

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS GABRIEL PASTRANA HERRERA LASSO, RAÚL ELORDUY CANDIANI, JORGE RAFAEL ELORDUY CANDIANI, CAMILA GEORGIA MARTÍNEZ BARBA Y XAVIER SALAZAR ELORDUY, LA RELOTIFICACIÓN DEL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO COMERCIALMENTE "VILLAS FRONDÓS", UBICADO EN CALLE FONTANA ZARCA NÚMERO 4, LOTE 4, ESQUINA CON CALLE SIN NOMBRE, FRACCIONAMIENTO AVÁNDARO, EN EL MUNICIPIO DE VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO.

*Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de Toluca.*

<b>LUGAR DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.</b>
<b>FECHA DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.</b>
<b>NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:</b>	<b>22400105050000T/107/2023</b>
<b>EXPEDIENTE:</b>	<b>DRV/RLVB/044/2023.</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>VALLE DE BRAVO, MÉXICO.</b>
<b>ASUNTO:</b>	<b>AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DEL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO COMERCIALMENTE "VILLAS FRONDÓS"</b>

**CC. Gabriel Pastrana Herrera Lasso, Raúl Elorduy Candiani, Jorge Rafael Elorduy Candiani, Camila Georgia Martínez Barba y Xavier Salazar Elorduy.**  
**Calle Fontana Zarca número 4, Fraccionamiento Avándaro,**  
**Valle de Bravo, Estado de México.**  
**Teléfono: 7221281626.**  
**presentes.**

En atención a su solicitud integrada mediante el número de expediente DRV/RLVB/044/2023, para obtener la autorización de Relotificación del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto, con 05 áreas privativas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	<b>Calle Fontana Zarca número 4, lote 4 esquina con calle sin nombre.</b>
<b>Colonia o localidad:</b>	<b>Fraccionamiento Avándaro.</b>
<b>Municipio:</b>	<b>Valle de Bravo, Estado de México.</b>
<b>Superficie:</b>	<b>4,661.15 m2.</b>
<b>Trámite:</b>	<b>Relotificación del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto.</b>

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 11 de septiembre del 2023; artículos 1, 2, 4, 6, 8, 85, 86 y 87 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 01 de septiembre del 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio del 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 21 de diciembre de 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 y Valle de Bravo".

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y:

### **CONSIDERANDO**

- I. Que presenta formato único de solicitud de Relotificación del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Villas Frondós", con 05 áreas privativas, autorizado con el oficio número 21200005020000T/024/2019 del 22 de febrero del 2019, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLVB/044/2023 del 26 de mayo del 2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 86 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que mediante la escritura número 151,858, Libro número 4,365, del 10 de diciembre del 2019, expedida por el Notario Público número 132 de la Ciudad de México, Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O'Farrill, se protocolizó el

oficio número 21200005020000T/024/2019 del 22 de febrero del 2019, mediante el cual se autorizó el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Villas Frondós", la cual se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo, con los Folios Reales Electrónicos números: 00030871 para el lote 1, 00030872 para el lote 2, 00030873 para el lote 3, 00030874 para el lote 4 y 00030875 para el lote 5, todos del 16 de octubre del 2020.

- III. Que presentan los Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes, emitidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Valle de Bravo, con los Folios Reales Electrónicos números: 00030871 para el lote 1, 00030872 para el lote 2, 00030873 para el lote 3, 00030874 para el lote 4 y 00030875 para el lote 5, todos del 19 de mayo del 2023; en donde se menciona que los lotes NO REPORTAN GRAVÁMENES Y/O LIMITANTES.
- IV. Que presentan plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predio y la localización del mismo en una ortofoto.
- V. Que presentan 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 87 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, esta Dirección Regional Valle de Toluca, previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano emite los siguientes:

### ACUERDOS

- PRIMERO.** Se autoriza a los CC. Gabriel Pastrana Herrera Lasso, Raúl Elorduy Candiani, Jorge Rafael Elorduy Candiani, Camila Georgia Martínez Barba y Xavier Salazar Elorduy, la Relotificación del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Villas Frondós", autorizado con el oficio número 21200005020000T/024/2019 del 22 de febrero del 2019, para el predio con una superficie de 4,661.15 m2., ubicado en Calle Fontana Zarca número 4, lote 4, esquina con calle sin nombre, Fraccionamiento Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, conforme al plano de Relotificación, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

#### RELOTIFICACIÓN QUE SE AUTORIZA.

##### ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE.	NÚMERO DE VIVIENDAS.
1	722.09 M2.	UNA VIVIENDA.
2	722.09 M2.	UNA VIVIENDA.
3	721.34 M2.	UNA VIVIENDA.
4	721.47 M2.	UNA VIVIENDA.
5	724.64 M2.	UNA VIVIENDA.
<b>TOTAL</b>	<b>3,611.63 M2</b>	<b>CINCO VIVIENDAS.</b>

