

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

<b>LUGAR DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.</b>
<b>FECHA DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>04 DE ABRIL DEL 2022.</b>
<b>NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:</b>	<b>22400105050000T/0038/2022</b>
<b>EXPEDIENTE:</b>	<b>DRV/RLVB/050/2021</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>VALLE DE BRAVO, MÉXICO.</b>
<b>ASUNTO:</b>	<b>AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DEL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO COMERCIALMENTE “GRAND MAGNOLIA”</b>

**Arq. Víctor Manuel Frievenh Mondragón**  
**Representante Legal de la sociedad denominada**  
**“Pro Avant Valle de Bravo”, S. A. de C. V.**  
**Calle Prolongación de Tenancingo No. 1,208,**  
**Colonia Electricistas Locales, Toluca, Estado de México.**  
**Correo Electrónico: [ymfrievenhm@gmail.com](mailto:ymfrievenhm@gmail.com)**  
**Teléfono: 5554126687.**  
**P r e s e n t e.**

En atención a su solicitud integrada mediante el número de expediente DRV/RLVB/050/2021, el cual fue atendido con el oficio de prevención número 22400101040006T/065/2021, notificado el 21 de enero del 2022 y dando respuesta el día 26 del mismo mes y año; el cual fue atendido con el oficio de prevención número 22400105050006T/007/2021, del 26 de enero del 2022, notificado el 28 de marzo del 2022 y dando respuesta el mismo día, mes y año; para obtener la autorización de Relotificación del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto, con 09 áreas privativas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Calle Vega del Sauce número 53.
<b>Colonia o localidad:</b>	Fraccionamiento Club de Golf Avándaro.
<b>Municipio:</b>	Valle de Bravo, Estado de México.
<b>Superficie:</b>	11,229.59 m2.
<b>Tramite:</b>	Relotificación del 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 XL, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47 y 5.48 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, 85, 86 y 87 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:

**C O N S I D E R A N D O**

- I. Que presenta formato único de solicitud de Relotificación del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente “Grand Magnolia”, con 09 áreas privativas, autorizado con el oficio número S-224021000/0051/2018, del 16 de mayo del 2018, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLVB/050/2021, del 20 de julio del 2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 86 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que mediante la escritura número 95,090, Libro número 3,627, del 20 de mayo del 2020, expedida por el Notario Público número 242 de la Ciudad de México, Lic. Roberto Garzón Jiménez, se protocolizó el oficio número S-

224021000/0051/2018, del 16 de mayo del 2018, mediante el cual se autorizó a Pro Avant Valle de Bravo S.A de C.V el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente “Grand Magnolia”, la cual se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo, bajo los Folios Reales Electrónicos números: 00030942 para el área privativa 1, 00030943 para el área privativa 2, 00030944 para el área privativa 3, 00030945 para el área privativa 4, 00030946 para el área privativa 5, 00030947 para el área privativa 6, 00030948 para el área privativa 7, 00030949 para el área privativa 8 y 00030950 para el área privativa 9, todos del 20 de noviembre del 2020.

- III. Que presenta Escritura noventa y un mil setecientos noventa y cinco, pasada ante la Fe del Licenciado Carlos Prieto Aceves, Notario Público Número Cuarenta del Distrito Federal, de fecha 24 de febrero de 2014, donde hace constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada PRO AVANT VALLE DE BRAVO SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 510477, del 05 de marzo del 2014.
- IV. Que el Lic. Andrés Urquiza Arroyo se identifica con credencial para votar número IDMEX1603182931, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- 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, con los Folios Reales Electrónicos números: 00030942 para el área privativa 1, 00030943 para el área privativa 2, 00030944 para el área privativa 3, 00030945 para el área privativa 4, 00030946 para el área privativa 5, 00030947 para el área privativa 6, 00030948 para el área privativa 7, 00030949 para el área privativa 8 y 00030950 para el área privativa 9, todos del 22 de marzo de 2021; en donde se menciona que los lotes NO REPORTAN GRAVÁMENES Y/O LIMITANTES.
- VI. Que presentó plano georreferenciado con coordenadas UTM, en original y medio magnético que contiene entre otros: Traza y lotificación originalmente autorizada, traza y lotificación que se pretende, cuadro constructivo, cuadro comparativo de áreas entre la lotificación anterior, la propuesta y sus diferencias, y relación pormenorizada de los lotes resultantes de la relotificación proyectada.

