

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

<b>NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:</b>	<b>22400105050000T/0074/2022.</b>
<b>LUGAR DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO.</b>
<b>FECHA DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>27 DE JULIO DEL 2022.</b>
<b>EXPEDIENTE:</b>	<b>DRV/T/RLVB/007/2022</b>
<b>ASUNTO:</b>	<b>AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO "ONKAR"</b>

**C. Gurinder Preet.**

**Avenida del Vergel números 6 y 6-A, lotes 6 y 6A,  
Fracción 32, Sección Jardines, Bosques del Valle,  
Avándaro, Valle de Bravo, Estado de México.  
Correo electrónico: [gestion0434@gmail.com](mailto:gestion0434@gmail.com)  
Teléfono: 7226494091 / 7292332185.**

**P r e s e n t e.**

En atención a su solicitud integrada mediante el número de expediente DRV/T/RLVB/007/2022, para obtener la autorización de Fusión y Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto, con 05 áreas privativas, para 05 viviendas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Avenida del Vergel números 6 y 6-A, lotes 6 y 6A, Fracción 32, Sección Jardines, Bosques del Valle.
<b>Colonia o localidad:</b>	Avándaro.
<b>Municipio:</b>	Valle de Bravo, Estado de México.
<b>Superficie:</b>	2,135.09 m2.
<b>Condominio:</b>	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, XV y XXVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.38, 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 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, y;

**CONSIDERANDO**

- I. Que presenta formato único de solicitud de autorización de Fusión (2 lotes) y Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto, con 05 áreas privativas, para 05 viviendas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/T/RLVB/0007/2022, del 15 de febrero del 2022, 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. Gurinder Preet, acredita la propiedad de los predios objeto de la presente autorización mediante:
  - Escritura número 7,968, Libro número 244, del 05 de agosto del 2010, que contiene la compraventa a nombre de la C. Gurinder Preet; expedida por el Lic. Ricardo Felipe Sánchez Destenave, Titular de la Notaría Pública Número 239 del Distrito Federal; inscrita en el Instituto de

la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo con el Folio Real Electrónico número 5001127, del 05 de noviembre del 2010, para el predio con una superficie de 1,562.03 m<sup>2</sup>.

