

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA*Al margen Escudo del Estado de México.*

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	22400105050000T/0041/2023
LUGAR DE EXPEDICIÓN:	TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.
FECHA DE EXPEDICIÓN:	21 DE ABRIL DEL 2023.
EXPEDIENTE:	DRV/RLVB/070/2022.
ASUNTO:	AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO COMERCIALMENTE “RUTA DEL LAGO”

CC. Nancy Saad Sacal, José Benghira Sacal, Rafael Marcos Dayan, Estrella Jafif Profeta, José Blanco Esses, Alberto Kalach Cherem, Carlos Dayan Harari y Deborah Hanono Hilu. Carretera el Arco – Valle de Bravo No. 625, Colonia el Arco, Valle de Bravo, Estado de México. Teléfono: 7227109384.

P r e s e n t e s.

En atención a su solicitud integrada mediante el número de expediente DRV/RLVB/070/2022, para obtener la autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto, con 08 áreas privativas, para 08 viviendas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Ruta del Lago número 265.
Colonia o localidad:	Fraccionamiento Avándaro.
Municipio:	Valle de Bravo, Estado de México.
Superficie:	12,506.25 m2.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 15, 16, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49 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, 109, 110, 111, 112, 113, 114 y 119 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; Artículos 4 fracciones I y IV, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 y 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial la “Gaceta de Gobierno” el 21 de diciembre del 2022, así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, Capítulo VII “Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa”, numerales 224021000, “Dirección Regional Valle de Toluca” 224021010 al 224021015 Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca, Valle de Bravo”; y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 29 de septiembre de 2020.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto, con 08 áreas privativas, para 08 viviendas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLVB/070/2022, del 09 de septiembre del 2022, anexando los requisitos indicados en el artículo 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

II. Que los CC. Nancy Saad Sacal, José Benghira Sacal, Rafael Marcos Dayan, Estrella Jafif Profeta, José Blanco Esses, Alberto Kalach Cherem, Carlos Dayan Harari y Deborah Hanono Hilu, acreditan la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante:

- Escritura número 136,620, Volumen número 3,742, del 02 de febrero del 2011, que contiene el contrato de compraventa a favor de los CC. Carlos Dayan Harari, Rafael Marcos Dayan, José Benghira Sacal, Deborah Hanono Hilu, Nancy Saad Sacal, José Blanco Esses y Talma Javnozón Sefchovich; pasada ante la Fe del Lic. Joaquín Humberto Cáceres y Farráez, Titular de la Notaría Pública Número 21 del Distrito Federal; Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado México, Oficina Registral de Valle de Bravo, con el Folio Real Electrónico 5001536 del 16 de marzo del 2011.
- Escritura número 137,776, Volumen número 3,781, del 17 de noviembre del 2011, que contiene el contrato de compraventa de derechos de copropiedad a favor de la C. Valeria Attie Mansur; pasada ante la Fe del Lic. Joaquín Humberto Cáceres y Farráez, Titular de la Notaría Pública Número 21 del Distrito Federal; Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado México, Oficina Registral de Valle de Bravo, con el Folio Real Electrónico 00007781 del 23 de enero del 2012.
- Escritura número 142,376, Libro número 3,963, del 14 de octubre del 2014, que contiene el contrato de compraventa de derechos de copropiedad a favor del C. Alberto Kalach Cherem (vendedora Valeria Attie Mansur); pasada ante la Fe del Lic. Joaquín Humberto Cáceres y Farráez, Titular de la Notaría Pública Número 21 del Distrito Federal; Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado México, Oficina Registral de Valle de Bravo, con el Folio Real Electrónico 00007781 del 03 de diciembre del 2014.
- Escritura número 143,091, Libro número 3,994, del 16 de abril del 2015, que contiene el contrato de compraventa de derechos de copropiedad a favor de la C. Estrella Jafif Profeta (vendedora Talma Javnozón Sefchovich); pasada ante la Fe del Lic. Joaquín Humberto Cáceres y Farráez, Titular de la Notaría Pública Número 21 del Distrito Federal; Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado México, Oficina Registral de Valle de Bravo, con el Folio Real Electrónico 00007781 del 09 de junio de 2015.

