

Al margen Escudo del Estado de México.

LUGAR DE EXPEDICIÓN:	TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.
FECHA DE EXPEDICIÓN:	07 DE FEBRERO DEL 2022.
NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	22400105050000T/0016/2022
EXPEDIENTE:	DRV/RLVB/083/2021
MUNICIPIO:	VALLE DE BRAVO, MÉXICO.
ASUNTO:	AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO COMERCIALMENTE “VISTA AL RÍO ACATITLÁN”

C. Eugenia Rocha Mateos.
Camino a Loma de Chihuahua
números 86 y 87, lotes 1A y 1B,
San Mateo Acatitlán, Valle de Bravo,
Estado de México.
Correo electrónico: la_arquitectos@hotmail.com
Teléfono: 7261031290-7225122640.
P r e s e n t e.

En atención a su solicitud integrada mediante el número de expediente DRV/RLVB/083/2021, para obtener la autorización de Fusión, Subdivisión 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:	Camino a Loma de Chihuahua No. 86 y 87 L-24 L-1A L-1B. San Mateo Acatitlán.
Colonia o localidad:	Acatitlán.
Municipio:	Valle de Bravo, Estado de México.
Superficie:	14,767.158 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, 5.38, 5.40, 5.41, 5.42, 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, 98, 99, 100, 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 fracciones II y III, 14 fracción I, 15 fracción VII, 16 fracción V y 17 fracción V, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano de fecha 8 de Abril del 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en la Gaceta del Gobierno el 04 de agosto del 2017, y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 29 de septiembre de 2020.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de autorización de Fusión (2 lotes), Subdivisión (2 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 DRV/RLVB/083/2021, del 01 de noviembre del 2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 99, 107 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- II. Que la **CC. Eugenia Rocha Mateos**, acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante el siguiente testimonio:
- **Escritura número 38,640, Libro 660, del 18 de diciembre del 2020**, que contiene la protocolización de Sentencia de Partición y Adjudicación, que otorgan los señores Marcus Federico Baur Neuburger, Rosa Luisa Mateos Vizcayno, Rosa Alicia Vizcaino y Ortiz (quien también acostumbra usar los nombres de Rosa Vizcayno Ortiz y Rosa Vizcayno), Guillermo Rocha del Valle (en su carácter de albacea en la sucesión intestamentaria a bienes del señor Guillermo Manuel Rocha Mateos), Eugenia Rocha Mateos y Ana Paula Rocha Mateos; expedida por el Lic. Rafael Martín Echeverri González, Titular de la Notaría Pública Número 37 del Estado de México; Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo con los Folios Reales Electrónicos números 00031256 para el lote 1A y 00031257 para el lote 1B, ambos del 06 de mayo del 2021.
 - Que la C. Eugenia Rocha Mateos se identifica con la credencial para votar número IDMEX1725145672, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- III. Que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Valle de Bravo, México, expidió la Licencia de Uso del Suelo número DU/LUS/0460/PMDU20/0081/2020 del 18 de octubre del 2021, para el lote 1A y la Licencia de Uso del Suelo número DU/LUS/0459/PMDU20/0081/2020 del 18 de octubre del 2021, para el lote 1B, en las cuales se les asigna un uso de Zona de Aprovechamiento de los Ecosistemas Densidad 6 (SSE6), para los predios con una superficie de 7,420.772 m². y 7,346.386 m²., ubicados en Camino a Loma de Chihuahua números 86 y 87, lotes 1A y 1B, en la localidad de San Mateo Acatitlán, en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano con el siguiente uso de suelo: Zona de aprovechamiento de los ecosistemas densidad 6, Clave SSE6, donde se establece un lote mínimo para subdivisión de 1,000.00 m² de superficie, con un frente mínimo de 25.00 metros lineales; altura máxima permitida 2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante; superficie máxima de construcción 20% de la superficie de cada lote, superficie mínima libre de construcción 80 % de la superficie de cada lote; intensidad máxima de construcción 0.4 veces la superficie de cada lote resultante.
- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo, México, expidió las constancias de **Alineamiento**: número DU/AYNO/0442/PMDU20/2021 para el lote 1A y número DU/AYNO/0441/PMDU20/2021 para el lote 1B, ambos del 11 de octubre del 2021, en donde se establece que los predios referidos ubicados en Camino a Loma de Chihuahua números 86 y 87, lotes 1A y 1B, en la localidad de San Mateo Acatitlán, 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/0442/PMDU20/2021 para el lote 1A y DU/AYNO/0442/PMDU20/2021 para el lote 1B, donde se hace constar que les corresponde el número oficial 86 y 87 respectivamente, ambos del 11 de octubre del 2021.
- V. Que presenta 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 1A con una superficie de 7,420.772 m². (Siete mil cuatrocientos veinte punto setecientos setenta y dos metros cuadrados), con el Folio Real Electrónico número: 00031256, Trámite número: 69752 del 12/10/2021 y para el lote 1B con una superficie de 7,346.386 m². (Siete mil trescientos cuarenta y seis punto trescientos ochenta y seis metros cuadrados), con el Folio Real Electrónico número: 00031257, Trámite número: 69755 del 12 de octubre de 2021; en donde se menciona que los lotes NO REPORTAN GRAVÁMENES Y/O LIMITANTES.
- VI. Que presenta Factibilidad de Servicios número FACT/AC/153/2021, del 09 de julio 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 Convenio número 113/2021, del 08 de julio del 2021, celebrado entre el Representante de la C. Eugenia Rocha Mateos y autoridades que integran el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo, Estado de México; donde se le condiciona a instalar una planta de tratamiento para aguas residuales, con la capacidad suficiente para el proyecto a desarrollar y que cumpla con las normas oficiales vigentes, en materia de saneamiento.

