

Al margen Escudo del Estado de México.

LUGAR DE EXPEDICIÓN:	TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.
FECHA DE EXPEDICIÓN:	14 DE FEBRERO DEL 2022.
NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	22400105050000T/0020/2022.
EXPEDIENTE:	DRVT/RLVB/082/2021
MUNICIPIO:	VALLE DE BRAVO, MÉXICO.
ASUNTO:	AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO COMERCIALMENTE “SOUNIÓN”

**CC. Susana Roig Jacobsen,
Daniel G. Roig, Steven Andrew Sorsby Nadel,
Matthew Scott Sorsby Nadel y Susana Sorsby Harari.
Avenida Fray Gregorio Jiménez de la Cuenca
Números 1-A, 2-A, 3-A, 4-A y 5-A,
Barrio la Capilla, Valle de Bravo, Estado de México.
Correo electrónico: gjramales@yahoo.com.mx
Teléfono: 5523415297.
P r e s e n t e s.**

En atención a su solicitud del 28 de octubre del 2021, con número de expediente DRVT/RLVB/082/2021, el cual fue atendido con el oficio de prevención número 22400101040006T/050/2021 del 01 de noviembre del 2021, notificado el 12 de enero del 2022 y dando respuesta el día 17 del mismo mes y año; el cual fue atendido con el oficio de prevención número 22400105050006T/002/2022 del 18 de enero del 2022, notificado el 03 de febrero del mismo año y dando respuesta el día 09 del mismo mes y año; para obtener la autorización de Fusión y Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto, con 07 áreas privativas, para 07 viviendas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Avenida Fray Gregorio Jiménez de la Cuenca Números 1-A, 2-A, 3-A, 4-A y 5-A.
Colonia o localidad:	La Capilla.
Municipio:	Valle de Bravo, Estado de México.
Superficie:	11,992.985 m2.
Condominio:	Horizontal Habitacional 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, 5.40, 5.41, 5.43, 5.44, 5.45, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno el 10 de enero del 2018; 1, 3, 4, 6, 8, 10, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113 y 114 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 presentan formato único de solicitud de autorización de Fusión (5 lotes) y Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto, con 07 áreas privativas, para 07 viviendas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLVB/082/2021, del 28 de octubre del 2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 107 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- II. Que la C. Susana Roig Jacobsen, acreditan la propiedad de los predios objeto de la presente autorización mediante el siguiente testimonio:
- **Escritura** número 23,190, Volumen 490, del 10 de febrero del 2003, que contiene la donación pura y simple que otorga el señor Elkan Sorsby Goldfein a favor de la señora Susana Roig Jacobsen, expedida por el Lic. Jesús Orlando Padilla Benítez, Notario Interino número 30 del Estado de México; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los siguientes datos registrales: Libro Primero, Sección Primera, Partida número 242-246, Volumen 55, del 25 de abril del 2003.
 - Que mediante escritura número 18,438, Libro número 669, del 29 de abril del 2014, pasada ante la Fe del Lic. Alfredo Bazúa Witte, Notario Público número 230 del Distrito Federal; se hace constar la Constitución de Servidumbres Voluntarias de Paso que otorgan de una parte la señora Susana Roig Jacobsen (quien también acostumbra usar el nombre de Susana Roig Jacobsen de Sorsby) como propietaria de los “predios sirvientes”, y de otra los señores Daniel G. Roig, Steven Andrew Sorsby Nadel, Matthew Scott Sorsby Nadel y Susana Sorsby Harari, como copropietarios del “predio dominante”; la cual quedo inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo con el Folio Real Electrónico: 00002185 lote 2-A, 00002197 lote 3-A y 00002201 lote 4-A, todos del 25 de junio del 2014.
 - Que la C. Susana Roig Jacobsen se identifica con la credencial para votar número IDMEX1308763066, expedida por el Instituto Nacional Electoral; que el C. Daniel Roig González se identifica con la credencial para votar número IDMEX1900165514, expedida por el Instituto Nacional Electoral; Que el C. Steven Andrew Sorsby Nadel se identifica con la credencial para votar número IDMEX2214600786, expedida por el Instituto Nacional Electoral; Que el C. Matthew Scott Sorsby Nadel se identifica con la credencial para votar número 2598123758336, expedida por el Instituto Federal Electoral; Que la C. Susana Sorsby Harari se identifica con la credencial para votar número 2013091620522, expedida por el Instituto Federal Electoral.