##### ÁREAS COMUNES

SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA. (A)	479.11 M2.
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN. (B)	506.67 M2.
SUPERFICIE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS. (C)	12.50 M2.
SUPERFICIE DE PLANTA DE TRATAMIENTO. (E)	51.24 M2.
<b>TOTAL.</b>	<b>1,049.52 M2.</b>

#### DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS.	<b>3,611.63 M2.</b>
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN.	<b>1,049.52 M2.</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO.</b>	<b>4,661.15 M2.</b>

<b>NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS.</b>	<b>05</b>
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS.</b>	<b>05</b>
<b>NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO P/VISITAS.</b>	<b>01</b>

<b>CUADRO COMPARATIVO DE LA RELOTIFICACIÓN DEL CONDOMINIO.</b>			
	<b>LOTIFICACIÓN AUTORIZADA.</b>	<b>RELOTIFICACIÓN QUE SE AUTORIZA.</b>	<b>DIFERENCIA.</b>
ÁREA PRIVATIVA 1.	787.14 M2.	722.09 M2.	- 65.05 M2.
ÁREA PRIVATIVA 2.	813.45 M2.	722.09 M2.	-91.36 M2.
ÁREA PRIVATIVA 3.	681.63 M2.	721.34 M2.	+39.71 M2.
ÁREA PRIVATIVA 4.	740.71 M2.	721.47 M2.	-19.24 M2.
ÁREA PRIVATIVA 5.	727.17 M2.	724.64 M2.	-2.53 M2.
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN	246.73 M2.	506.67 M2.	+259.94 M2.
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	12.50 M2.	12.50 M2.	00.00 M2.
ANDADOR.	268.79 M2.	00.00 M2.	-268.79 M2.
PLANTA DE TRATAMIENTO	46.13 M2.	51.24 M2.	+5.11 M2.
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	336.90 M2.	479.11 M2.	+142.21 M2.
<b>TOTAL</b>	<b>4,661.15 M2.</b>	<b>4,661.15 M2.</b>	<b>00.00 M2.</b>

**SEGUNDO.** Esta autorización no releva las obligaciones contenidas en el oficio número 21200005020000T/024/2019, del 22 de febrero del 2019 del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente “Villas Frondós” autorizado originalmente.

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

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de	Valle de Bravo.
Zona	Habitacional Densidad 500.
Clave	H-500
Uso	Habitacional.
Densidad de Vivienda	Una por cada 500.00 m2.
Altura	2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante.
Coefficiente de Ocupación del Suelo	60% de la superficie del predio.
Coefficiente de Utilización del Suelo	1.2 veces la superficie del predio.
Área libre de construcción	40 % de la superficie del predio.
Superficie mínima del lote	300.00 m2.
Frente mínimo	10.00 m.
Cajones de estacionamiento	Hasta 250 m2 un cajón por vivienda; De 250 a 500 m2 dos cajones por vivienda; Más de 501 m2 tres cajones por vivienda.

**CUARTO.** Las obligaciones que adquieren los titulares de la autorización:

1. Con fundamento en el artículo 144 fracción IV inciso A) del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de la Relotificación de 5 lotes por la cantidad de \$352.71 (Trescientos cincuenta y dos pesos 71/100 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 87 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita 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 87 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir el presente acuerdo y el plano único de la Relotificación del Condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público del Estado de México, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión, previa publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo no mayor de 30 días hábiles a partir de la notificación del presente, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de ambas obligaciones en los plazos indicados.
4. Deberá presentar la actualización de las garantías que se hayan determinado en el acuerdo de autorización número 2120000520000T/024/2019, del 22 de febrero de 2019, para la ejecución de obras de urbanización y en su caso equipamiento urbano.
5. Con base en lo establecido en el artículo 87 fracción VI, inciso D) se le fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización de relotificación 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 en su caso, de equipamiento urbano debidamente aprobadas por las autoridades competentes.

**QUINTO.** El presente Acuerdo de autorización de la Relotificación del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente "Villas Frondós", para el predio con una superficie de 4,661.15 m<sup>2</sup>., ubicado en Calle Fontana Zarca número 4, lote 4, esquina con calle sin nombre, Fraccionamiento Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", y tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos el presente oficio de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**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.

**SÉPTIMO.** Previo al uso y aprovechamiento de las áreas privativas resultantes, se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México.

**OCTAVO.** Con fundamento en el artículo 87, fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, a excepción de los aspectos modificados por la autorización de relotificación; el acuerdo original, oficio número 2120000520000T/024/2019, del 22 de febrero de 2019, seguirá surtiendo plenamente sus efectos jurídicos.

**DÉCIMO.** 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 PRIMERO.** La presente disposición no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**Autoriza.- Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano  
Arq. David Montoya Hernández - Residente Local de Valle de Bravo  
Folio: DGOyCU/5805/2023.  
Expediente: DRVT/RLVB/044/2023  
DNSH/DMH/TOLA.