Por lo anterior y de conformidad con el artículo 13, fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra) y atendiendo al Artículo 87 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 el siguiente:

**A C U E R D O**

**PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada comercialmente “Pro-Avant Valle de Bravo,” S. A. de C. V., la Relotificación del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente “Grand Magnolia”, autorizado con el oficio número S-224021000/0051/2018, del 16 de mayo del 2018, para el predio con una superficie de 11,229.59 m2., ubicado en Calle Vega del Sauce número 53, Fraccionamiento Club de Golf Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, conforme al plano de Relotificación, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

**RELOTIFICACIÓN QUE SE AUTORIZA.**

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS		
NÚMERO DE ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE EN M2.	USO QUE SE AUTORIZA
ÁREA PRIVATIVA 1	990.15 M2	HABITACIONAL UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	631.79 M2	HABITACIONAL UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	665.67 M2	HABITACIONAL UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	725.88 M2	HABITACIONAL UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	857.14 M2	HABITACIONAL UNA VIVIENDA

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS		
NÚMERO DE ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE EN M2.	USO QUE SE AUTORIZA
ÁREA PRIVATIVA 6	906.95 M2	HABITACIONAL UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	763.07 M2	TANQUE DE AGUA OPDAPAS
ÁREA PRIVATIVA 8	1,020.14 M2	HABITACIONAL UNA VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	1,040.23 M2	HABITACIONAL UNA VIVIENDA
<b>TOTAL</b>	<b>7,601.02 M2</b>	<b>OCHO VIVIENDAS</b>

CUADRO DE ÁREAS COMUNES	
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA. (A)	1,402.26 M2.
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN. (B)	2,102.07 M2.
SUPERFICIE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS. (C)	25.00 M2.
SUPERFICIE DE PLANTA DE TRATAMIENTO. (D)	54.53 M2.
SUPERFICIE CASETA DE VIGILANCIA (F)	44.71 M2.
<b>TOTAL.</b>	<b>3,628.57 M2.</b>

DATOS GENERALES DE LA RELOTIFICACIÓN DEL CONDOMINIO	
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS.	7,641.02 M2.
SUPERFICIE VIALIDAD PRIVADA "A"	1,402.26 M2
SUPERFICIE DE ÁREAS COMUNES (B, C, D, F)	2,226.31 M2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO.	11,229.59 M2
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS.	9
NÚMERO DE VIVIENDAS.	8
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO P/VISITAS.	2

CUADRO COMPARATIVO DE LAS AREAS PRIVATIVAS						
ÁREAS PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO AUTORIZADO			ÁREAS PRIVATIVAS DE LA RELOTIFICACIÓN DE CONDOMINIO QUE SE AUTORIZA			DIFERENCIA DE SUPERFICIE EN M2
NÚMERO DE ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE EN M2	USO AUTORIZADO	NÚMERO DE ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE EN M2	USO AUTORIZADO	
ÁREA PRIVATIVA 1	1,257.72 M2.	Habitacional 1 vivienda	ÁREA PRIVATIVA 1	990.15 M2	Habitacional 1 vivienda	-267.57 M2
ÁREA PRIVATIVA 2	779.82 M2.	Habitacional 1 vivienda	ÁREA PRIVATIVA 2	631.79 M2	Habitacional 1 vivienda	-148.03 M2
ÁREA PRIVATIVA 3	763.20 M2.	Habitacional 1 vivienda	ÁREA PRIVATIVA 3	665.67 M2	Habitacional 1 vivienda	-97.53 M2
ÁREA PRIVATIVA 4	786.03 M2.	Habitacional 1 vivienda	ÁREA PRIVATIVA 4	725.88 M2	Habitacional 1 vivienda	-60.15 M2
ÁREA PRIVATIVA 5	780.52 M2.	Habitacional 1 vivienda	ÁREA PRIVATIVA 5	857.14 M2	Habitacional 1 vivienda	76.62 M2
ÁREA PRIVATIVA 6	758.55 M2.	Habitacional 1 vivienda	ÁREA PRIVATIVA 6	906.95 M2	Habitacional 1 vivienda	148.4 M2
ÁREA PRIVATIVA 7	847.83 M2.	Donación	ÁREA PRIVATIVA 7	763.07 M2	Tanque de agua ODAPAS	-84.76 M2
ÁREA PRIVATIVA 8	1,305.30 M2	Habitacional 1 vivienda	ÁREA PRIVATIVA 8	1,020.14 M2	Habitacional 1 vivienda	-285.16 M2
ÁREA PRIVATIVA 9	695.17 M2	Habitacional 1 vivienda	ÁREA PRIVATIVA 9	1,040.23 M2	Habitacional 1 vivienda	345.06 M2
<b>TOTAL</b>	<b>7,974.14 M2</b>	<b>Ocho viviendas</b>	<b>TOTAL</b>	<b>7,601.02 M2</b>	<b>Ocho viviendas</b>	<b>-373.12 M2</b>

