

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A GRUPO LAMAT S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO MEDIO DENOMINADO GARZA AZUL II, UBICADO EN CALLE CAPULÍN NÚMERO 1302, BARRIO SAN FRANCISCO, 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, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de Toluca.

NÚMERO DE OFICIO: 23000105050000T/0320/2023
 LUGAR DE EXPEDICIÓN: TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO
 FECHA: 13 DE DICIEMBRE 2023
 EXPEDIENTE: DRVT/RLL/055/2023
 MUNICIPIO: SAN MATEO ATENCO

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO MEDIO DENOMINADO COMERCIALMENTE "GARZA AZUL II"

Grupo Lamat, S.A. de C.V.

Misión número 4, San Felipe Tlalmimilolpan, municipio de Toluca, Estado de México.

Email: preyna@grupogbh.com

Teléfono: 72 29 03 50 47

Presente.

En atención a su escrito del 11 de diciembre de 2023, con número de expediente DRVT/RLL/055/2023, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional tipo medio de 19 viviendas denominado "Garza Azul II" en un lote, con las siguientes características:

Ubicación	Calle Capulín número 1302
Colonia o Localidad	Barrio San Francisco
Municipio	San Mateo Atenco
Superficies	4,546.90
Condominio de tipo	Medio

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, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 15, 19 fracción VIII, 23 fracción VIII, 31 fracción II, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1.1 fracción IV, 1.2, 1.4, 1.8 y 1.10, del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XV y XXVI, 5.5, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21, 5.38, 5.40, 5.45, 5.49 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 109, 110, 112, 113, 114 y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en la Gaceta del Gobierno el 01 de septiembre del 2021, así como sus reformas y adiciones publicado del 07 de julio del 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracción I, II 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 Capítulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", "Dirección Regional Valle de Toluca", y "Residencias Locales", una vez determinada la competencia de esta autoridad y:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta solicitud requisitada por la empresa **Grupo Lamat S.A. de C.V.**, solicitando el trámite de condominio horizontal habitacional de tipo medio, para 19 áreas privativas con 19 viviendas, denominado comercialmente "Garza Azul II", ubicado en calle Capulín número 1302, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- II. Que exhibe Instrumento número 42,883, volumen MCXCIII, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Valdés Ramírez, Titular de la Notaría Pública Número 24 del Estado del México, donde se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima Mercantil denominada **Grupo Lamat, S.A. de C.V.**, del 03 de diciembre de 2008, la cual fue inscrita en el Instituto de la Función registral de Toluca, Estado de México, en el Folio Mercantil Electrónico número 49204 *17, del 14 de abril de 2009.
- III. Que presenta escritura número 48,018, Volumen MCCCVIII, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Valdés Ramírez, Titular de la Notaría Pública Número 24 del Estado de México, a través de la cual la **C. Martha Doménica Naime**

Atala, acredita su personalidad como Apoderada Legal de la persona jurídico colectiva **Grupo Lamat, S.A. de C.V.**, el 02 de julio de 2012

