

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA “INMOBILIARIA NAROJOY”, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO “LUXOR RESIDENCIAL”, UBICADO EN CALLE PUERTO DE VERACRUZ ESQ. 5 DE FEBRERO NÚMERO 2428 NORTE (POR PUERTO DE VERACRUZ) Y 1935 ORIENTE (POR 5 DE FEBRERO), COLONIA SAN JERÓNIMO CHICAHUALCO, EN EL MUNICIPIO DE METEPEC, 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/3913/2024
Expediente:	DRVT/RLTOL/033/2024
Fecha de expedición:	24 de abril del 2024
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México.

**AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN Y CONDOMINIO**

“Inmobiliaria Narojoy”, S.A. de C.V.  
 Calle Juan Aldama número 217, colonia Centro  
 Municipio de Toluca, Estado de México.  
 Teléfono: 722 414 32 75 / 722 244 20 89  
 Correo electrónico: cruznapolescesar@gmail.com  
**P r e s e n t e.**

En atención a su solicitud integrada mediante el número de expediente DRVT/RLTOL/033/2024, para obtener la autorización de fusión de 2 lotes y un condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con 21 áreas privativas para 21 viviendas en el lote resultante, para los predios de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Calle Puerto de Veracruz esq. 5 de Febrero número 2428 norte (por Puerto de Veracruz) y 1935 oriente (por 5 de Febrero).
<b>Colonia:</b>	San Jerónimo Chichahualco
<b>Municipio:</b>	Metepec, Estado de México.
<b>Superficie:</b>	<b>Lote 1: 4,472.75 m<sup>2</sup> y Lote 2: 3,983.64 m<sup>2</sup>; para conformar una superficie total de 8,456.39 m<sup>2</sup>.</b>

Al respecto, le informo 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 de la Ley Orgánica de la Administración Pública, publicada en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 11 de septiembre del 2023 ; 5.1, 5.3 fracción XXVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.40 y 5.45 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 107, 108, 113 y 114 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 el acuerdo por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones, publicadas en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 07 de julio del 2021; y artículos 1, 2, 4 fracción I, inciso C, 6, 9 fracción I, 10, 11 fracción II, y 13 fracción VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 20 de diciembre del 2023; así como la fe de erratas del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 23 de enero del 2024.

