

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “BANCA MIFEL”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO “2662/2018”, EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO “EL AHUACATE”, UBICADO EN CALLE LUIS DELGADO TORRES Nos. 04, 05 Y 06, CERRO GORDO, 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.

23000203A/7077/2024

Toluca de Lerdo, Estado de México, a 25 de noviembre del 2024

Expediente: DRVT/RLVB/150/2024

AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL TIPO HABITACIONAL

“Banca Mifel”, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 2662/2018.
Carretera el Arco – Valle de Bravo S/N.,
El Arco, Valle de Bravo, Estado de México.
Correo electrónico: portes_94@hotmail.com
Teléfono: 722 710 9384

P r e s e n t e.

En atención a su solicitud integrada mediante el número de expediente DRVT/RLVB/150/2024, para obtener la autorización de fusión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con once áreas privativas para once viviendas en para los predios con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Luis Delgado Torres nos. 04, 05 y 06
Colonia o localidad:	Cerro Gordo
Municipio:	Valle de Bravo, Estado de México
Superficie:	Lote 4: 700.00 m ² , Lote 5: 800.00 m ² y Lote 6: 14,782.00 m ² para conformar una superficie total de 16,282.00 m ²
Condominio:	Horizontal Habitacional Tipo 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; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracciones I y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), 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 (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura) 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, Tequilco, Toluca y Valle de Bravo”, y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta 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 DRVT/RLVB/150/2024, 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 acredita la propiedad de los predios mediante los siguientes testimonios:
 - **Lote 4:** Instrumento número 86,025, libro 3,144, del 23 de marzo del 2018, pasado ante la fe del Lic. Marco Antonio Ruiz Aguirre, titular de la notaría número 229 del Distrito Federal, por el cual hace constar el contrato

de compraventa que celebró “Banca Mifel”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado con el número “2662/2018”; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el folio real electrónico 00003636.

- **Lote 5:** Instrumento número 86,024, libro 3,144, del 23 de marzo del 2018, pasado ante la fe del Lic. Marco Antonio Ruiz Aguirre, titular de la notaría número 229 del Distrito Federal, por el cual hace constar el contrato de compraventa que celebró “Banca Mifel”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado con el número “2662/2018”; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el folio real electrónico 00006211.
 - **Lote 6:** Instrumento número 86,023, libro 3,144, del 23 de marzo del 2018, pasado ante la fe del Lic. Marco Antonio Ruiz Aguirre, titular de la notaría número 229 del Distrito Federal, por el cual hace constar el contrato de compraventa que celebró “Banca Mifel”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado con el número “2662/2018”; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el folio real electrónico 00003619.
- III. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Valle de Bravo, Estado de México, emitió los oficios DOPYDU/858/2024, DOPYDU/861/2024 y DOPYDU/862/2024, del 22 y 25 de noviembre del 2024, mediante los cuales reconoce que los lotes que nos ocupan cuentan con el uso habitacional H.1000, tomando en consideración las licencias de construcción y licencias de terminación de obra otorgadas, de las cuales han cumplido sus plenos efectos legales.
- IV. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Valle de Bravo, expidió las constancias de Alineamiento y Número Oficial número: DOPYDU/AYNO/0054/2024, DOPYDU/AYNO/0055/2024 y DOPYDU/AYNO/0054/2024, todas del 08 de marzo del 2024; las cuales señalan frente a una vía pública existente y contempla restricciones absolutas de construcción; asimismo señala que a los predios que nos ocupa les corresponde el número oficial 04, 05 y 06 de la calle Luis Delgado Torres, comunidad de Cerro Gordo, municipio de Valle de Bravo, Estado de México.
- V. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), emitió los certificados de libertad o existencia de gravamen bajo los folios reales electrónicos 00003636, 00006211 y 00003619, todos del 15 de marzo del 2024, en los que no se reportan gravamen o limitantes para los predios que nos ocupan.
- VI. Que presentan Factibilidad de Servicios número FACT/AC/036/2024, del 01 de julio del 2024, emitida por la Dirección General del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo, Estado de México, donde se menciona que el predio cuenta con el servicio de agua potable para el trámite de lotificación en condominio en 11 áreas privativas.
- VII. Que presenta el Convenio número 024/2024, del 01 de julio del 2024, celebrado entre el representante de la sociedad denominada “Banca Mifel”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel 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.
- VIII. Que referente a la constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica presenta el oficio número P380/2023 del 31 de mayo del 2023, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, División Distribución Centro Sur, en la que se menciona que dicha institución está en condiciones de suministrar el servicio de energía eléctrica para 11 viviendas.
- IX. Que presenta plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predio y la localización del mismo en una ortofoto.
- X. Que presenta el plano en original y medio magnético que contiene entre otros: situación original del predio, la distribución proyectada de los lotes resultantes, así como las restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales en su caso.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a la sociedad “Banca Mifel”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado con el número “2662/2018”, la fusión de 3

lotes ubicados en calle Luis Delgado Torres nos. 04, 05 y 06, Cerro Gordo, Valle de Bravo, Estado de México conforme al cuadro siguiente:

SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS

LOTE/PREDIO	SUPERFICIE (m ²)	USO
LOTE 4	700.00	HABITACIONAL
LOTE 5	800.00	HABITACIONAL
LOTE 6	14,782.00	HABITACIONAL

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

LOTE/PREDIO	SUPERFICIE (m ²)	USO
ÚNICO	16,282.00	HABITACIONAL

SEGUNDO. Se autoriza a la sociedad “Banca Mifel”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado con el número “2662/2018”, el condominio horizontal habitacional tipo residencial alto denominado “El Ahuacate”, como una unidad espacial integral para que en el lote resultante de la fusión con una superficie de 16,282.00 m² (Dieciséis mil doscientos ochenta y dos metros cuadrados), ubicado en calle Luis Delgado Torres nos. 04, 05 y 06, Cerro Gordo, Valle de Bravo, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar once áreas privativas para once viviendas, conforme al plano único de fusión y condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUP. DE RESTRICCIÓN (m ²)	SUP. APROVECHABLE (m ²)	SUP. DEL CAJÓN PRIVATIVO (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	79.82	702.18	0.00	782.00	1 VIVIENDA
2	0.00	603.00	0.00	603.00	1 VIVIENDA
3	0.00	604.00	0.00	604.00	1 VIVIENDA
4	0.00	605.00	0.00	605.00	1 VIVIENDA
5	0.00	601.00	0.00	601.00	1 VIVIENDA
6	0.00	602.00	0.00	602.00	1 VIVIENDA
7	0.00	618.00	0.00	618.00	1 VIVIENDA
8	0.00	635.00	0.00	635.00	1 VIVIENDA
9	0.00	781.27	0.00	781.27	1 VIVIENDA
10	0.00	800.00	12.50	800.00	1 VIVIENDA
11	150.89	549.11	12.50	700.00	1 VIVIENDA
TOTAL	230.17	7,100.56	25.00	7,331.27	11 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
VIALIDAD PRIVADA A)	1,480.52
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. B)	6,114.17
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS C)	62.50
ANDADOR PEATONAL D)	593.38
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	25.00
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	8,275.57

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	7,331.27 m ²
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA A)	1,480.52 m ²
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. B)	6,114.17 m ²
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS C)	62.50 m ²
SUPERFICIE DE PLANTA DE TRATAMIENTO D)	25.00 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	16,282.00 m ²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	11

NÚMERO DE VIVIENDAS	11
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

TERCERO. 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
Lote mínimo y frente mínimo:	600.00 m² y 20.00 metros
Superficie de desplante:	40.00% de la superficie total de cada área privativa
Superficie sin construir:	60.00% 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:	3 cajones por vivienda

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

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de fusión de 3 lotes por la cantidad de \$5,064.79 (Cinco mil sesenta y cuatro pesos 79/100 m.n.).
2. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de \$80,720.71 (Ochenta mil setecientos veinte pesos 71/100 m.n.); una vez que realicen los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple de los recibos para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
3. Con fundamento en 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.
4. Con fundamento en los artículos 108 fracción VI inciso A) y 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.

5. 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/036/2024, del 01 de julio del 2024, emitida por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Valle de Bravo y al Convenio número 024/2024, del 01 de julio del 2024.

6. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Municipio de Valle de Bravo por el control para el establecimiento del sistema de agua y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado.
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, 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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 **165.00 m² (CIENTO SESENTA Y CINCO 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 **110.00 m² (CIENTO DIEZ 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	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	11	15.00	165.00 m ²
Estatal		10.00	110.00 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 **\$305,863.42 (Trescientos cinco mil ochocientos sesenta y tres pesos 42/100 m.n.)**, 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.	5.324 m ²	\$8,460.35	\$45,042.89
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.	19.008 m ²	\$8,883.34	\$168,854.58
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	44.00 m ²	\$633.54	\$27,875.97
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	88.00 m ²	\$728.30	\$64,089.98
TOTAL			\$305,863.42 (Trescientos cinco mil ochocientos sesenta y tres pesos 42/100 m.n.)

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$22,368.39 (Veintidós mil trescientos sesenta y ocho pesos 39/100 m.n.)**, 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.	2.75 m ²	\$8,133.96	\$22,368.39 (Veintidós mil trescientos sesenta y ocho pesos 39/100 m.n.)

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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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 **\$3,427,801.13 (Tres millones cuatrocientos veintisiete mil ochocientos un pesos 13/100 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.

OCTAVO. 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 **\$68,556.02 (Sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y seis pesos 02/100 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 **\$3,427,801.13 (Tres millones cuatrocientos veintisiete mil ochocientos un pesos 13/100 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.

NOVENO. 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.

DÉCIMO.

Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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 fusión y condominio.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, 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 PRIMERO.

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 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 adquiriente, 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 TERCERO.

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
CUARTO.**

La sociedad denominada “Banca Mifel”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso identificado con el número “2662/2018”, queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de 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
QUINTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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
SEXTO.**

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

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

Previo al uso y aprovechamiento de 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
OCTAVO.**

El presente acuerdo de autorización de fusión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado “El Ahuacate”, ubicado en calle Luis Delgado Torres nos. 04, 05 y 06, Cerro Gordo, 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
NOVENO.**

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.

VIGESIMO.

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 Colin Bastida – Residente Local Valle de Bravo
Archivo/Expediente: DRVT/RLVB/150/2024
Folio DGOyCU: 6255/2024