

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

<b>LUGAR DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.</b>
<b>Número de autorización:</b>	<b>22400105050000T/0051/2022</b>
<b>Fecha:</b>	<b>10 DE JUNIO DE 2022</b>
<b>Expediente:</b>	<b>DRVT/RLVB/027/2022</b>
<b>Municipio:</b>	<b>VALLE DE BRAVO, MÉXICO.</b>
<b>Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "Mirador del lago".</b>	

**C.C. Javier, Elena, Mónica Amelia y María todos de apellidos Álvarez Morphy Funtanet**  
**Email: jrfajardoespinosa@yahoo.com.mx**  
**Teléfono: 722 100 9865**  
**P r e s e n t e.**

En atención a su solicitud del 09 de junio del presente año, con número de folio 2952/2022, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto, de 3 áreas privativas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	<b>Privada El mirador de la Cruz #6</b>
<b>Colonia o localidad:</b>	<b>Cruz de Misión</b>
<b>Municipio:</b>	<b>Valle de Bravo, Estado de México.</b>
<b>Superficie:</b>	<b>2,220.54 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Condominio de tipo:</b>	<b>Residencial Alto.</b>

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, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7 y 5.9 fracción IV, y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 6, 8, 10, 109,110,112,113,114 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha 1 de septiembre de 2020 y su reforma publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 05 de julio de 2021; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción, 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 "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 autorización de Condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto, para 3 áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRVT/RLVB/027/2022**, del 28 de marzo de 2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante la escritura número 70,063, libro 2,094, del 21 de abril de 2017, pasada ante la Fe del Licenciado Francisco Talavera Autrique, Notario Público número 221 con residencia en Ciudad de México, donde se hace constar el contrato de donación entre el señor Javier Álvarez Morphy Camou, como "La parte donante" y los señores Javier Álvarez Morphy Funtanet, Elena Álvarez Morphy Funtanet, Mónica Amelia Álvarez Morphy Funtanet y María Álvarez Morphy Funtanet, como "la parte donataria"; y el contrato de compraventa, que otorga el señor Luis Álvarez Morphy Camou, como "la parte vendedora" y los señores Javier Álvarez Morphy Funtanet, Elena Álvarez Morphy Funtanet, Mónica Amelia Álvarez Morphy Funtanet y María Álvarez Morphy Funtanet, como "la parte compradora", inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expedido por la Oficina Registral de Valle de Bravo con folio real electrónico 00010854, número de trámite 39063, del 01 de junio del 2017.
- III. Que los CC. Javier Álvarez Morphy Funtanet se identifica con pasaporte número G23672141, vigente al 06 de enero de 2027, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, la C.

Elena Álvarez Morphy Funtanet, se identifica con credencial para votar número IDMEX2011808611, con vigencia al año 2029, expedida por el Instituto Nacional Electoral, la C. Mónica Amelia Álvarez Morphy Funtanet, presenta credencial para votar número 4987130041387, con vigencia al año 2022, expedida por el Instituto Federal Electoral y la C. María Álvarez Morphy Funtanet presenta credencial para votar número IDMEX2006798024, con vigencia al año 2029, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

- IV. Que presenta plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predio para el condominio y la localización del mismo en una ortofoto.
- V. Que presenta Constancia de factibilidad de servicios, expedida por el Organismo descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Valle de Bravo, con No. de factibilidad FACT/AC/148/2021, del 01 de julio de 2021, para el trámite de lotificación en condominio en tres áreas privativas, signada por el Lic. en D. Sergio Rodríguez Velázquez, Director General del O.D.A.P.A.S. del Municipio de Valle de Bravo, Estado de México.
- VI. Que presenta Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica, mediante el Oficio No. 0091/2022, solicitud No. 00000074/2022 del 02 de abril del 2022, emitido por Comisión Federal de Electricidad.
- VII. Que presenta Licencia de uso de suelo número DU/LUS/0321/PMDU20/2021, expediente número VUDU/1601/2021 del 20 de julio de 2021, en la cual se le asigna un uso Habitacional H.1000.A, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Valle de Bravo, para el predio identificado con la clave catastral número 107 010 1624 00 0000, ubicado en Privada El Mirador No.6, Barrio la Cruz de Misión, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; donde se establece la siguiente normatividad: lote mínimo para subdivisión de 600.00 m<sup>2</sup> de superficie, con un frente mínimo de 20.00 metros lineales, altura máxima permitida 2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante, COS superficie máxima de desplante 60% de la superficie de cada lote, superficie mínima sin construcción 40 % de la superficie de cada lote; CUS intensidad máxima de construcción 0.8 veces la superficie de cada lote resultante.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, expidió la constancia de Alineamiento No. DU/AYNO/0393/PMDU20/2021, expediente número VUDU/1600/2021, del 09 de agosto de 2021, para el predio ubicado en Privada El Mirador de la Cruz #6, Cruz de Misión, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, misma que señala una restricción absoluta de construcción de 5.00 metros contados a partir del centro de la Barranca, señalado en la Norma General Territorial 6, denominada Derechos de Vía y Zonas de Riesgo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo 2020 y Constancia de Número Oficial DU/AYNO/0393/PMDU20/2021, expediente número VUDU/1600/2021, del 09 de agosto del 2021, para el predio ubicado en Privada El Mirador de la Cruz #6, Cruz de Misión, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, identificado con la clave catastral número 107 01 016 24 00 0000, donde se hace constar que le corresponde el Número Oficial 6 (Seis).
- IX. Que presenta Certificado de libertad o existencia de gravámenes del Instituto de la Función Registral del Estado de México, expedido por la Oficina Registral de Valle de Bravo, con folio real electrónico 00010854, número de trámite 72248, del 18 de febrero del 2022.
- X. Que presenta plano en original y medio magnético que contiene entre otros: situación original de los predios, la distribución proyectada del condominio, así como las restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales en su caso.

