

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO SALVADOR ALEJANDRO JURY ABUCHARD, EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "PUERTA REAL", UBICADO EN LA CALLE IGNACIO ALLENDE, NUMERO 1105, BARRIO SANTA MARÍA, EN EL MUNICIPIO DE SAN MATEO ATENCO, 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, Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Dirección General de Operación y Control Urbano.*

Oficio No. 23000203A/2021/2025  
Toluca de Lerdo, Estado de México a 18 de febrero de 2025  
Expediente: DRVT/RLL/004/2025

### AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "PUERTA REAL"

Salvador Alejandro Jury Abuchard  
Presa malpaso, número 103, municipio de Toluca,  
Estado de México  
722 2990627  
ignaciotitogarcia@gmail.com  
**P r e s e n t e**

En atención a la solicitud integrada el 17 de febrero del 2025, mediante el expediente DRVT/RLL/004/2025, para obtener la autorización de fusión de 2 lotes y condominio horizontal habitacional de tipo medio con 10 áreas privativas para 10 viviendas, en el lote resultantes de la fusión con las siguientes características:

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Ubicación:</b>          | Calle Ignacio Allende, número 1105  |
| <b>Colonia:</b>            | Barrio Santa María  |
| <b>Municipio:</b>          | San Mateo Atenco, Estado de México.   |
| <b>Superficie:</b>         | 1,531.17 m <sup>2</sup> (Lote 1) y 623.10 m <sup>2</sup> (Lote 2) para conformar un Lote resultante con una superficie de 2,154.27 m <sup>2</sup> |
| <b>Condominio de tipo:</b> | Horizontal habitacional tipo medio  |

Al respecto, le informo que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 1, 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, XV y XXVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.40, 5.41, 5.42, 5.43, 5.44, 5.45, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 118 y 119 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; y:

### CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de fusión de 2 lotes y condominio horizontal habitacional para 10 áreas privativas con 10 viviendas de tipo medio denominado "**Puerta Real**", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLL/004/2025, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 107, 109 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad del **Lote 1** con una superficie de 1,531.17 m<sup>2</sup> materia de este acuerdo, mediante el instrumento número 15,891, volumen 335, folios del 060 al 062, del 03 de octubre del 2022, pasado ante la fe del

Licenciado José Manuel Gómez del Campo Gurza, titular de la notaría número 149 del Estado de México, por el cual se hace constar la **Dación en pago** como consecuencia de reembolso de acciones, que celebran por una parte "Constructora Montes Azules", S.A. de C.V., y como adquirente el señor Salvador Alejandro Jury Abuchard, el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, bajo el folio real electrónico 00046079, número de trámite 142730, del 27 de febrero 2023.