III. Que los titulares se identifican con:

- C. Carlos Dayan Harari se identifica con la credencial para votar número IDMEX2303658689, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2032.
- C. Nancy Saad Saad se identifica con pasaporte número G27689207, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con vigencia al 07 de diciembre del 2027.
- C. José Benghira Sacal se identifica con credencial para votar número IDMEX1951934772, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2029.
- C. Rafael Marcos Dayan se identifica con pasaporte número G-24775631, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con vigencia al 26 de abril de 2027.
- C. Estrella Jafif Profeta se identifica con pasaporte número G-21445617, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con vigencia al 05 de julio de 2026.
- C. José Blanco Esses se identifica con pasaporte número G-11160078, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con vigencia al 18 de enero d 2023.
- C. Alberto Kalach Cherem se identifica con credencial para votar con folio número 0000136910813, expedida por el Instituto Federal Electoral, con vigencia al 2023.
- C. Deborah Hanono Hilu se identifica con credencial para votar número IDMEX1951320443, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2029.

IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Valle de Bravo, México, expidió la Licencia de Uso de Suelo número DDU/LUS/0103/2022, del 09 de mayo del 2022, en la cual se le asigna un uso de suelo de

Habitacional Densidad 1667 – A (H-1667-A), para el predio con una superficie de 12,506.25 m². (Doce mil quinientos seis punto veinticinco metros cuadrados), ubicado en Calle Ruta del Lago número 265, Fraccionamiento Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; donde se establece la siguiente normatividad: 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 30% de la superficie de cada lote, superficie mínima libre de construcción 70 % de la superficie de cada lote; intensidad máxima de construcción 0.6 veces la superficie de cada lote resultante.

- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo, México, expidió la constancia de Alineamiento número DDU/AYNO/0097/2022, expediente TDDU/0537/2022, del 07 de julio de 2022, en donde se establece que el predio referido ubicado en Calle Ruta del Lago número 265, Fraccionamiento Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; tiene frente a vía pública existente y si contempla restricciones absolutas de construcción; asimismo anexa la Constancia de Número Oficial con oficio número DDU/AYNO/0097/2022, expediente TDDU/0537/2022, del 07 de julio del 2022, donde se hace constar que les corresponde el número oficial 265.
- VI. Que presentan el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Valle de Bravo, para el predio con una superficie de 12,506.25 m². (Doce mil quinientos seis punto veinticinco metros cuadrados), con el Folio Real Electrónico número: 00007781, Trámite número: 75664 del 08 de julio de 2022; en donde se menciona que el predio reporta los siguientes GRAVÁMENES Y/O LIMITANTES:

Acto: Aviso definitivo.

Fecha de inscripción: 2021-08-30 13:40:16.386

Ante la Fe del notario Sergio Fernández Martínez número 165 del Estado de México, número de instrumento 7155, fecha de instrumento 04/08/2021, fecha de firma 30/08/2021, calificador: avisos definitivos automatizados, fecha de inscripción: 30/08/2021.

- VII. Que presentan Factibilidad de Servicios número FACT/AC/271/2021, del 07 de diciembre 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 y con
- VIII. Que presentan Convenio número 204/2021, del 07 de diciembre del 2021, celebrado entre el Representante de los CC. Nancy Saad Sacal, José Benghira Sacal, Rafael Marcos Dayan, Estrella Jafif Profeta, José Blanco Esses, Alberto kalach Cherem, Carlos Dayan Harari y Deborah Hanono Hilu 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 y/o Biodigestor 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 presentan la factibilidad de servicios con oficio número P1051/2022, del 18 de noviembre del 2022, signada por el Ing. Abel Javier Jiménez, Jefe del Departamento de Planeación Zona Valle de Bravo, de la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Centro Sur, Zona Valle de Bravo, donde se informa que dicha institución está en condiciones de suministrar el servicio de energía eléctrica para las ocho viviendas.
- X. Que presentaron plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predio y la localización del mismo en una ortofoto.
- XI. Que presentaron 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 los artículos 12 y 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra y atendiendo al Artículo 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