- Escritura número 7,969, Libro número 244, del 05 de agosto del 2010, que contiene la compraventa a nombre de la C. Gurinder Preet; expedida por el Lic. Ricardo Felipe Sánchez Destenave, Titular de la Notaría Pública Número 239 del Distrito Federal; inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo con el Folio Real Electrónico número 5001126, del 06 de noviembre del 2010, para el predio con una superficie de 573.06 m<sup>2</sup>.
- III. Que la C. Gurinder Preet se identifica con el pasaporte número 545974452, expedido por los Estados Unidos de América, con vigencia al 19 de junio de 2026.
  - IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Valle de Bravo, México, expidió el Cambio de Densidad número DDU/CUS/012/2021 del 16 de abril del 2021, para los predios con una superficie de 1,562.03 m<sup>2</sup>. y 573.06 m<sup>2</sup>., ubicados en Avenida del Vergel números 6 y 6-A, lotes 6 y 6A, Fracción 32, Sección Jardines, Bosques del Valle, Avándaro, municipio de Valle de Bravo, Estado de México, en la cual se les autoriza un uso de suelo de Centro Urbano 500-A (CU500A), donde se establece un lote mínimo de 295.89 m<sup>2</sup> de superficie, con un frente mínimo de 7.00 metros lineales; altura máxima permitida 2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante; superficie máxima de construcción 72% de la superficie de cada lote, superficie mínima libre de construcción 28 % de la superficie de cada lote.
  - V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo, México, expidió las constancias de Alineamiento: número DU/AYNO/0223/PMDU20/2021 para el lote 6 y número DU/AYNO/0222/PMDU20/2021 para el lote 6-A, ambos del 27 de mayo del 2021, en donde se establece que los predios referidos ubicados en Avenida del Vergel números 6 y 6-A, lotes 6 y 6A, Fracción 32, Sección Jardines, Bosques del Valle, Avándaro, municipio de Valle de Bravo, Estado de México; tienen frente a una vía pública existente y no contemplan restricciones absolutas de construcción; Asimismo anexa Constancias de Número Oficial con oficios números DU/AYNO/0223/PMDU20/2021 para el lote 6 y DU/AYNO/0222/PMDU20/2021 para el lote 6-A, donde se hace constar que les corresponde el número oficial 6 y 6-A respectivamente, ambos del 27 de mayo del 2021.
  - VI. 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 6 con una superficie de 573.06 m<sup>2</sup>. (Quinientos setenta y tres punto cero seis metros cuadrados), con el Folio Real Electrónico número: 00006746, Trámite número: 72472 del 21 de febrero de 2022 y para el lote 6-A con una superficie de 1,562.03 m<sup>2</sup>. (Mil quinientos sesenta y dos punto cero tres metros cuadrados), con el Folio Real Electrónico número: 00006862, Trámite número: 72474 del 21 de febrero de 2022; en donde se menciona que los lotes NO REPORTAN GRAVÁMENES Y/O LIMITANTES.
  - VII. Que presenta Factibilidad de Servicios número FACT/AC/247/2021, del 24 de noviembre 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.
  - VIII. Que presenta Convenio número 183/2021, del 24 de noviembre del 2021, celebrado entre el Representante de la C. Gurinder Preet 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.
  - IX. Que presenta la solicitud de servicios de energía eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Centro Sur, Zona Valle de Bravo.
  - X. Que presentó plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predio y la localización del mismo en una ortofoto.

- XI.** 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 08 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 el siguiente:

### A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza a la C. Gurinder Preet, la Fusión de los lotes 6 y 6-A, ubicados en Avenida del Vergel números 6 y 6-A, Fracción 32, Sección Jardines, Bosques del Valle, Avándaro, 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.
6	573.06 m <sup>2</sup>	Habitacional.
6-A	1,562.03 m <sup>2</sup>	Habitacional.

##### FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie.	Uso.
Lote Único Resultante.	2,135.09 m <sup>2</sup>	Habitacional.

- SEGUNDO.** Se autoriza a la C. Gurinder Preet, el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "ONKAR", como una unidad espacial integral para que en el Lote Único resultante de la Fusión que se autoriza con superficie de 2,135.09 m<sup>2</sup>, (Dos mil ciento treinta y cinco punto cero nueve metros cuadrados), ubicado en Avenida del Vergel, número 6 y 6A, Lotes 6 y 6-A, Fracción 32, Sección Jardines, Bosques del Valle, Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 05 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:

#### CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO
ÁREA PRIVATIVA 1	297.46	1 vivienda.
ÁREA PRIVATIVA 2	295.89	1 vivienda.
ÁREA PRIVATIVA 3	295.90	1 vivienda.
ÁREA PRIVATIVA 4	295.90	1 vivienda.
ÁREA PRIVATIVA 5	365.86	1 vivienda.
<b>Total:</b>	<b>1,551.01</b>	<b>5 viviendas.</b>

#### CUADRO DE ÁREAS COMÚNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Vialidad privada (A)	503.51
Áreas verdes y recreativas de uso común (A.V.R.U.C) (B)	60.10

Cajones de estacionamiento para visitas (C)	12.00
Planta de tratamiento para aguas residuales (D)	8.47
<b>Total.</b>	<b>584.08</b>

#### DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie de áreas privativas.	1,551.01 m <sup>2</sup>
Superficie de áreas comunes.	584.08 m <sup>2</sup>
Superficie total del condominio	<b>2,135.09 m<sup>2</sup></b>
Número de áreas privativas	05
Número de viviendas	05
Número de cajones de estacionamiento de visitas	01