**CONSIDERANDO**

- I. Que presenta formato único de solicitud de fusión de 2 lotes y condominio horizontal con 21 áreas privativas para 21 viviendas de tipo residencial alto denominado “Luxor Residencial”, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/033/2024, anexando los requisitos indicados en el artículo 8, 107 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- II. Que acredita la propiedad de los lotes materia del presente mediante:
- Lote 1:** Escritura número 17,800, volumen 335, folios del 104 al 105, del 14 de febrero del 2006, pasado ante la fe del Licenciado Jorge de Jesús Gallegos García, Notario Público Interino No. 81 del Estado de México, mediante la cual se hace constar el contrato de compraventa que formalizan, por una parte, como vendedora la señora Raquel Guzmán González, y por otra parte, como compradora, la sociedad denominada “Inmobiliaria Narojoy”, S.A. de C.V., del predio de **4,472.75 m<sup>2</sup> de superficie**, ubicado en calle 5 de Febrero y Puerto de Veracruz s/n, San Jerónimo Chichahuaco, Metepec, México, la cual obra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Libro Primero, Sección Primera, Volumen 511, bajo la Partida número 757, a fojas 2, del 03 de julio de 2006.
- Lote 2:** Instrumento número 25,919, Volumen 570, folio 009, del 27 de noviembre del 2023, pasado ante la fe del Licenciado en Derecho Franklin Antonio Libien Paniagua, Notario Público No. 200 del Estado de México, mediante el cual se hace constar el contrato de compraventa que celebran, por una parte, como vendedor, el señor Rubén Gonzalo Martínez Cárdenas, y por otra parte, como compradora, la sociedad denominada “Inmobiliaria Narojoy”, S.A. de C.V., del predio de **3,983.64 m<sup>2</sup> de superficie**, ubicado en calle 5 de Febrero número 5, San Jerónimo Chichahuaco, Metepec, México, la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo el folio real electrónico 00155537, número de trámite 819848, del 24 de enero del 2024.
- III. Que mediante la Escritura número 17,799, del 14 de febrero del 2006, pasado ante la fe del Licenciado Jorge de Jesús Gallegos García, Notario Público Interino No. 81 del Estado de México, se hace constar el contrato de sociedad mercantil por el cual se constituye “Inmobiliaria Narojoy”, S.A. de C.V., la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio, bajo el Libro Primero, Sección Comercio, Volumen 49, Partida 188, a fojas 1, del 16 de mayo del 2006.
- IV. Que mediante la Instrumento número 70,917, volumen 987 ordinario, folios del 087 al 088, del 02 de agosto del 2019, pasado ante la fe del Doctor en Derecho Erick Benjamín Santín Becerril, Notario Público No. 6 del Estado de México, donde hace constar la protocolización de acta de asamblea extraordinaria de accionistas de “Inmobiliaria Narojoy, S.A. de C.V.”, en la cual el Arquitecto Rubén Gonzalo Martínez Cárdenas, acepta el cargo como nuevo administrador de la empresa Inmobiliaria Narojoy, S.A. de C.V.”, con todas las facultades y poderes, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio, bajo el folio mercantil electrónico número 45420, del 02 de agosto del 2019.
- V. Que el C. Rubén Gonzalo Martínez Cárdenas, presenta credencial para votar número IDMEX1802902903, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2028, **en su carácter de administrador único**.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento de Metepec, emitió las Licencias de Uso de Suelo Número DDUYM/LUS/5472/2023, folios 009/2024, 010/2024 y 011/2024 (**Lote 1**) y DDUYM/LUS/5468/2023, folios 006/2024, 007/2024 y 008/2024 (**Lote 2**), todas del 05 de enero del 2024, donde se indica que los predios que pretende fusionar se ubican en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como Polígono del Plan Parcial de Cobertura Sub-Regional del Tren Inter-Urbano México-Toluca, donde se establece una densidad aplicable de 333, lote mínimo de 200.00 m<sup>2</sup>; frente mínimo de 10.00 metros; con una superficie máxima de construcción del 60% del lote resultante; superficie mínima libre de construcción 40%; altura máxima de 3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banquetta; intensidad máxima de construcción 1.8 veces la superficie del lote resultante.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento de Metepec, emitió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial No. de expediente 5471/2023, del 24 de enero del 2024, donde se señala que el predio se ubica en calle Puerto de Veracruz esq. 5 de Febrero número 2428 norte (por Puerto de Veracruz) y 1935 oriente (por 5 de Febrero), colonia San Jerónimo Chichahuaco, municipio de Metepec, Estado de México, el cual tiene frente a vía pública oficialmente reconocida y cuenta con restricción absoluta de construcción de 3.84 a 2.10 metros por sección de 12.00 metros y afectación consolidada por la calle de Puerto de Veracruz, (**Lote 1**).
- VIII. Que mediante oficio número DDUYM/SACU/AYN/0787/2024, del 02 de abril del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano, señala que se observa que el predio ubicado en calle 5 de febrero número 5, San Jerónimo Chichahuaco, Metepec, Estado de México, no tiene frente a vía pública reconocida de manera oficial, (**Lote 2**).