- III. Que acredita la propiedad del **Lote 2** con una superficie de 623.10 m<sup>2</sup> materia de este acuerdo, mediante el instrumento número 15,890, volumen 335, folios del 057 al 059, del 03 de octubre del 2022, pasado ante la fe del Licenciado José Manuel Gómez del Campo Gurza, titular de la notaría número 149 del Estado de México, por el cual se hace constar la **Dación en pago** como consecuencia de reembolso de acciones, que celebran por una parte "Constructora Montes Azules", S.A. de C.V., y como adquirente el señor Salvador Alejandro Jury Abuchard, el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, bajo el folio real electrónico 00041587, número de trámite 142724, del 23 de febrero 2023.
- IV. Que mediante escritura pública número 2,327, tomo 47, del 04 de octubre de 2024, pasado ante la fe de la Licenciado en Humberto Palacios Kuri, Titular de la Notaría número 65 de Querétaro, México, se hace constar poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio a favor del señor Ignacio Tito García Arriaga, que otorga el señor Salvador Alejandro Jury Abuchard.
- V. Que el ciudadano Ignacio Tito García Arriaga se identifica con credencial para votar número IDMEX2386690594, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2032.
- VI. Que el ciudadano Salvador Alejandro Jury Abuchard, se identifica con credencial para votar número IDMEX1368068055, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2025.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió el cambio de Uso de Suelo, de fecha 10 de octubre de 2024, para el **Lote 1** con superficie de 1,531.17 m<sup>2</sup>, en la cual se señalan las siguientes normas de fusión y condominio para el uso y aprovechamiento del predio establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de San Mateo Atenco: zona habitacional mezclado con actividades del sector terciario; clave H167B; frente mínimo de 6.00 m, lote mínimo de 100.00 m<sup>2</sup>; número máximo de viviendas por lote 1; superficie mínima sin construir del 30% de la superficie del lote, superficie máxima de desplante del 70% de la superficie del lote; altura máxima de construcción de 5 niveles o 15.00 metros sobre el nivel de desplante; intensidad máxima de construcción de 3.50 veces la superficie del lote; normas de estacionamiento hasta 120.00 m<sup>2</sup> requiere 1 cajón por vivienda, de 121.00 m<sup>2</sup> a 250.00 m<sup>2</sup> requiere 2 cajones por vivienda, de 251.00 m<sup>2</sup> a 500.00 m<sup>2</sup> requiere 3 cajones por vivienda, más de 501.00 m<sup>2</sup> requiere 4 cajones por vivienda.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió el cambio de Uso de Suelo, de fecha 10 de octubre de 2024, para el **Lote 2** con superficie de 623.10 m<sup>2</sup>, en la cual se señalan las siguientes normas de fusión y condominio para el uso y aprovechamiento del predio establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de San Mateo Atenco: zona habitacional mezclado con actividades del sector terciario; clave H167B; frente mínimo de 6.00 m, lote mínimo de 100.00 m<sup>2</sup>; número máximo de viviendas por lote 1; superficie mínima sin construir del 30% de la superficie del lote, superficie máxima de desplante del 70% de la superficie del lote; altura máxima de construcción de 5 niveles o 15.00 metros sobre el nivel de desplante; intensidad máxima de construcción de 3.500 veces la superficie del lote; normas de estacionamiento hasta 120.00 m<sup>2</sup> requiere 1 cajón por vivienda, de 121.00 m<sup>2</sup> a 250.00 m<sup>2</sup> requiere 2 cajones por vivienda, de 251.00 m<sup>2</sup> a 500.00 m<sup>2</sup> requiere 3 cajones por vivienda, más de 501.00 m<sup>2</sup> requiere 4 cajones por vivienda.
- IX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Constancia de Alineamiento con número de expediente 992/2024, del 09 de octubre de 2024, en la que se aprecia una restricción absoluta de construcción por la calle Ignacio Allende, en el Lote 1 con superficie de 1,531.17 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Ignacio Allende, Barrio Santa María, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- X. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Constancia de Alineamiento con número de expediente 993/2024, del 09 de octubre de 2024, en la que no se aprecian restricciones absolutas de construcción, en el Lote 2 con superficie de 623.10 m<sup>2</sup>, ubicado en sin frente a vía pública, Barrio Santa María, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- XI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Constancia de Número Oficial folio 536, número de expediente 992/2024, del 10 de octubre de 2024, para el Lote 1, al cual le corresponde el número oficial **1105**, ubicado en la calle Ignacio Allende, Barrio Santa María, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.

- XII.** Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de San Mateo Atenco, mediante oficio número OPDAPAS/SMA/DG/269/2024 del 10 de diciembre de 2024, emite dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para los inmuebles ubicados en la calle Ignacio Allende, Barrio Santa María, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, en el que se proyecta la edificación de un condominio horizontal habitacional para 10 viviendas.
- XIII.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, emitió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes bajo el folio real electrónico 00046079, número de trámite 173436, del 29 de noviembre de 2024, para el **Lote 1** con superficie de 1,531.17 m<sup>2</sup>, en el cual no se reportan gravámenes y/o limitantes.
- XIV.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, emitió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes bajo el folio real electrónico 00041587, número de trámite 173433, del 29 de noviembre de 2024, para el **Lote 2** con superficie de 623.10 m<sup>2</sup>, en el cual no se reportan gravámenes y/o limitantes.
- XV.** Que el Departamento de Planeación y construcción Zona Tenango E.F. de la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número OAS-DPL-ZT-1157/2024, del 19 de noviembre de 2024, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el servicio denominado "Puerta Real" con ubicación en la calle Ignacio Allende, Barrio Santa María, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para 10 lotes y un servicio general.
- XVI.** Que presenta imagen satelital del predio objeto de esta autorización.
- XVII.** Que presentaron el plano de fusión y de la distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 107 fracción II y 113 fracción I, inciso B), 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, de conformidad con los artículos 108, 109, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 13 fracción VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, emite el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Se autoriza al ciudadano Salvador Alejandro Jury Abuchard, la fusión del Lote 1 y Lote 2 ubicados en la calle Ignacio Allende, numero 1105, Barrio Santa María, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para conformar un lote único conforme al cuadro siguiente:

**SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS**

| PREDIO O LOTE | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | RESTRICCIÓN (m <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> ) | USO DE SUELO |
|---------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| LOTE 1        | 1,531.17                     | 180.8524                      | 1,350.3176                        | Habitacional |
| LOTE 2        | 623.10                       | 0.00                          | 623.1000                          | Habitacional |
| TOTAL         | 2,154.27                     | 180.8524                      | 1,973.4176                        | Habitacional |

**FUSIÓN QUE SE AUTORIZA**

| LOTE       | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | RESTRICCIÓN (m <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> ) | USO DE SUELO          |
|------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| LOTE ÚNICO | 2,154.27                     | 180.8524                      | 1,973.4176                        | Habitacional (H-167B) |

**SEGUNDO.** Se autoriza al ciudadano Salvador Alejandro Jury Abuchard, el condominio horizontal habitacional de medio denominado "**Puerta Real**", en el lote resultante de la fusión, con superficie de 2,154.27 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Ignacio Allende, numero 1105, Barrio Santa María, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, se lleve a cabo su desarrollo para alojar 10 áreas privativas para 10 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:

**SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO**

| LOTE  | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | RESTRICCIÓN (m <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> ) | USO DE SUELO | NO. DE VIVIENDAS |
|-------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------|------------------|
| ÚNICO | 2,154.27                     | 180.8524                      | 1,973.4176                        | Habitacional | 1                |

**CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS**

| ÁREA PRIVATIVA | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | USO DE SUELO        | NÚMERO DE VIVIENDAS |
|----------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1              | 100.2000                     | HABITACIONAL        | 1                   |
| 2              | 100.2000                     | HABITACIONAL        | 1                   |
| 3              | 100.2000                     | HABITACIONAL        | 1                   |
| 4              | 100.1426                     | HABITACIONAL        | 1                   |
| 5              | 102.6610                     | HABITACIONAL        | 1                   |
| 6              | 100.1366                     | HABITACIONAL        | 1                   |
| 7              | 102.0526                     | HABITACIONAL        | 1                   |
| 8              | 117.7568                     | HABITACIONAL        | 1                   |
| 9              | 116.1157                     | HABITACIONAL        | 1                   |
| 10             | 116.6348                     | HABITACIONAL        | 1                   |
| <b>TOTAL</b>   | <b>1,056.1001</b>            | <b>HABITACIONAL</b> | <b>10</b>           |

**CUADRO DE ÁREAS COMUNES**

| CONCEPTO                                   | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|--|------------------------------|
| SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA             | 647.8238                     |
| SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS | 36.0000                      |
| ÁREA VERDE A.V.1                           | 12.3500                      |
| ÁREA VERDE A.V.2                           | 7.0607                       |
| A.V.R.U.C 1                                | 21.1963                      |
| A.V.R.U.C 2                                | 97.3447                      |
| A.V.R.U.C 3                                | 60.0920                      |
| ÁREA DE TABLEROS Y CONTENEDORES DE BASURA  | 11.0000                      |
| CASETA DE VIGILANCIA                       | 24.4500                      |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>917.3175</b>              |

**CUADRO DE ÁREAS GENERALES**

|   |                           |
|---|---------------------------|
| SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS                                  | 1,056.1001 m <sup>2</sup> |
| SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA                                  | 647.8238 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE De CAJONES ESTACIONAMIENTO DE VISITAS                | 36.00 m <sup>2</sup>      |
| ÁREA VERDE A.V. 1 Y A.V. 2                                      | 19.4107 m <sup>2</sup>    |
| A.V.R.U.C 1, 2 Y 3  | 178.633 m <sup>2</sup>    |
| ÁREA DE TABLEROS, CONTENEDORES DE BASURA Y CASETA DE VIGILANCIA | 35.4500 m <sup>2</sup>    |
| SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO                                 | <b>2,154.27</b>           |
| SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN              | <b>180.8524</b>           |
| SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO                                     | 2,154.27                  |
| NUMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS                                      | 10                        |
| NUMERO DE VIVIENDAS   | 10                        |
| NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS               | 3                         |