CUADRO COMPARATIVO DE LAS ÁREAS COMUNES				
CUADRO DE AREAS DE USO COMÚN DEL CONDOMINIO AUTORIZADO		CUADRO DE ÁREAS DE USO COMÚN DE LA RELOTIFICACIÓN DE CONDOMINIO QUE SE AUTORIZA		DIFERENCIA
SUPERFICIE VIALIDAD PRIVADA "A"	1773.57 M2.	SUPERFICIE VIALIDAD PRIVADA "A"	1,402.26 M2.	-371.31 M2.
SUPERFICIE ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "B"	1368.01 M2.	SUPERFICIE ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "B"	2,102.07 M2.	+734.06 M2.
SUPERFICIE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "C"	59.34 M2.	SUPERFICIE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "C"	25.00 M2.	-34.34 M2.
SUPERFICIE PLANTA DE TRATAMIENTO "D"	54.53 M2.	SUPERFICIE PLANTA DE TRATAMIENTO "D"	54.53 M2.	0.00 M2.
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA "F"	00.00 M2.	SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA "F"	44.71 M2.	+44.71 M2.
<b>TOTAL</b>	<b>3,255.45 M2</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3,628.57 M2</b>	<b>+373.12 M2</b>

CUADRO COMPARATIVO DE LOS DATOS GENERALES				
CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL RESIDENCIAL ALTO AUTORIZADO		RELOTIFICACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL RESIDENCIAL ALTO QUE SE AUTORIZA		DIFERENCIA
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	7,974.14 M2	SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	7,641.02 M2.	-373.12
SUPERFICIE DE LA VIALIDAD PRIVADA "A"	1,773.57 M2	SUPERFICIE DE LA VIALIDAD PRIVADA "A"	1,402.26 M2	-371.31
SUPERFICIE ÁREAS COMUNES (B, C, D, F)	1,461.88 M2	SUPERFICIE ÁREAS COMUNES (B, C, D, F)	2,226.31 M2	+744.43
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO</b>	<b>11,229.59 M2</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO</b>	<b>11,229.59 M2</b>	<b>0.00 M2</b>
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS.	9	NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS.	9	IGUAL
NÚMERO DE VIVIENDAS.	8	NÚMERO DE VIVIENDAS.	8	IGUAL
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO P/VISITAS.	2	NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO P/VISITAS.	2	IGUAL

**SEGUNDO.** Esta autorización no releva al titular de las obligaciones contenidas en el oficio número S-224021000/0051/2018, del 16 de mayo del 2018, mediante el cual se autorizó el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Grand Magnolia" autorizado originalmente.

**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	Habitacional Densidad 1000.
Clave	H-1000
Uso	Habitacional.

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Densidad de Vivienda	Una por cada 1,000.00 m2.
Altura	2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante.
Coeficiente de Ocupación del Suelo	50% de la superficie del predio.
Coeficiente de Utilización del Suelo	1.0 veces la superficie del predio.
Área libre de construcción	50 % de la superficie del predio.
Superficie mínima del lote	600.00 m2.
Frente mínimo	18.00 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 los titulares de la autorización:

1. Con fundamento en el artículo 87 fracción VI, inciso B) deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de la Relotificación de 9 lotes por la cantidad de \$588.86 (Quinientos ochenta y ocho pesos 86/100 m.n.) con base en el artículo 145 fracción IV inciso A) 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 87 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá Protocolizar la autorización ante Notario Público del Estado de México, 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 en que se emita la autorización, así como publicarlo en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno"; acreditando su cumplimiento en un plazo de treinta días a la Secretaría.

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

**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.

**SÉPTIMO.** El presente Acuerdo de autorización de Relotificación del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Grand Magnolia", ubicado en Calle Vega del Sauce número 53, Fraccionamiento Club de Golf Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su emisión, 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 I, 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.

**OCTAVO.** Con fundamento en el artículo 87, fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, a excepción de los aspectos modificados por la autorización de relotificación, el acuerdo original, oficio número S-224021000/0051/2018, del 16 de mayo del 2018, seguirá surtiendo plenamente sus efectos jurídicos.

**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.

**DÉCIMO.** 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. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano  
Arq. David Montoya Hernández - Residente Local de Valle de Bravo  
Folio DGOyCU: 1551/2022  
Expediente: DRVT/RLVB/050/2021  
DNSH/DMH/TOLA.