Por lo anterior y de conformidad con el artículo 13 fracciónes II y III y 14 fracción I, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora 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 el siguiente:

#### A C U E R D O

- PRIMERO.** - Se autoriza a los **C.C. Javier, Elena, Mónica Amelia y María todos de apellidos Álvarez Morphy Funtanet, el condominio horizontal habitacional tipo residencial alto** para que en el predio con superficie de **2,220.54 m<sup>2</sup> (DOS MIL DOSCIENTOS VEINTE METROS CINCUENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS)**, ubicado en Privada El Mirador de la Cruz #6, Cruz de Misión, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 3 viviendas, conforme al plano del Condominio autorizado, 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 <sup>2</sup> )	Uso de suelo
Fracción 6	2,220.54 m <sup>2</sup>	H.1000.A

**DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS**

No. lote	Superficie aprovechable (m <sup>2</sup> )	Superficie restricción (m <sup>2</sup> )	Superficie Útil (m <sup>2</sup> )	Superficie (C.E.A.P) (m <sup>2</sup> )	Superficie Total (m <sup>2</sup> )	Uso/No. De viviendas
1	601.11	00.00	1,297.13	25.00	626.11	Habitacional 1 vivienda
2	609.83	00.00	609.83	25.00	634.83	Habitacional 1 vivienda
3	609.42	97.19	512.23	18.48	627.90	Habitacional 1 vivienda
<b>Total</b>	<b>1,820.36</b>	<b>97.19</b>	<b>1,723.17</b>	<b>68.48</b>	<b>1,888.84</b>	Habitacional 3 viviendas

**DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES**

CONCEPTO	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE RESTRICCIÓN	SUPERFICIE TOTAL
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA A)	97.39 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	97.39 m <sup>2</sup>
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN B)	40.17 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	40.17 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS C)	12.50 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	12.50 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL ANDADOR PEATONAL "D"	166.53 m <sup>2</sup>	15.11 m <sup>2</sup>	181.64 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>316.59 m<sup>2</sup></b>	<b>15.11 m<sup>2</sup></b>	<b>331.70 m<sup>2</sup></b>

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO**

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	2,220.54 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE LAS ÁREAS DE USO COMÚN	331.70 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS	1,888.84 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	2,220.54 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE AREAS PRIVATIVAS	3
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	3
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS PRIVATIVOS	6

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

<b>Normas para aprovechamiento del predio</b>	
<b>Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo.</b>	
<b>Clave</b>	H.1000.A
<b>Uso</b>	Habitacional
<b>Densidad de Vivienda</b>	Una vivienda por lote mínimo.
<b>Altura máxima de construcción</b>	2 niveles o 7.5 metros sobre el nivel de desplante.
<b>COS Superficie de desplante</b>	40% de la superficie del predio.
<b>CUS Intensidad máxima de construcción</b>	0.8 veces la superficie del predio.
<b>Superficie sin construir</b>	60% de la superficie del predio.

<b>Superficie de lote mínimo</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>
<b>Frente mínimo</b>	<b>20.00 metros lineales.</b>

**TERCERO.** – De las obligaciones que adquieren los titulares de la autorización:

1. Que deberán cubrir los derechos que se generan por la autorización del Condominio (3 áreas privativas) por la cantidad de **\$19,510.53 (Diecinueve mil quinientos diez pesos 53/100 Moneda Nacional)**, de conformidad en el Artículo 145 fracción III 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. De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de **\$8,091.30 (Ocho mil noventa y un pesos 30/100 Moneda Nacional)**, para cubrir los **derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo** 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 **\$404,565.07 (Cuatrocientos cuatro mil quinientos sesenta y cinco pesos 07/100 Moneda Nacional)**.

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.

3. Con fundamento en el artículo 114 fracción V, inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y a 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 \$14,956.22 (Catorce mil novecientos cincuenta y seis pesos 22/100 Moneda Nacional)**, por el tipo habitacional residencial alto, y **por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$16,451.84 (Dieciséis mil cuatrocientos cincuenta y un pesos 84/100 M.N.)**.
4. 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 emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término, por conducto de la Dirección Regional Valle de Toluca.
5. 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 esta Dirección Regional el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.
6. Con fundamento en los artículos 110 y 114 fracción VI, inciso D), numeral 2 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al desarrollo serán:

#### **I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E). Guarniciones y banquetas.
- 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.

l). Señalamiento vial.