**CUARTO.** El plano de fusión y condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

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

**NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS**

|   |   |
|---|---|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de: | <b>San Mateo Atenco.</b>  |
| Zona:                                   | <b>zona habitacional mezclado con actividades del sector terciario</b>  |
| Clave:                                  | <b>H167B.</b>   |
| Uso del suelo autorizado:               | <b>Normas de fusión y condominio.</b>   |
| Lote mínimo y frente mínimo:            | <b>100.00 m<sup>2</sup> de superficie y 6.00 metros de frente mínimo.</b>   |
| Superficie máxima de desplante:         | <b>70% de la superficie total de cada área privativa.</b>   |
| Superficie mínima sin construir:        | <b>30% de la superficie total de cada área privativa.</b>   |
| Altura máxima de construcción:          | <b>15.00 metros o 5 niveles a partir del nivel de desplante.</b>  |
| Intensidad máxima de construcción:      | <b>3.50 veces la superficie del predio</b>  |
| Cajones de estacionamiento:             | <b>Hasta 120.00 m<sup>2</sup> requiere 1 cajón por vivienda, de 121.00 m<sup>2</sup> a 250.00 m<sup>2</sup> requiere 2 cajones por vivienda, de 251.00 m<sup>2</sup> a 500.00 m<sup>2</sup> requiere 3 cajones por vivienda, más de 501.00 m<sup>2</sup> requiere 4 cajones por vivienda.</b> |

**SEXTO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracciones I, II y III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de fusión de dos lotes por la cantidad de **\$3,518.65 (tres mil quinientos dieciocho pesos 65/100 m.n.)**; así como los derechos por la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio con 10 áreas privativas por la cantidad de **\$16,971.00 (dieciséis mil doscientos ochenta y cinco pesos 00/100 m.n.)**. Una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple de los recibos para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 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.
3. Con fundamento en los artículos 100 fracción VI inciso A), 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 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.** - 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 dictamen de factibilidad emitido con el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/269/2024, del 10 de diciembre de 2024.

**SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base en la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el servicio denominado "Puerta Real" ubicado en la calle Ignacio Allende, número 1105, Barrio Santa María, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para 10 lotes y un servicio general.

5. 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, deberá 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.
6. 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.

7. 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.
8. 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.
9. De conformidad con el artículo 111 primer párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el titular de la presente autorización no está obligado a otorgar áreas de donación y ejecutar equipamiento urbano ya que su proyecto no se encuentra en el supuesto de ser un condominio de treinta o más viviendas, o de más de tres mil metros cuadrados de terreno.

**SÉPTIMO.** Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que 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.

**OCTAVO.** 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 realice y entregue 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.

**NOVENO.** 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, otorgará 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 **\$1,017,749.07 (un millón diecisiete mil setecientos cuarenta y nueve pesos 07/100 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.

**DÉCIMO.** 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, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$20,354.98 (veinte mil trecientos cincuenta y cuatro pesos 98/100 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 **\$1,017,749.07 (un millón diecisiete mil setecientos cuarenta y nueve pesos 07/100 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, pagará 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.

**DÉCIMO PRIMERO.**

Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de San Mateo Atenco 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 establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con base en el valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega 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 SEGUNDO.**

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, deberá 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 TERCERO.**

Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de 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. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de fusión, subdivisión y condominio.

#### **DÉCIMO CUARTO.**

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 QUINTO.**

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  
SEXTO.**

El ciudadano Salvador Alejandro Jury Abuchard, queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de la fusión y condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, deberá 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  
SÉPTIMO.**

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  
OCTAVO.**

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  
NOVENO.**

Previo al uso y aprovechamiento de los lotes y 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.

**VIGÉSIMO.**

El presente acuerdo de autorización de fusión y condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "**Puerta Real**", ubicado en la calle Ignacio Allende, número 1105, Barrio Santa María, municipio de San Mateo Atenco, 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.

**VIGÉSIMO  
PRIMERO.**

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  
SEGUNDO.**

La presente disposición no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos de 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  
Lic. Abraham Mejía Soto - Residente Local Lerma.  
Expediente: DRVT/RLL/004/2025.  
Folio DGOyCU: 0786/2025.  
Archivo/Minutario.