

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS ABRAHAM DAVID CHEREM CHEREM, CHARLES EL MANN METTA, ALAIN ESSES HALLAK, CLEMMY RAYMOND ESSES HALLAK, POLA LOBATÓN ABADI, ISAAC KHABIE MUSTRI, ELLEN COHEN GALANTE Y SALOMÓN LANIADO MUSTRI, EL CONDOMINIO HORIZONTAL TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO "LOS OCOTES", UBICADO EN CALLE FONTANA BAJA NÚMERO 16, LOTE 16, SECCIÓN FONTANAS, AVÁNDARO, EN EL MUNICIPIO DE VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

Número de autorización:	23000105L/3868/2024
Expediente:	DRV/RLVB/007/2024
Fecha de expedición:	24 de abril del 2024
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO "LOS OCOTES"

C.C. Abraham David Cherem Cherem, Charles El Mann Metta, Alain Esses Hallak, Clemmy Raymond Esses Hallak, Pola Lobatón Abadi, Isaac Khabie Mustri, Ellen Cohen Galante y Salomón Laniado Mustri.
Calle San Martín número 404, Colonia ISSEMyM, Valle de Bravo, Estado de México.
Correo: la-arquitectos@hotmail.com
Teléfonos: 722 128 1626 / 726 103 1290
P r e s e n t e s.

En atención a su solicitud integrada mediante el número de expediente DRV/RLVB/007/2024, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con seis áreas privativas para seis viviendas en el predio con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Fontana Baja número 16, lote 16, Sección Fontanas.
Colonia o localidad:	Avándaro
Municipio:	Valle de Bravo, Estado de México
Superficie:	7,391.77 m ²
Condominio:	Horizontal Tipo Habitacional Residencial Alto

Al respecto, le informo que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en 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; 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 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; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno", el 01 de septiembre del 2020, así como sus reformas, adiciones y derogaciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; y artículos 4 fracción I, letra C, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno", el 20 de diciembre del 2023 y su respectiva Fe de erratas publicada en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno", el 23 de enero del 2024; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Capítulo Tercero de la "Competencia de las Dependencias del Ejecutivo", artículos 23 fracción VIII, 38 y 39, VII "Codificación Estructural", numerales 23000105050000T, "Dirección Regional Valle de Toluca", 23000105050001T al 23000105050006T Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejuzilco, Toluca, Valle de Bravo".