- VIII.** Que presenta Factibilidad de servicios de energía eléctrica, número P41/2022 del 17 de enero del 2021, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Centro Sur, Zona Valle de Bravo, donde se informa que se está en condiciones de suministrar el servicio de energía eléctrica para el proyecto.
- IX.** Que presentó plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predio y la localización del mismo en una **ortofoto**.
- X.** 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 100, 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, emiten los siguientes:

ACUERDOS

- PRIMERO.** Se autoriza a la C. Eugenia Rocha Mateos, la Fusión de los lotes 1A y 1B, ubicados en Camino a Loma de Chihuahua números 86 y 87, en la localidad de San mateo Acatitlán, 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.
1A	7,420.772 m2.	SSE6.
1B	7,346.386 m2.	SSE6.

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie.	Uso.
Lote Único Resultante.	14,767.158 m2.	SSE6.

- SEGUNDO.** Se autoriza a la C. Eugenia Rocha Mateos, la Subdivisión en 2 lotes del Lote Único; conforme al cuadro siguiente:

DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

Lote	Superficie.	Uso.
Lote Único Resultante.	14,767.158 m2.	SSE6.

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie.	Uso.
1	10,102.040 m ²	SSE6
2	4,665.118 m ²	SSE6
TOTAL	14,767.158 m²	SSE6

- TERCERO.** Se autoriza a la C. Eugenia Rocha Mateos, el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Vista al Río Acatitlán", como una unidad espacial integral para que en el Lote 1 resultante de la subdivisión que se autoriza con superficie de 10,102.040 m². (Diez mil ciento dos punto cero cuarenta metros cuadrados), ubicado en Camino a Loma de Chihuahua, en la localidad de San mateo Acatitlán, Municipio de Valle de Bravo, lleve a cabo su desarrollo para alojar 07 viviendas, conforme al plano de Fusión, Subdivisión 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 Aprovechable (m2)	Superficie Restricción (m2)	Superficie Lote (m2)	Estacionamiento Privativo (m2)	Superficie Total (m2)	No. Viv.
1	1,110.15	71.17	1,181.32	12.50	1,193.82	Una.
2	1,332.16	118.11	1,450.27	12.50	1,462.77	Una.
3	1,362.61	138.39	1,501.00	12.50	1,513.50	Una.
4	1,137.36	132.90	1,270.26	12.50	1,282.76	Una.
5	1,142.40	156.10	1,298.50	12.50	1,311.00	Una.
6	992.32	173.13	1,165.45	12.50	1,177.95	Una.
7	931.80	72.69	1,004.49	12.50	1,016.99	Una.
Total.	8,008.80	862.49	8,871.29	87.50	8,958.79	Siete.