- III. Que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Valle de Bravo, México, expidió las Licencias de Uso del Suelo números DU/LUS/0326/PMDU20/2021 para el lote 1-A; DU/LUS/0325/PMDU20/2021 para el lote 2-A; DU/LUS/0327/PMDU20/2021 para el lote 3-A; DU/LUS/0328/PMDU20/2021 para el lote 4-A y DU/LUS/0329/PMDU20/2021 para el lote 5-A; todas del 03 de agosto del 2021, en las cuales se les asigna un uso de suelo de Habitacional Densidad 1000-A (H-1000-A), para los predios ubicados en Avenida Fray Gregorio Jiménez de la Cuenca números 1-A, 2-A, 3-A, 4-A y 5-A, Barrio la Capilla, en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; donde se establece un lote mínimo para subdivisión de 600.00 m² de superficie, con un frente mínimo de 20.00 metros lineales; altura máxima permitida 2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante; superficie máxima de construcción 40% de la superficie de cada lote, superficie mínima libre de construcción 60 % de la superficie de cada lote; intensidad máxima de construcción 0.8 veces la superficie de cada lote resultante.
- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo, México, expidió las constancias de **Alineamiento** números: DU/AYNO/0204/PMDU20/2021 para el lote 1-A; DU/AYNO/0206/PMDU20/2021 para el lote 2-A; DU/AYNO/0207/PMDU20/2021 para el lote 3-A; DU/AYNO/0205/PMDU20/2021 para el lote 4-A y DU/AYNO/0203/PMDU20/2021 para el lote 5-A, todos del 31 de mayo del 2021, en donde se establece que los predios referidos ubicados Avenida Fray Gregorio Jiménez de la Cuenca números 1-A, 2-A, 3-A, 4-A y 5-A, Barrio la Capilla, en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; tienen frente a una vía pública existente y si contemplan restricciones absolutas de construcción; Asimismo anexa Constancias de **Número Oficial** con oficios números: DU/AYNO/0204/PMDU20/2021 para el lote 1-A, donde se hace constar que le corresponde el número oficial 1-A; DU/AYNO/0206/PMDU20/2021 para el lote 2-A, donde se hace constar que le corresponde el número oficial 2-A; DU/AYNO/0207/PMDU20/2021 para el lote 3-A, donde se hace constar que le corresponde el número oficial 3-A; DU/AYNO/0205/PMDU20/2021 para el lote 4-A, donde se hace constar que le corresponde el número oficial 4-A y DU/AYNO/0203/PMDU20/2021 para el lote 5-A, donde se hace constar que le corresponde el número oficial 5-A; todos del 31 de mayo del 2021.
- V. Que presentan los Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes, emitidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Valle de Bravo, para el lote 1-A con una superficie de 677.325 m²., con el Folio Real Electrónico número: 00002219; para el lote 2-A con una superficie de 9,859.24 m²., con el Folio Real Electrónico número: 00002185; para el lote 3-A con una superficie de 511.12 m²., con el Folio Real Electrónico número: 00002197; para el lote 4-A con una superficie de 542.50 m²., con el Folio Real Electrónico número: 00002201; todos del 22 de octubre del 2021 y para el lote 5-A con una superficie de 402.80 m²., con el Folio Real Electrónico número: 00002211 del 07 de enero del 2022; en donde se menciona que los lotes 1-A y 5-A NO REPORTAN GRAVÁMENES Y/O LIMITANTES.

Y los lotes 2-A, 3-A y 4-A reportan los siguientes gravámenes y/o limitantes:

Acto: Servidumbre.

Fecha de inscripción: 2014-06-20.

- VI. Que presenta Factibilidad de Servicios número FACT/AC/214/2021, del 06 de octubre del 2021, signada por el Director General del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo, Estado de México, donde se hace constar la existencia del servicio de agua potable.
- VII. Que presenta Factibilidad de servicios de energía eléctrica, número 1201/2021 del 09 de agosto del 2021, 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.
- VIII. Que se presentó plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predio y la localización del mismo en una **ortofoto**.
- IX. Que presenta el plano en original y medio magnético que contiene entre otros: situación original del predio, la distribución proyectada de los lotes resultantes, así como las restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales en su caso.