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

## II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

**SUMINISTRO DE AGUA POTABLE, DESCARGA 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 condominio, con base en la Factibilidad de Servicios FACT/AC/148/2020, del 01 de julio de 2021, emitida por el Organismo Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Valle de Bravo.

**SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.-** Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de energía eléctrica señalado en el oficio no. 0091/2022, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D, numeral 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización deberá obtener la autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección Regional Valle de Toluca.
8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, Inciso D), numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México deberá Obtener de la Secretaría los permisos de venta para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad, por conducto de la Dirección Regional Valle de Toluca.
9. Con fundamento en el artículo 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 (nueve) meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", lo 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.
10. Con fundamento en el artículo 114 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo 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.
11. Con fundamento en el artículo 116 el Titular deberá solicitar la apertura de la bitácora a la Secretaría, por conducto de la Dirección de Control Urbano, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización urbano a efecto de que se proceda a abrir la bitácora de supervisión correspondiente, notificando de tales actos al Titular del desarrollo, al

municipio y a las instancias gubernamentales que intervinieron en la integración del expediente físico y en la aprobación de los proyectos de obras del desarrollo.

12. 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.
13. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D), numeral 3 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México deberá sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización.
14. 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 y en los de tipo habitacional campestre, con setos o árboles.

**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 y de infraestructura establecidas en el presente Acuerdo. debidamente aprobadas por las autoridades competentes,

**QUINTO. -** Con fundamento en los el 114 fracción IX, 116 fracción I, inciso B), 119 fracciones I, III, IV y V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, otorgarán una fianza y/o garantía hipotecaria 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 **\$404,565.07 (Cuatrocientos cuatro mil quinientos sesenta y cinco pesos 07/100 Moneda Nacional)**. 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.

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

Concluidas las obras de urbanización al interior del condominio, deberán ser entregadas formalmente mediante acta circunstanciada por el titular de la autorización al Comité de Administración del Condominio; así como los proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes, los que se entregarán en copia fiel certificada. De no constituirse al Comité, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los habitantes del condominio, de conformidad con lo establecido por el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**SÉPTIMO.-** 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, Estado de México, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual 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 establecen los artículos 114 fracción IX y 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, la cual se actualizará anualmente 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 cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

**OCTAVO.-** En caso de que solicite **prórroga** para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria y de urbanización del desarrollo, se sujetará a una reevaluación de los montos de los costos de la fianza y los de supervisión señalados respectivamente en la presente autorización, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga; debiendo sujetarse a las reglas que al efecto establece el artículo 8, 72 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano.

**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.

En caso que las áreas privativas estén fideicomitidas o gravadas, la Secretaría autorizará su enajenación, siempre y cuando el Titular o Representante Legal acredite la anuencia por parte del acreedor.

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.

**DÉCIMO. -** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI incisos a) y b) 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, en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

#### **DÉCIMO**

**PRIMERO. -** Deberá insertar en los actos o contratos de traslado del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de su autorización, de conformidad con el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y 116 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y del plano que forman parte integral de la autorización del Condominio.

#### **DÉCIMO**

**SEGUNDO. -** 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 conformidad con el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y 116 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO**

**TERCERO.-** 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 **C.C. Javier Álvarez Morphy Funtanet, Elena Álvarez Morphy Funtanet, Mónica Amelia Álvarez Morphy Funtanet y María Álvarez Morphy Funtanet**, deberán cumplir con las condicionantes que se establezcan en las 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**

**CUARTO. -** Los **C.C. Javier Álvarez Morphy Funtanet, Elena Álvarez Morphy Funtanet, Mónica Amelia Álvarez Morphy Funtanet y María Álvarez Morphy Funtanet**, quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto consignado en el plano único de condominio anexo a esta autorización.

Con fundamento en el artículo 5.38, fracción X, inciso o), del Código Administrativo del Estado de México deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios públicos de suministro de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura del desarrollo, a los adquirentes de las viviendas del desarrollo autorizado, desde que se haya autorizado la enajenación de lotes, hasta la fecha en que sean concluidas y entregadas al municipio o la sociedad de condóminos según corresponda, en forma parcial o total las obras de infraestructura y urbanización necesarias para la prestación de dichos servicios, en caso de entrega parcial seguirá prestando tales servicios de forma proporcional.

**DÉCIMO**

**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.

**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.

**DÉCIMO**

**SÉPTIMO. -** El presente Acuerdo de autorización del condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto, ubicado en Privada El Mirador de la Cruz #6, Cruz de Misión, 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 contado a partir de la notificación del presente Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**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.

**DÉCIMO**

**NOVENO.** La presente 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.  
Folio 2952/2021.  
DRVT/RLVB/027/2022.  
BHPM/DNSH/NFHB