PRIMERO. Se autoriza a los CC. Nancy Saad Sacal, José Benghira Sacal, Rafael Marcos Dayan, Estrella Jafif Profeta, José Blanco Esses, Alberto Kalach Cherem, Carlos Dayan Harari y Deborah Hanono Hilu, el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Ruta del Lago", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 12,506.25 m². (Doce mil quinientos seis punto veinticinco metros cuadrados), ubicado en Calle Ruta del Lago número 265, Fraccionamiento Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, lleve a cabo su desarrollo para alojar 08 viviendas, conforme al plano del Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

Lote/Predio	Superficie (m ²)	Uso de suelo
Predio original	12,506.25	HABITACIONAL

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

Áreas comunes.	Superficie total (m ²)
Superficie de vialidad privada. A)	2,689.48
Área verde recreativa de uso común. B)	1,565.11
Superficie de estacionamiento de visitas. C)	37.50
Planta de tratamiento de aguas residuales. D)	25.00
Total.	4,317.09

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS.

Área privativa.	Superficie aprovechable (m ²)	Superficie de restricción (m ²)	Superficie Total (m ²)	No. de viviendas
1	1,030.93	17.09	1,048.02	Una vivienda
2	1,026.39	00.00	1,026.39	Una vivienda
3	1,030.96	00.00	1,030.96	Una vivienda
4	1,044.42	00.00	1,044.42	Una vivienda
5	1,008.08	00.00	1,008.08	Una vivienda
6	1,005.79	00.00	1,005.79	Una vivienda
7	1,005.79	00.00	1,005.79	Una vivienda
8	1,019.71	00.00	1,019.71	Una vivienda
Total	8,172.07	17.09	8,189.16	Ocho Viviendas

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie de áreas privativas.	8,189.16 m ² .
Superficie de vialidad privada. A)	2,689.48 m ² .
Área verde recreativa de uso común. B)	1,565.11 m ² .
Superficie de estacionamiento de visitas. C)	37.50 m ² .
Superficie de planta de tratamiento. D)	25.00 m ² .
Superficie total del condominio	12,506.25 m ² .
Número de áreas privativas.	8.
Número de viviendas.	8.
Número de cajones de estacionamiento para visitas	3.

SEGUNDO. 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 1667-A.
Clave	H-1667-A.
Uso	Habitacional.
Altura	2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante.
Coefficiente de Ocupación del Suelo	30% de la superficie del predio.
Coefficiente de Utilización del Suelo	0.6 veces la superficie del predio.
Superficie de construcción mínima libre de construcción (porcentaje)	70 % de la superficie del predio.
Superficie mínima del lote	1,000.00 m2.
Frente mínimo	25.00 m.
Restricciones mínimas	Laterales: 2.00 metros Frente: 5.00 metros Fondo: 5.00 metros
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.

TERCERO. Las obligaciones que adquieren los titulares de la autorización:

1. 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 (8 lotes) por la cantidad de \$56,094.29 (Cincuenta y seis mil noventa y cuatro pesos 29/100 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.
2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.
4. Con fundamento en el artículo 114 último párrafo 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 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/271/2021, del 07 de diciembre del 2021, así como al Convenio 204/2021, del 07 de diciembre de 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 \$108,981.46 (Ciento ocho mil novecientos ochenta y un pesos 46/100 M.N.) por el tipo habitacional residencial alto, y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$119,879.60 (Ciento diecinueve mil ochocientos setenta y nueve pesos 60/100 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. 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. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4.