- IX.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, emitió los Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes, con los siguientes datos registrales
- Certificado de Libertad o existencia de Gravámenes, folio real electrónico 00133045, trámite 821301, del 31 de enero del 2024, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes para el predio de 4,472.75 m<sup>2</sup>. de superficie (**Lote I**).
  - Certificado de Libertad o existencia de Gravámenes, folio real electrónico 00155537, trámite 827821, del 11 de marzo del 2024, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en el que no reportan gravámenes y/o limitantes para el predio de 3,983.64 m<sup>2</sup> de superficie (**Lote II**).
- X.** Que mediante oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0150/2024, del 29 de febrero del 2024, emitida por el Organismo Descentralizado para la Prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Metepec OPADAPAS, informa que se constato que existen la condiciones para brindar el servicio de drenaje sanitario por parte del Organismo, ya que cuenta con infraestructura sanitaria sobre la calle Puerto de Veracruz esquina 5 de Febrero, Pueblo de San Jerónimo Chichahualco, municipio de Metepec.
- XI.** Que mediante No. de resolución: MEX105922/18, del 11 de septiembre del 2018, emitida por la Comisión Nacional del Agua, Dirección Local México, se declara procedente otorgar la prórroga a nombre del “Comité Particular del Agua Potable de San Jerónimo Chichahualco”, con número de concesión 08MEX105922/12HMDL18 para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo.
- XII.** Que la Comisión Nacional del Agua, emite Registro Público de Derechos de Agua, sin número de oficio, del 24 de septiembre del 2018, misma que establece un periodo de vigencia de 10 años contados a partir del 20 de enero del 2020.
- XIII.** Que mediante escritura número 5,053, volumen 93 del 7 de noviembre del 2019, pasado ante la fe de la Maestra en Derecho Martha Elba Terron Mendoza, titular de la Notaría número 146 del Estado de México, se hace constar la protocolización del acta de asamblea extraordinaria del “Comité Particular de Agua Potable de San Jerónimo Chichahualco”, A.C., en la cual se nombra al C. Arturo Arcos Rossano como presidente del Comité antes mencionado.
- XIV.** Que mediante oficio de noviembre del 2023, emitido por el Comité Particular de Agua de San Jerónimo Chichahualco, A.C., informa que no tiene ningún inconveniente en ofrecer el servicio de agua para dotar del servicio al proyecto de 21 lotes en condominio horizontal de nivel alto, ubicado en calle Puerto de Veracruz número 2428 norte esquina 5 de Febrero número 1935, San Jerónimo Chichahualco, Metepec, Estado de México, ya que el organismo cuenta con la infraestructura y los derechos de explotación de pozo autorizado por CONAGUA, número de título de concesión 08MEX105922/12HMDL/18.
- XV.** Que mediante oficio número ZT-DPC-OAS-031/2024, del 06 de marzo del 2024, emitido por el Jefe de Oficina de Atención a Solicitudes Zona Toluca de la Comisión Federal de Electricidad, se informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica al condominio horizontal de nivel alto denominado “Luxor”, propiedad de su representada “Inmobiliaria Narojoy”, con domicilio en calle Puerto Veracruz número 2428 norte, colonia San Jerónimo Chichahualco, Metepec, Estado de México.
- XVI.** Que presenta plano georreferenciado en coordenadas UTM, de la fusión proyectada en original y medio magnético, el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 107, fracción II, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior y de conformidad con el artículo 13 fracción VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura y atendiendo a los artículos 107, 108, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

#### ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada “Inmobiliaria Narojoy”, S.A. de C.V., la fusión de 2 lotes ubicados en calle Puerto de Veracruz esq. 5 de Febrero número 2428 norte (por Puerto de Veracruz) y 1935 oriente (por 5

de Febrero), colonia San Jerónimo Chichahualco, municipio de Metepec, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

### DATOS GENERALES DE LA FUSIÓN

#### SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS

LOTE	SUPERFICIE M2	SUPERFICIE ÚTIL M2	SUPERFICIE RESTRICCIÓN M2	USO
LOTE 1	4,472.75	4,288.14	184.61	POLÍGONO DEL PLAN PARCIAL DE COBERTURA SUB-REGIONAL DEL TREN INTERURBANO MÉXICO-TOLUCA
LOTE 2	3,983.64	3,983.64	0.00	
<b>TOTAL</b>	<b>8,456.39</b>	<b>8,271.78</b>	<b>184.61</b>	

#### FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

LOTE	SUPERFICIE M2	SUPERFICIE ÚTIL M2	SUPERFICIE RESTRICCIÓN M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
<b>LOTE ÚNICO</b>	<b>8,456.39</b>	<b>8,271.78</b>	<b>184.61</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>1 VIVIENDA</b>

**SEGUNDO.** Se autoriza a la sociedad denominada “Inmobiliaria Narojoy”, S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado “Luxor Residencial”, como una unidad espacial integral para que en el lote único resultante de la fusión con superficie de 8,456.39 m<sup>2</sup> (Ocho mil cuatrocientos cincuenta y seis punto treinta y nueve metros cuadrados), ubicado en calle Puerto de Veracruz esq. 5 de Febrero número 2428 norte (por Puerto de Veracruz) y 1935 oriente (por 5 de Febrero), colonia San Jerónimo Chichahualco, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 21 áreas privativas para 21 viviendas, conforme a los planos 1 de 1 y 1 de 2 de fusión y condominio, los cuales forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

#### SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

PREDIO O LOTE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	RESTRICCIÓN M2	SUPERFICIE ÚTIL M2
<b>LOTE ÚNICO</b>	<b>8,456.39</b>	<b>184.61</b>	<b>8,271.78</b>

#### CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	286.60	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	281.68	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	273.31	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	296.88	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	260.27	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	265.23	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	270.18	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	275.13	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	273.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	291.75	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	275.37	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	271.09	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	266.78	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	262.48	HABITACIONAL	1 VIVIENDA

ÁREA PRIVATIVA 15	277.15	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 16	254.11	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 17	264.10	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 18	266.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 19	269.19	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 20	271.70	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 21	239.72	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
<b>TOTAL</b>	<b>5,692.96</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>21 VIVIENDAS</b>

**CUADRO DE ÁREAS COMUNES**

CONCEPTO	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
VIALIDAD PRIVADA	1,550.34
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN 1	814.15
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN 2	39.47
ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	80.00
CASETA DE VIGILANCIA	39.20
CONTENEDOR DE BASURA	52.86
TABLEROS DE CONTROL ENERGÍA ELÉCTRICA	2.80
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>	<b>2,578.82</b>

**CUADRO DE ÁREAS GENERALES**

CONCEPTO	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
SUPERFICIE DEL LOTE	8,456.39
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	5,692.96
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,550.34
SUPERFICIE DE A.V.R.U.C. 1	814.15
SUPERFICIE DE A.V.R.U.C. 2	39.47
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	80.00
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	39.20
SUPERFICIE DE CONTENEDOR DE BASURA	52.86
SUPERFICIE TABLEROS DE CONTROL ENERGIA ELECTRICA	2.80
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	8,271.78
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN	184.61
NÚMERO TOTAL DE VIVENDAS	21 VIVIENDAS
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	6 CAJONES

**TERCERO.** Las áreas privativas del condominio a desarrollar en el lote resultante de la fusión que se autoriza se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

<b>NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Meteppec</b>
Zona:	<b>Polígono del Plan Parcial de Cobertura Sub-Regional del Tren Inter-Urbano México-Toluca</b>
Clave:	-----
Superficie máxima de construcción:	<b>60% de la superficie del lote.</b>
Superficie mínima libre de construcción:	<b>40% de la superficie del lote.</b>
Intensidad máxima de construcción:	<b>1.8 veces el área del predio</b>
Altura máxima:	<b>3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banqueta.</b>
Lote mínimo:	<b>200.00 m<sup>2</sup></b>
Frente mínimo:	<b>10.00 metros lineales.</b>
Cajones de Estacionamiento:	<b>Según el uso y superficie.</b>

