 m2 de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	2.904 m2.	\$6,583.80	\$19,119.35
Escuela primaria o secundaria de 16 con una superficie mínima de terreno de \$,640.00 m2 y de 1,728.00 m2 de construcción por cada 1,000 viviendas.	10.368 m2.	\$6,912.97	\$71,673.67
Jardín vecinal de 4,000.00 m2 de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	24.00 m2.	\$493.02	\$11,832.48
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000.00 m2 de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	48.00 m2.	\$566.76	\$27,204.48
TOTAL			\$129,829.98 (Ciento veintinueve mil ochocientos veintinueve pesos 98/100 M.N.).

- II. 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 **\$11,236.56 (ONCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 56/100 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.

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL.

CONCEPTO.	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE.	COSTO POR METRO CUADRADO.	COSTO DIRECTO TOTAL.
Obra de equipamiento urbano regional en 250 m2 por cada 1,000 viviendas previstas.	1.50 m2.	\$7,491.04	\$11,236.56 (Once mil doscientos treinta y seis pesos 56/100 M.N.)

- 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, 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 **\$1,137,681.33 (UN MILLON CIENTO TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 33/100 M.N.)**
- 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 **\$19,932.29 (DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 29/100 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 **\$996,614.77 (NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CATORCE PESOS 77/100 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 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.
- 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 le hace del

conocimiento a la C. Alejandra Aliseda Alcántara, 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/116/2020 del 10 de septiembre del 2020 (que en este caso incluye una planta de tratamiento para aguas residuales de acuerdo con lo establecido en el convenio número 111/2020 del 10 de septiembre del 2020); 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 C. Alejandra Aliseda Alcántara, 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, 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 Tipo Residencial Alto denominado comercialmente “Boreal”**, ubicado en Circuito Avándaro número 12, comunidad de Cerro Gordo, 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. - 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 Sánchez Hernández. - Directora Regional Valle de Toluca
Residencia Local de Valle de Bravo.
Folio:5766/2021.
Expediente DRV/RLVB/016/2021.
BHPM/DNSH/PTO.