CONSIDERANDO

- I. Que presentan formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para seis áreas privativas con seis viviendas de tipo residencial alto, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLVB/007/2024, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acreditan la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante la escritura número 48,732, Libro 1,686, del 02 de junio del 2023, pasada ante la fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo, Titular de la Notaría Pública número 244 de la Ciudad de México, por la cual se hace constar el contrato de compraventa que celebraron "Viyama Property Inmobiliaria," Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y "Piksa, Promotora Inmobiliaria K," Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, como la parte vendedora, y los C.C. Abraham David Cherem Cherem, Charles El Mann Metta, Alain Esses Hallak, Clemmy Raymond Esses Hallak, Pola Lobatón Abadi, Isaac Khabie Mustri, Ellen Cohen Galante y Salomón Laniado Mustri, como la parte compradora; la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Valle de Bravo, bajo el folio real electrónico 00032501, número de trámite 85402, del 18 de agosto del 2023.
- III. Que mediante la escritura no. 49,600, libro 1,728, protocolo ordinario, del 10 de octubre del 2023, pasada ante la Fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la notaría pública número 244, de la Ciudad de México; se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y facultad para otorgar poderes que otorgan los señores Alain Esses Hallak, Clemmy Raymond Esses Hallak, Pola Lobatón Abadi, Isaac Khabie Mustri, Ellen Cohen Galante y Salomón Laniado Mustri a favor de los señores Charles El Mann Metta y Abraham David Cherem Cherem.
- IV. Que el C. Charles El Mann Metta, se identifica con la credencial para votar número IDMEX2285263062, vigente al 2032, y el C. Abraham David Cherem Cherem, se identifica con la credencial para votar número IDMEX2292623749, vigente al 2032; ambas expedidas por el Instituto Nacional Electoral.
- V. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Valle de Bravo, Estado de México, emitió la Licencia de Uso de Suelo número DOPYDU/LUS/339/2023, expediente DOPYDU/TVU/2486/2023, del 28 de noviembre del 2023, en la que se indica que el predio que nos ocupa se encuentra en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como Habitacional Densidad 1000, clave H-1000-A; donde se establece la siguiente normatividad: lote mínimo para subdivisión de 600.00 m² de superficie, con un frente mínimo de 20.00 metros; altura máxima permitida 2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante; superficie máxima de desplante 40% de la superficie de cada lote, superficie mínima libre de construcción 60% de la superficie de cada lote; intensidad máxima de construcción 0.8 veces la superficie de cada lote resultante.
- VI. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Valle de Bravo, expidió la constancia de Alineamiento número DOPYDU/AYNO/0428/2023, expediente DOPYDU/TVU/2485/2023, del 05 de marzo de 2024, en donde se establece que el predio referido ubicado en Calle Fontana Baja número 16, lote 16, Sección Fontanas, Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; tiene frente a vía pública existente y contempla restricción absoluta de construcción de 10 metros contados a partir del nivel máximo de aguas ordinarias; asimismo anexan la Constancia de Número Oficial con oficio número DOPYDU/AYNO/0428/2023, del 29 de noviembre del 2023, donde se hace constar que le corresponde el número oficial 16.
- VII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), emitió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes bajo el folio real electrónico 00032501, trámite 87905, del 23 de noviembre del 2023, en el que no se reportan gravámenes o limitantes para el predio que nos ocupa.
- VIII. Que el Director General del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo, Estado de México, emitió la Factibilidad de Servicios número FACT/AC/007/2024, del 29 de enero del 2024, donde se hace constar la existencia del servicio de agua potable para el trámite de lotificación en condominio en 6 áreas privativas.
- IX. Que presentaron el Convenio número 004/2024, del 29 de enero del 2024, celebrado entre el representante del C. Charles El Mann Metta 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.
- X. Que la Comisión Federal de Electricidad, División Distribución Centro Sur, emitió el oficio número P59/2024, del 25 de enero del 2024, signada por el Ing. Abel Javier Jiménez, Jefe del Departamento de Planeación Zona Valle de Bravo, donde se informa que dicha institución está en condiciones de suministrar el servicio de energía eléctrica para las seis viviendas.

- XI.** Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa.
- XII.** Que presentó el plano de distribución de las áreas del condominio en original (4 tantos) y en medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen el artículo 113 fracción I, numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, tiene a bien emitir el presente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a los C.C. Abraham David Cherem Cherem, Charles El Mann Metta, Alain Esses Hallak, Clemmy Raymond Esses Hallak, Pola Lobatón Abadi, Isaac Khabie Mustri, Ellen Cohen Galante y Salomón Laniado Mustri, el condominio horizontal tipo habitacional residencial alto denominado "Los Ocotes", como una unidad espacial integral para que en el predio con una superficie de 7,391.77 m² (Siete mil trescientos noventa y uno punto setenta y siete metros cuadrados), ubicado en Calle Fontana Baja número 16, lote 16, Sección Fontanas, Avándaro, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, lleven a cabo su desarrollo para alojar seis áreas privativas para seis viviendas, conforme al plano único de 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
16	7,391.77	H.1000.A

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

Área privativa	Superficie de restricción (m ²)	Superficie aprovechable (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie de cajones de estacionamiento privativos (m ²)	Superficie total (m ²)	Número de viviendas
1	0.00	618.16	618.16	0.00	618.16	1
2	0.00	618.26	618.26	0.00	618.26	1
3	0.00	618.16	618.16	0.00	618.16	1
4	29.22	589.46	618.68	25.00	643.68	1
5	0.00	618.48	618.48	25.00	643.48	1
6	0.00	618.91	618.91	25.00	643.91	1
TOTAL	29.22	3,681.43	3,710.65	75.00	3,785.65	6

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
VIALIDAD PRIVADA A)	657.88
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN A.V.R.U.C. (1) B)	2,134.67
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN A.V.R.U.C. (2) B)	71.38
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN A.V.R.U.C. (3) B)	71.95
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (E.V.) C)	25.00
ANDADOR (1) D)	463.66
ANDADOR (2) D)	181.58
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES	3,606.12

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	3,785.65 m ²
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA A)	657.88 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN B)	2,278.00 m ²
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS C)	25.00 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ANDADOR D)	645.24 m ²

SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	7,391.77 m ²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	6
NÚMERO DE VIVIENDAS	6
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	2

SEGUNDO. Las áreas privativas del condominio se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

NORMAS PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Valle de Bravo
Zona:	Habitacional densidad 1000
Clave:	H.1000.A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Lote mínimo y frente mínimo:	600.00 m² y 20.00 metros
Superficie de desplante:	40% de la superficie total de cada área privativa
Superficie sin construir:	60% de la superficie total de cada área privativa
Altura máxima:	2 niveles o 7.50 metros a partir del nivel de desplante
Intensidad máxima de construcción:	0.8 veces el área del predio
Cajones de estacionamiento:	2 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, deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de \$44,029.48 (Cuarenta y cuatro mil veintinueve pesos 48/100 Moneda Nacional.); una vez que realicen el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo 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, deberán 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, deberán 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.

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.

4. Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 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

Deberán 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. - Deberán 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/007/2024, del 29 de enero del 2024, emitida por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo y al Convenio número 004/2024, del 29 de enero del 2024.

5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 114 fracción V inciso D) numeral 3, deberá cubrir los montos por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado por el condominio tipo habitacional residencial alto.
6. 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, deberán solicitar la autorización de inicio de las **obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano** que refiere el presente acuerdo, dentro de los 9 (nueve) meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberán 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.
7. 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.
8. 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.
9. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, **para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano**, deberán obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
10. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso F), V inciso E) y VI inciso C), 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 correspondientes al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberán ceder al Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, un área equivalente a **90.00 m² (NOVENTA METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Asimismo, deberán cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **60.00 m² (SESENTA METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Estas obligaciones deberán cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	m ² /VIVIENDA	TOTAL
Municipal	6	15.00	90.00 m ²
Estatad		10.00	60.00 m ²

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO**OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL**

Deberán realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Valle de Bravo, Estado de México, por un monto equivalente a **\$129,829.99 (Ciento veintinueve mil ochocientos veintinueve pesos 99/100 Moneda Nacional)**, que le corresponden conforme al 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.	2.904 m ²	\$6,583.80	\$19,119.36
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de 4,640.00 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	10.368 m ²	\$6,912.97	\$71,673.67
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	24.00 m ²	\$493.02	\$11,832.48
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	48.00 m ²	\$566.76	\$27,204.48
TOTAL			\$129,829.99 (Ciento veintinueve mil ochocientos veintinueve pesos 99/100 Moneda Nacional.)

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberán ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$11,236.57 (Once mil doscientos treinta y seis pesos 57/100 Moneda Nacional.)**, que le corresponden conforme al 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 250.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	1.50 m ²	\$7,491.04	\$11,236.57 (Once mil doscientos treinta y seis pesos 57/100 Moneda Nacional.)

Estas obligaciones deberán cumplirse en un término que no podrá exceder de dieciocho meses contados a partir de la fecha de notificación del inicio de obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, con fundamento en el artículo 114 fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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 les fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presenten 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. 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, y en su caso, de equipamiento urbano**, para que realicen, terminen y entreguen dichas obras 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, 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 de **\$1,623,221.91 (Un millón seiscientos veintitrés mil doscientos veintinueve pesos 91/100 m.n.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

SÉPTIMO. Con fundamento a 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, pagarán al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$32,464.44 (Treinta y dos mil cuatrocientos sesenta y cuatro pesos 44/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2.00% (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 **\$1,623,221.91 (Un millón seiscientos veintitrés mil doscientos veintiún pesos 91/100 m.n.)**. 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, pagarán el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quién deberán 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, otorgarán 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, 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 de 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, drenaje 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 corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO.

Deberán 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. Así mismo, 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 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.**

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.**

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, deberán 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, 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 de condominio horizontal tipo habitacional residencial alto denominado "Los Ocotes", ubicado en Calle Fontana Baja número 16, lote 16, Sección Fontanas, 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 del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31 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. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández – Directora Regional Valle de Toluca
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación
Ing. Viktor Jayr Colín Bastida – Residente Local Valle de Bravo
Archivo/Expediente: DRVT/RLVB/007/2024
Folio DGOyCU: 2108/2024
BHPM/DNSH/V/JCB/TOLA.