9. Deberá abrir la bitácora de supervisión simultáneamente a la autorización de inicio de obras de urbanización al interior del condominio y en su caso de las obras de equipamiento urbano.
10. 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.
11. 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 puntos veinte metros de altura o con la propia edificación.
12. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V, inciso E) y VI, inciso C), 55 fracción VII, incisos D) y E), 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 **120.00 m² (CIENTO VEINTE 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 previo a que se constate en el acta de supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **80.00 m² (OCHENTA 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", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	8	15.00	120.00 m ²
Estatad		10.00	80.00 m ²

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, por un monto equivalente a **\$173,106.64 (CIENTO SETENTA Y TRES MIL CIENTO SEIS PESOS 64/100 M.N)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, con base en el artículo 114, fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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.	3.872 m ²	\$6,583.80	\$25,492.47

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.	13.824 m ²	\$6,912.97	\$95,564.90
Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	32.00 m ²	\$493.02	\$15,776.64
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	64.00 m ²	\$566.76	\$36,272.64
TOTAL			\$173, 106.65 (Ciento setenta y tres mil ciento seis pesos 65/100 M.N)

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$14,982.09 (CATORCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 09/100 M.N)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, con base en el artículo 114, fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional: En 250 m² de construcción.	2.00 m ²	\$7,491.04	\$14,982.09

El área de donación destinada a equipamiento urbano, no formará parte del condominio.

La Secretaría determinará su localización dentro del territorio estatal para el caso de donaciones correspondientes al Estado o en el territorio municipal en donaciones a favor del municipio. En este último caso, la Secretaría deberá contar con la opinión favorable del municipio, quien la emitirá en un plazo de treinta días a partir de la fecha en que se le haya solicitado y, de no producirse, se entenderá en sentido positivo a lo determinado por la Secretaría.

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.

CUARTO.

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.**

QUINTO. 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.

SEXTO. 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 **\$3,231,343.88 (Tres millones doscientos treinta y un mil trescientos cuarenta y tres pesos 88/100 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.

SÉPTIMO. 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 **\$64,226.88 (Sesenta y cuatro mil doscientos veintiséis pesos 88/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización 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 **\$3,231,343.88 (Tres millones doscientos treinta y un mil trescientos cuarenta y tres pesos 88/100)**. Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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 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 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/271/2021, del 07 de diciembre del 2021, que en este caso incluye una planta de tratamiento para aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el convenio número número 204/2021, del 07 de diciembre de 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. 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 condominio.

DÉCIMO PRIMERO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de 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 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. Los CC. Nancy Saad Sacal, José Bnghira Sacal, Rafael Marcos Dayan, Estrella Jafif Profeta, José Blanco Esses, Alberto kalach Cherem, Carlos Dayan Harari y Deborah Hanono Hilu, 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 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
CUARTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los CC. Nancy Saad Sacal, José Benghira Sacal, Rafael Marcos Dayan, Estrella Jafif Profeta, José Blanco Esses, Alberto Kalach Cherem, Carlos Dayan Harari y Deborah Hanono Hilu, 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
QUINTO.**

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

**DÉCIMO
SEXTO.**

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

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

El presente Acuerdo de autorización del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Ruta del Lago", con 08 áreas privativas, para el predio con una superficie de 12,506.25 m². (Doce mil quinientos seis punto veinticinco metros cuadrados), ubicado en Calle Ruta del Lago número 265, Fraccionamiento Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación, y tendrá vigencia de un año contando a partir de la fecha de su emisión, 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.

**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 disposición no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

A u t o r i z a .

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
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres.- Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación
Arq. David Montoya Hernández - Residente Local de Valle de Bravo
Folio DGOyCU: 2129/2023.
Expediente: DRVT/RLVB/070/2022.
DNSH/DMH/TOLA.