**CUARTO.** Las obligaciones que adquiere el titular de la autorización:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 107 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 2 lotes por la cantidad de \$3,376.53 (Tres mil trescientos setenta y seis pesos 53/100 m.n.); Una vez que realicen el pago de referencia, deberán presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 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 \$188,006.33 (Ciento ochenta y ocho mil seis pesos 33/100 m.n.); Una vez que realicen el pago de referencia, deberán presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
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, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y sus planos correspondientes 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 lo establecido 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.**

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, que establezca la normatividad aplicable:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

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

## II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base en el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0150/2024, del 29 de febrero del 2024 y en el oficio de emitido en noviembre del 2023, por el Comité Particular de Agua Potable de San Jerónimo Chicahualco, A.C.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberán realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base a la factibilidad de los servicios otorgada por la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio número ZT-DPC-OAS-031/2024, del 06 de marzo del 2024.

1. 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 Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$105,582.68 (Ciento cinco mil quinientos ochenta y dos pesos 68/100 m.n.) y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagarán la cantidad de \$ 116,140.95 (Ciento dieciséis mil ciento cuarenta pesos 95/100 m.n.).
2. 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.
3. 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.
4. 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.

5. 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.
6. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones 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 correspondiente al desarrollo serán:

### III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Metepec, Estado de México, un área equivalente a **315.00 m<sup>2</sup> (TRESCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **210.00 m<sup>2</sup> (DOSCIENTOS 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 publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	21	15.00	315.00 m <sup>2</sup>
Estatad		10.00	210.00 m <sup>2</sup>

### IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

#### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Metepec, Estado de México, por un monto equivalente a **\$454,404.96 (Cuatrocientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cuatro pesos 96/100 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 <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	10.16 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	<b>\$66,917.74</b>
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de 4,640.00 m <sup>2</sup> y de 1,728.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	36.28 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	<b>\$250,857.86</b>



Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	84.00 m <sup>2</sup>	\$493.02	<b>\$41,413.68</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	168.00 m <sup>2</sup>	\$566.76	<b>\$95,215.68</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$454,404.96 (Cuatrocientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cuatro pesos 96/100 m.n.)</b>

### OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$39,327.98 (Treinta y nueve mil trescientos veintisiete pesos 98/100 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
<b>Obra de equipamiento urbano regional:</b> En 250.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	5.25 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$39,327.98 (Treinta y nueve mil trescientos veintisiete pesos 98/100 m.n.)</b>

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 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 **\$2'313,159.78 (Dos millones trescientos trece mil ciento cincuenta y nueve pesos 78/100 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 **\$46,263.20 (Cuarenta y seis mil doscientos sesenta y tres pesos 20/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2% (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 **\$2'313,159.78 (Dos millones trescientos trece mil ciento cincuenta y nueve pesos 78/100 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 Metepec 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 de los planos 1 de 2 de fusión y 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 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 "Inmobiliaria Narojoy", S.A. de C.V. queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en el plano 1 de 2 y 2 de 2 de fusión y 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 presente 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 las áreas privativas, 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.

**DÉCIMO  
OCTAVO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "Luxor Residencial", ubicado en calle Puerto de Veracruz esq. 5 de Febrero, número 2428 norte (por Puerto de Veracruz) y 1935 oriente (por 5 de Febrero), colonia San Jerónimo Chichahualco, municipio de Metepec, 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.

**VIGÉSIMO.** 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. Mtra. Ida Mercedes Valenzuela Vázquez. - Subsecretaria de Desarrollo Urbano.  
Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández - Directora Regional Valle de Toluca.  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.  
P. en Lam. Samuel Sandoval Montoya. - Residente Local Toluca.  
Expediente: DRVT/RLTOL/033/2024.  
Folio DGOyCU: 2129/2024.  
Archivo/Minutario.  
BHPM/DNSH/SSM/DPM.