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

Áreas comunes	Superficie. Aprovechable	Superficie restricción	Superficie total.
Vialidad privada (A)	843.80 m2	57.91 m2	901.71 m2
Áreas verdes y recreativas de uso común (A.V.R.U.C) (B)	87.50 m2	37.97 m2	125.47 m2
Cajones de estacionamiento para visitas (C)	37.50 m2	00.00 m2	37.50 m2
Planta de tratamiento para aguas residuales (D)	42.65 m2	35.92 m2	78.57 m2
Total.	1,011.45 m2	131.80 m2	1,143.25 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie de áreas privativas.	8,958.79 m2
Superficie de áreas comunes.	1,143.25 m2
Superficie total del condominio	10,102.04 m2
Número de áreas privativas.	07
Número de viviendas.	07
Número de cajones de estacionamiento para visitas	03

QUINTO.

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 de Aprovechamiento de los Ecosistemas Densidad 6.
Clave	SSE6
Uso	Habitacional.
Densidad de Vivienda	Seis por cada hectárea.
Altura	2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante.
Coefficiente de Ocupación del Suelo	20% de la superficie del predio.
Coefficiente de Utilización del Suelo	0.4 veces la superficie del predio.
Área libre de construcción	80 % 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.

SEXTO. 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 2 lotes por la cantidad de \$2,992.44 (Dos mil novecientos noventa y dos pesos 44/100 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 II del Código Financiero del Estado de México y Municipios y 100 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de la Subdivisión en 2 lotes por la cantidad de \$3,627.49 (Tres mil seiscientos veintisiete pesos 49/100 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.
3. 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 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.
4. 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, subdivisión 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.

5. 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 previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, que establezca la normatividad aplicable:

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

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

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio no. FACT/AC/153/2021, del 09 de julio del 2021, así como el Convenio número 113/2021, del 08 de julio del 2021, emitidos por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo.

6. 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 \$111,782.10 (Ciento once mil setecientos ochenta y dos pesos 10/100 m.n.) por el tipo habitacional residencial alto, y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$122,960.31 (Ciento veintidós mil novecientos sesenta pesos 31/100 m.n.).
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V, inciso E) y VI, inciso C), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondiente al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, un área equivalente a 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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 \$1'300,399.77 (Un millón trescientos mil trescientos noventa y nueve pesos 77/100 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.

DÉCIMO. 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 \$26,008.00 (Veintiséis mil ocho pesos 00/100 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 \$1'300,399.77 (Un millón trescientos mil trescientos noventa y nueve pesos 77/100 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.

DÉCIMO PRIMERO.

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
SEGUNDO.**

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 al C. Eugenia Rocha Mateos, que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

La Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutos 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 Factibilidades de Servicios número FACT/AC/153/2021, del 09 de julio del 2021, que en este caso incluye una planta de tratamiento para aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el convenio número número 113/2021, del 08 de julio de 2021, emitidos 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
TERCERO.**

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
CUARTO.**

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
QUINTO.**

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
SEXTO.**

La C. Eugenia Rocha Mateos queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de fusión, subdivisión 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
SÉPTIMO.**

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. Eugenia Rocha Mateos, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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
NOVENO.**

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".

VIGÉSIMO.

El presente Acuerdo de autorización del fusión, subdivisión y Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Vista al Río Acatitlán", ubicado en Camino a Loma de Chihuahua, en la localidad de San Mateo Acatitlán, 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.

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

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
SEGUNDO.**

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: 0499/2022
Expediente: DRVT/RLVB/083/2021
BHPM/DNSH/TOLA