- IV. Que la **C. Martha Doménica Naime Atala**, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1855876783, con vigencia al año 2029.
- V. Que exhibe escritura número 18,208, Volumen 418, Folios 038-039, pasada ante la Fe del Licenciado Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle, titular de la Notaría Pública número 41 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, donde se hace constar un poder general que otorga **Grupo Lamar, S.A. de C.V.**, a favor de los **C.C. María Eugenia León Sánchez, Silvia Patricia Reyna Rodríguez y C. Marco Antonio Sánchez Mena**, del 02 de marzo de 2023
- VI. Que presenta escritura Pública número 18,695, Volumen Ordinario 425, Folios del 041-044, realizada ante la fe del Licenciado Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle, titular de la Notaría Pública número 41 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, en la que se hace constar la protocolización de la autorización de subdivisión, del 02 de octubre de 2023, la cual fue inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo los siguientes datos registrales: Folio Real Electrónico 00067514, trámite 153281, del 18 de octubre de 2023; a través de la cual acredita la propiedad del predio objeto del presente trámite.
- VII. Que adjunta Constancia de Alineamiento, número de folio 475, del predio ubicado en la calle Capulín número 1302, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 4,546.90 m2, en la cual no se contemplan restricciones de construcción, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento de San Mateo Atenco, con fecha 10 de octubre de 2023.
- VIII. Que presenta licencia de uso de suelo con folio número 418, número de licencia 418/2022, para el lote con una superficie de 3,731.69 m2, ubicado en calle capulín, Barrio de San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, la cual señala un uso de suelo Habitacional Mezclado con Actividades de Comercio Local al Menudeo, clave H-100, con un lote mínimo de 60.00 m2, frente mínimo de 4.00 metros lineales, para cada área privativa, superficie mínima sin construcción: 20%, superficie máxima de construcción 80%, altura máxima de construcción 4 niveles o 12 metros sobre el nivel de desplante, e intensidad máxima de construcción de 3.2 veces el área del predio, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco del Estado de México, de 15 de noviembre de 2023.
- IX. Que exhibe Constancia de Número Oficial, número de folio 459, número de expediente 961/2023, para el predio ubicado en la calle Capulín, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, al cual se le asigna el número oficial 1302, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento de San Mateo Atenco, del 10 de octubre de 2023
- X. Que presenta oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0367/2023, relativo a la factibilidad de servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para el inmueble, ubicado en la calle Capulín número 1302, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 4,546.90 m2, para la edificación de 19 viviendas tipo medio en condominio denominado comercialmente "Garza Azul II", emitido por el Organismo Público Descentralizado de los Servicios de Agua Potable y Saneamiento del municipio de San Mateo Atenco el 10 de octubre del 2023.
- XI. Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, folio real electrónico número 00067514, trámite 155257, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes del predio en solicitud, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina registral de Lerma el 17 de noviembre de 2023.
- XII. Oficio número OAS-DPL-ZT-777/2023, relativo a la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el condominio horizontal habitacional tipo residencial, denominado comercialmente "Garza Azul II", emitido por la Comisión Federal de Electricidad, el 28 de noviembre de 2023.
- XIII. Que presenta la ubicación de los predios en una imagen satelital de la zona.
- XIV. Que adjunta plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal de los predios y la localización de estos en una imagen satelital.
- XV. Que presenta el Plano que contiene: a).- Situación original de los predios objeto del condominio, con medidas y superficies, con coordenadas georreferenciadas; b).- Distribución proyectada del condominio; c).- Restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales; d).- Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano: 1.- Croquis de localización, 2.- Nombre del interesado; 3.- Simbología y escala gráfica; 4.- Datos generales de la fusión, subdivisión y condominio; 5.- Nombre y cargo de quien autoriza y de quien acuerda.

Por lo anterior y de conformidad a los artículos 108, 109, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

A C U E R D O**PRIMERO.**

Se autoriza a la persona jurídico colectiva **Grupo Lamat S.A. de C.V.**, condominio horizontal habitacional tipo medio, en un lote con una superficie de 4,546.90 m2 (cuatro mil quinientos cuarenta y seis punto noventa metros cuadrados), ubicado en calle Capulín número 1302, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 19 viviendas, conforme a los Planos de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

LOTE	SUPERFICIE CON RESTRICCIÓN	RESTRICCIÓN	SUPERFICIE ÚTIL M2	USO
	4,546.90	815.21	3,731.69	HABITACIONAL

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	No. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	164.25	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	164.25	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3	164.25	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4	164.25	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	164.25	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	164.25	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 7	164.25	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 8	164.25	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 9	169.51	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 10	127.79	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 11	130.67	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 12	129.70	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 13	128.73	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 14	127.76	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 15	126.79	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 16	125.82	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 17	124.84	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 18	123.87	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 19	122.90		1
TOTAL	2,732.38	HABITACIONAL	19 VIVIENDAS

DATOS DE LAS ÁREAS COMUNES	
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	674.45 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A	192.41 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN B	35.59 m2
ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	54.48 m2
CASETA DE VIGILANCIA	10.51 m2
CONTENEDORES DE BASURA	7.44 m2
TABLEROS DE CONTROL	4.43 m2
TOTAL	979.31 m2

DATOS GENERALES DE CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,752.38 m2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	674.45 m2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN A Y B	228.00 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	54.48 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	10.51 m2
SUPERFICIE DE TABLERO DE CONTROL	4.43 m2
SUPERFICIE CONTENEDORES DE BASURA	7.48 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	3,731.69
RESTRICCIÓN	815.21
SUPERFICIE DE LOTE CON RESTRICCIÓN	4,546.90
NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	19
NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

SEGUNDO. Los planos de condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

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

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	San Mateo Atenco
Zona:	Habitacional 100
Clave:	H-100
Uso del suelo que se autoriza:	Normas para condominio
Coeficiente de ocupación del suelo:	20% de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	3.20 veces el área del predio
Superficie mínima libre de construcción:	80% de la superficie del predio
Altura máxima:	4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	60.00 m2 de superficie con un frente mínimo de 4.00 metros lineales
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 120.00 m2 requiere 1 cajón por vivienda De 121.00 a 250.00 m2 requiere 2 cajones por vivienda De 251.00 a 500.00 m2 requiere 3 cajones por vivienda Mas de 501.00 m2 requiere 4 cajones por vivienda.