**TERCERO.** Las áreas privativas 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:	Centro Urbano 500 A.
Clave:	CU500A.
Uso:	Habitacional.
Altura:	2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante.
Coeficiente de Ocupación del Suelo:	72% de la superficie del predio.
Coeficiente de Utilización del Suelo:	1.44 veces la superficie del predio.
Área libre de construcción:	28 % de la superficie del predio.
Superficie mínima del lote:	295.89 m <sup>2</sup>
Frente mínimo:	7.00 m.
Cajones de estacionamiento:	Hasta 250 m <sup>2</sup> un cajón por vivienda; De 250 a 500 m <sup>2</sup> dos cajones por vivienda; Más de 501 m <sup>2</sup> tres cajones por vivienda.

**CUARTO.** Con fundamento en el artículo 114, fracción V inciso D del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el monto de los derechos que se generan por la autorización, por la supervisión de las obras de urbanización y equipamiento urbano, en su caso, y por el control para el sistema de agua potable y alcantarillado serán calculados con base en lo establecido en los artículos 81 fracción I, 137 Bis y 145 del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente.

**QUINTO.** Las obligaciones que adquiere 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 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 horizontal habitacional tipo Residencial Alto para 5 viviendas, por la cantidad de **\$32,517.54 (Treinta y**

**dos mil quinientos diecisiete pesos 54/100 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 lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) y 116 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 **\$11,505.98 (Once mil quinientos cinco pesos 98/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización 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 **\$575,298.85 (Quinientos setenta y cinco mil doscientos noventa y ocho pesos 85/100 M.N.)**. Dicho monto deberá cubrirse previa solicitud del 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.

4. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá publicar la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo de treinta días a partir de su emisión, debiendo informar a la Secretaría en el mismo plazo.
5. Con fundamento en los artículos 108 fracción VI, inciso A) y 114 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 de su notificación y dar aviso en el mismo término a la Secretaría.
6. Con fundamento en el artículo 114, último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México 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.
7. Con fundamento en los artículos 110 fracción I y II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numeral 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras 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/247/2021, del 24 de noviembre del 2021, así como el Convenio número 183/2021, del 24 de noviembre del 2021**, emitidos por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo, que en este caso incluye una cisterna al interior del predio y una planta de tratamiento y/o biodigestor para aguas residuales, con la capacidad suficiente para el proyecto a desarrollar, con el fin de preservar el medio ambiente, estos deberán cumplir con las normas oficiales vigentes.

8. 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 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.
9. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D 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.
10. 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.
11. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

**SEXTO.** 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**, 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 e infraestructura **debidamente aprobadas** por las autoridades competentes.

**SÉPTIMO.** 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 establece 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, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**OCTAVO.** 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 **\$575,298.85 (Quinientos setenta y cinco mil doscientos noventa y ocho pesos 85/100 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.

**NOVENO.** Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 114 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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 la **C. Gurinder Preet**, 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 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/247/2021, del 24 de noviembre del 2021, que en este caso incluye una planta de tratamiento para aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el convenio número 183/2021, del 24 de noviembre del 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 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. Asimismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de Fusión 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 adquiriente, 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.**

La C. Gurinder Preet 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 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, la C. Gurinder Preet, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización y **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 las áreas privativas y previo a la realización de cualquier construcción, 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 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  
NOVENO.**

**La presente autorización surtirá sus efectos legales el día hábil siguiente a la fecha de su notificación**, y tendrá vigencia de un año contado a partir de la fecha de su emisión, de conformidad con el artículo 28 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.

**VIGÉSIMO.**

El cómputo de los plazos establecidos en la presente se sujetará a lo dispuesto en el artículo 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

**VIGÉSIMO  
PRIMERO.**

La presente autorización no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos de 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 Valle de Bravo  
Expediente: DRVT/RLVB/007/2022  
Folio DGOyCU: 3751/2022  
BHPM/DNSH/