Por lo anterior y de conformidad con el artículo 13, fracciones II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra) y atendiendo a los Artículos 108 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, esta Dirección Regional Valle de Toluca, previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, emite los siguientes:

A C U E R D O S

- PRIMERO.** Se autoriza a los CC. Susana Roig Jacobsen, Daniel G. Roig, Steven Andrew Sorsby Nadel, Matthew Scott Sorsby Nadel y Susana Sorsby Harari, la Fusión de los predios ubicados en Avenida Fray Gregorio Jiménez de la Cuenca números 1-A, 2-A, 3-A, 4-A y 5-A, Barrio la Capilla, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, para formar **UN LOTE ÚNICO**; conforme al cuadro siguiente:

DATOS GENERALES DE LA FUSIÓN SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS

LOTE/PREDIO	Superficie.	Uso.
1-A	677.325 m2.	Una vivienda.
2-A	9,859.24 m2.	Una vivienda.
3-A	511.12 m2.	Una vivienda.
4-A	542.50 m2.	Una vivienda.
5-A	402.80 m2.	Una vivienda.

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie.	Uso.
Lote Único Resultante.	11,992.985 m2.	Una vivienda.

- SEGUNDO.** Se autoriza a los CC. Susana Roig Jacobsen, Daniel G. Roig, Steven Andrew Sorsby Nadel, Matthew Scott Sorsby Nadel y Susana Sorsby Harari, el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Sounión", como una unidad espacial integral para que en el Lote resultante de la Fusión que se autoriza con superficie de 11,992.985 m2. (Once mil novecientos noventa y dos punto novecientos ochenta y cinco metros cuadrados), ubicado en Avenida Fray Gregorio Jiménez de la Cuenca números 1-A, 2-A, 3-A, 4-A y 5-A, Barrio la Capilla, Municipio de Valle de Bravo, lleve a cabo su desarrollo para alojar 07 viviendas, conforme al plano de Fusión y Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS.

Áreas Privativas	Superficie del cajón de estacionamiento privativo (m2)	Superficie del lote (m2)	Superficie total (m2)	No. Viv.
1	18.56 m2.	611.01 m2.	629.57 m2.	1 vivienda.

2	18.56 m2.	655.72 m2.	674.28 m2.	1 vivienda.
3	18.56 m2.	601.54 m2.	620.10 m2.	1 vivienda.
4	14.89 m2	629.67 m2.	644.56 m2.	1 vivienda.
5	00.00 m2.	1,200.89 m2.	1,200.89 m2.	1 vivienda.
6	14.58 m2.	600.00 m2.	614.58 m2.	1 vivienda.
7	13.53 m2.	606.73 m2.	620.26 m2.	1 vivienda.
Total.	98.68 m2.	4,905.56 m2.	5,004.24 m2.	7 viviendas.

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

Áreas comunes	Superficie total.
Vialidad privada (A)	804.520 m2.
Áreas verdes y recreativas de uso común (A.V.R.U.C) (B)	5,181.595 m2.
Cajones de estacionamiento para visitas (C)	50.00 m2.
Andado peatonal (D)	952.630 m2.
Total.	6,988.745 m2.

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie de áreas privativas.	5,004.24 m2.
Superficie de áreas comunes.	6,988.745 m2.
Superficie total del condominio	11,992.985 m2.
Número de áreas privativas.	07
Número de viviendas.	07
Número de cajones de estacionamiento para visitas	04

TERCERO.

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

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de	Valle de Bravo.
Zona	Zona Habitacional Densidad 1000.
Clave	H-1000-A.
Uso	Habitacional.
Densidad de Vivienda	Diez viviendas por cada hectárea.
Altura	2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante.
Coeficiente de Ocupación del Suelo	40% de la superficie del predio.
Coeficiente de Utilización del Suelo	0.8 veces la superficie del predio.
Área libre de construcción	60 % de la superficie del predio.
Superficie mínima del lote	600.00 m2.
Frente mínimo	20.00 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.

CUARTO.

Las obligaciones que adquieren el titular de la autorización:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de la Fusión de 5 lotes por la cantidad de \$7,481.10 (Siete mil cuatrocientos ochenta y un pesos 10/100 M.N.); 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 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código

Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio de 7 lotes por la cantidad de \$45,524.56 (Cuarenta y cinco mil quinientos veinticuatro pesos 56/100 M.N.); una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI incisos A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir el presente acuerdo y el plano único de Fusión y Condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público del Estado de México, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación, previa publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo no mayor de 30 días hábiles 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.