CUARTO. Del monto de Derechos:

- I. Que deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio horizontal habitacional, tipo medio, para 19 áreas privativas por la cantidad de **\$29,565.90 (veintinueve mil quinientos sesenta y cinco pesos 90/100 M.N.)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia originales y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción V inciso D) numeral 2, 132 inciso D) 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, se pagará al Gobierno del Estado de México la suma de **\$ 25,137.02 (Veinticinco mil ciento treinta y siete pesos 02/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y equipamiento urbano a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

El comprobante del pago de los derechos de supervisión en cuestión deberá presentarse para llevar a cabo la apertura de bitácora de supervisión. De igual forma y según el caso, se pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quienes se deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

QUINTO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá publicar el presente Acuerdo en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación**, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de esta obligación en el mismo término.
- II. Con fundamento en los artículos 100 fracción VI inciso A), 108 fracción VI inciso A) y 114 fracción VI incisos A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá protocolizar la presente autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos respectivos, en un plazo de 90 (noventa) días contados a partir de la fecha de su notificación.**

SEXTO. De las Áreas de Donación y Ejecución de Obras de Equipamiento:

- I. De conformidad con los artículos 5.38 fracciones X, inciso a) y b), 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V inciso E) y VI inciso C), 109, 111, 114 fracción VI, inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México está obligado a ceder a título gratuito, áreas de donación y ejecutar obras de equipamiento urbano municipal y estatal, en un término de seis meses contados a partir de la notificación de la presente autorización de la siguiente manera:

DONACIÓN	NO. DE LOTES	M2/LOTE	TOTAL
Municipal	19	17	323.00 m2
Estatal		3	57.00 m2

- II. De conformidad con los artículos 5.38 fracciones X, inciso a) y b), 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 62 fracción IV, 114 fracción VI, inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la autorización está obligado a la ejecución de obras de equipamiento urbano municipal y estatal, las cuales serán realizadas conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de seis meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras conforme a lo establecido en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de la siguiente manera:

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL			
CONCEPTO	COSTO POR M2	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE EN M2	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de Niños 4 aulas	\$6,583.80	9.1960	\$60,544.62
Escuela Secundaria con 16 aulas	\$6,912.97	32.8320	\$226.966
Jardín Vecinal de 4,000 m2	\$493.02	76.0000	\$37,469.52
Zona Deportiva y Juegos Infantiles de 8,000 m2	\$ 566.76	152.0000	\$86,147.52
TOTAL			\$411,128.30

OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL			
CONCEPTO	COSTO POR M2	CANTIDAD M2	COSTO
EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL	\$7,491.04	4.7500	\$35,582.46

- III. Con fundamento en el artículo, 55 fracción VII, inciso D), E) y 114 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 estas.
- IV. 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 en términos de lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias. El pago respectivo, deberá realizarse a la Tesorería Municipal en el caso de que sea a favor del municipio. En el caso de las áreas de donación u obras de equipamiento urbano a favor del Estado deberá depositarse al 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 del Código Administrativo del Estado de México en un plazo no mayor a los seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno". Una vez que se realicen los pagos de referencia deberá presentarse ante esta dependencia original y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición.

- V. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D), el titular de la presente autorización está obligado a llevar a cabo las obras de urbanización; sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización; para la ejecución de las obras deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio; entregar las obras de urbanización en el plazo fijado; obtener de la Secretaría los permisos de venta para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad; 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; cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización y las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, el Reglamento del Libro Quinto y otras disposiciones jurídicas.
- VI. Con fundamento en el artículo 109 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura.
- VII. Que con fundamento en los artículos 110 fracción II y 114 fracciones VI, inciso D) numeral 2 y 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, debidamente aprobadas por las instituciones gubernamentales competentes, las obras de urbanización al interior del condominio serán:
- 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 estacionamiento y andadores.
 - G) Jardinería y forestación.
 - H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
 - I) Señalamiento Vial.

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

Las obras de urbanización al interior de los condominios 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.

VIII. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.

- IX. Se 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, en base a la factibilidad de los servicios otorgada.

SÉPTIMO.

Con fundamento en el artículo 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, se deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno". la cual se acompañará 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 conjunto urbano, 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.
- I. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 7, 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 se deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
 - II. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos punto veinte metros de altura.
 - III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, se deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
 - IV. 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 se 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**, debidamente aprobadas por las autoridades competentes.
- OCTAVO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de emisión del inicio de las obras de urbanización, para que se terminen y entreguen a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano, las obras de urbanización al interior del condominio.
- NOVENO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, al solicitar la autorización para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las mismas, se otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, esta última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral 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 **\$ 1'256.850.85 (Un millón doscientos cincuenta y seis mil ochocientos cincuenta pesos 85/100 M.N.)**.
- DÉCIMO.** Con fundamento en los artículos 5.38 fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 114 Fracción VI, inciso D) numeral 6, 116 y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la persona jurídica colectiva **Grupo Lamat S. A. de C. V.**, que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad, lo cual se podrá solicitar una vez concluidas las obras de infraestructura primaria de

urbanización y en su caso de equipamiento urbano, o asegurar su ejecución mediante fianza o garantía hipotecaria o cubierto el pago sustitutivo del equipamiento urbano, permiso que se otorgará de manera proporcional al avance que presenten en su ejecución las obras establecidas en el presente acuerdo de autorización, cada vez que dichas obras presenten un 25% de avance en su ejecución, a excepción del primer permiso el cual se otorgará por un cincuenta por ciento de los lotes al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. El último permiso de venta por el veinticinco por ciento restante se otorgará, cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento, así como de 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 del condominio. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo 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, vigilancia 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 artículo 116 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO PRIMERO

Una vez autorizado el inicio de obras, enajenación, promoción y publicidad con fundamento en los artículos 114 fracción II, 115 fracción VI, inciso I), 116 y 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Titular requerirá la apertura de bitácora a la Secretaría dentro de los cinco días hábiles posteriores a efecto de que se proceda a abrir la bitácora de supervisión correspondiente, notificando de tales actos al Titular del desarrollo, al municipio y a las instancias gubernamentales que intervinieron en la integración del expediente físico y en la aprobación de los proyectos de obras del desarrollo. Para los efectos de la supervisión en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, su Titular tendrá la obligación de dar aviso semestralmente, a través de informes del desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, para que se constate la información, debiendo estar firmado por un perito responsable, asimismo deberá permitir el acceso al desarrollo que se trate y proporcionar a los supervisores estatales y municipales, la información y documentación necesaria para el desempeño de sus funciones.

Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, se otorgará a favor del Municipio de San Mateo Atenco, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual 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 73 fracción II y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con base al valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega, la cual se actualizará anualmente 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 cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento, en su caso.

DÉCIMO SEGUNDO.

Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único o planos de condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, se deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de las áreas privativas, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano y el municipio de San Mateo Atenco, de conformidad con lo establecido por los artículos 5.38 fracción X inciso o) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 48 fracción IV y 110 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
TERCERO.**

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, de conformidad con el artículo 114 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Deberá insertarse 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 su 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 los artículos 5.38, fracción XII, del Código Administrativo del Estado de México, 71 fracción VII y 116 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, se agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano de condominio.

**DÉCIMO
CUARTO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI, inciso a), del Código Administrativo del Estado de México, 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.

**DÉCIMO
QUINTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la persona jurídico colectiva **Grupo Lamat S.A. de C.V.**, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización y las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO
SEXTO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo medio, ubicado en calle Capulín número 1302, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente al en que surta efecto la notificación del acuerdo de autorización y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 31 fracción I, 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
SÉPTIMO.**

Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido por el Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

El incumplimiento a lo señalado en el presente acuerdo traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contempladas en el artículo 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
NOVENO.**

La presente autorización no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

Así lo resolvió y firma**Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.**

C. c. p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora Regional de Operación y Control Urbano
Lic. José María Torres Alcántara. - Residente Local Lerma
Folio: DGOyCU: 7366/2023.
Expediente: DRVT/RLL/055/2023
*jmta