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.

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

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

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

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio no. FACT/AC/214/2021, del 06 de octubre del 2021, emitida 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 \$96,933.06 (Noventa y seis mil novecientos treinta y tres pesos 06/100 M.N.) por el tipo habitacional residencial alto, y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$106,626.36 (Ciento seis mil novecientos seiscientos veintiséis pesos 36/100 M.N.).

6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:
 - A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
 - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
 - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
 - D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
 - E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
 - F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
 - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de 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 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.
9. 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 y Control Urbano, la autorización correspondiente.
10. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V, inciso E) y VI, inciso C), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondiente al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, un área equivalente a 105.00 m² (CIENTO CINCO 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 70.00 m² (SETENTA 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	7	15.00	105.00 m ²
Estatad		10.00	70.00 m ²

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 ² y de 484.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	3.3880 m ²	\$6,583.80	\$22,305.91
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	12.0960 m ²	\$6,912.97	\$83,619.29
Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	28.00 m ²	\$493.02	\$13,804.56
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	56.00 m ²	\$566.76	\$31,738.56
TOTAL			\$151,468.32

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO DE CARÁCTER REGIONAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional: En 250 m ² de construcción.	1.75 m ²	\$7,491.04	\$13,109.33

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.

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

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

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

SÉPTIMO. Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V, del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento urbano, otorgará una fianza, garantía hipotecaria o ambas a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$2,291,445.81 (Dos millones doscientos noventa y un mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos 81/100 M.N.). Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

OCTAVO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de \$42,537.36 (Cuarenta y dos mil quinientos treinta y siete pesos 36/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$2,126,868.16 (Dos millones ciento veintiséis mil ochocientos sesenta y ocho pesos 16/100 M.N.). Dicho monto deberá cubrirse previa solicitud de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

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

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

DÉCIMO. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a los CC. Susana Roig Jacobsen, Daniel G. Roig, Steven Andrew Sorsby Nadel, Matthew Scott Sorsby Nadel y Susana Sorsby Harari, que deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de

dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

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

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

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

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable y drenaje, de acuerdo con lo establecido en la Factibilidad de Servicios número FACT/AC/214/2021, del 06 de octubre del 2021, emitida por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo; y abastecimiento de energía eléctrica, de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que correspondan los accesos viales respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO

PRIMERO. Deberá insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de fusión, subdivisión y condominio.

DÉCIMO

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

DÉCIMO

TERCERO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo con lo establecido por el artículo 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

DÉCIMO

CUARTO. Los CC. Susana Roig Jacobsen, Daniel G. Roig, Steven Andrew Sorsby Nadel, Matthew Scott Sorsby Nadel y Susana Sorsby Harari, quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de

los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de Fusión y Condominio anexo a esta autorización.

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

DÉCIMO**QUINTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los CC. Susana Roig Jacobsen, Daniel G. Roig, Steven Andrew Sorsby Nadel, Matthew Scott Sorsby Nadel y Susana Sorsby Harari, deberán cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO**SEXTO.**

El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

DÉCIMO**SÉPTIMO.**

Previo al uso y aprovechamiento de los lotes, se deberán obtener las licencias municipales de construcción, permisos y demás autorizaciones federales, estatales o municipales que correspondan, así como cumplir con los lineamientos marcados en la subzonificación del programa de manejo de "Área de Protección de los Recursos Naturales Cuenca de los Ríos de Valle de Bravo, Malacatepec, Tiloxtoc y Temascaltepec".

DÉCIMO**OCTAVO.**

El presente Acuerdo de autorización de Fusión y Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Sounión", ubicado Avenida Fray Gregorio Jiménez de la Cuenca números 1-A, 2-A, 3-A, 4-A y 5-A, Barrio la Capilla, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", y tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos el presente oficio de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

DÉCIMO**NOVENO.**

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

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

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

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas - Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano
Arq. David Montoya Hernández - Residente Local de Valle de Bravo
Folio DGOyCU: 0618/2022
Expediente: DRV/T/RLVB/082/2021
DNSH/DMH/TOLA