

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “GRUPO LAMAT”, S.A. DE C.V., LA SUBDIVISIÓN Y EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO MEDIO, DENOMINADO COMERCIALMENTE “GARZA AZUL IV”, UBICADO EN LA CALLE CAPULÍN NÚMERO 1202, LOTE 3-A, 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, Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Dirección General de Operación y Control Urbano.*

Número de autorización: 23000203A/1755/2024  
 Fecha de expedición: 05 de julio del 2024  
 Lugar de expedición: Toluca de Lerdo, Estado de México  
 Expediente: DRVT/RLL/023/2024

### AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL MEDIO DENOMINADO COMERCIALMENTE “GARZA AZUL IV”

**Grupo Lamat, S.A. de C.V.,**  
**Misión número 4, colonia San Felipe Tlalmimilolpan, Toluca Estado de México.**  
**Email: preyna@grupogbh.com**  
**Teléfono: 722 903 50 47**  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud ingresada para obtener la autorización de subdivisión en dos lotes resultantes y un condominio horizontal habitacional de medio con 27 áreas privativas para 27 viviendas en uno de los lotes resultantes de la subdivisión en el predio con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Proy. Calle Capulín número 1202
<b>Colonia:</b>	Barrio San Francisco
<b>Municipio:</b>	Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México
<b>Superficie:</b>	6,582.47 m <sup>2</sup>
<b>Condominio de tipo:</b>	Habitacional 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 XLV, 5.5, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21, 5.38, 5.40, 5.41, 5.42, 5.45 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 57, 58, 59, 60, 99, 100, 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; y artículos 1, 2, 4 fracción I, inciso C, 6, 9 fracción I, 10, 11 fracción II y 13 fracciones VIII y X 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 al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el 23 de enero del 2024, y;

### CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud para realizar el trámite de condominio, asignándole el expediente de trámite número DRVT/RLL/023/2024, integrado por los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

- II. Que presenta escrito del 15 de junio de 2023, donde Grupo Lamat, S.A. de C. V, a través de la C. Martha Doménica Naime Atala, Representante legal de Grupo Lamat, S.A. de C.V., declara bajo protesta de decir verdad que todos los datos y los documentos que se presentan para integrar el expediente del trámite de subdivisión y condominio son verdaderos.
- III. Que presenta la Escritura número 42,883, Volumen MCXCIII, del 03 de diciembre del 2008, donde se hace constar la constitución de la sociedad denominada Grupo Lamat S.A. de C.V., realizada ante la fe del Licenciado Jorge Valdés Ramírez, titular de la Notaría Publica número 24 del Estado de México, con Folio Mercantil Electrónico 49204\*17, del 14 de abril de 2009.
- IV. Que exhibe el Instrumento número 48,018, Volumen MCCCVIII, del 02 de julio del 2012, realizada ante el Licenciado Jorge Valdés Ramírez, titular de la Notaría Publica número 24 del Estado de México, en donde se protocoliza acta de asamblea de la sociedad denominada Grupo Lamat S.A. de C..V. en la que se designa como apoderado legal a la C. Martha Doménica Naime Atala.
- V. Que ingresa copia de la credencial para votar de la C. Martha Doménica Naime Atala, apoderada legal, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1855876783, con vigencia al año 2029.
- VI. Que exhibe la Escritura Pública número 18,208, volumen 418, folios 038-039, del 02 de marzo del 2023, realizada ante el Licenciado Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gomeztagle, titular de la Notaria Publica número 41 del Estado de México, en donde se hace constar que la C. Martha Doménica Naime Atala, otorga Poder General a favor de los C. C. María Eugenia León Sánchez, Silvia Patricia Reyna Rodríguez y Marco Antonio Sánchez Mena, para que lo ejerzan en forma separada, con una vigencia de dos años a partir de la firma de dicho documento.
- VII. Que para acreditar la propiedad del predio materia de este acuerdo exhibe el Instrumento número 18,861, Volumen Ordinario 421, Folios del 089 al 093, del 22 de noviembre del 2023, pasada ante la fe del Licenciado Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gomeztagle, titular de la Notaría Publica No. 41 del Estado de México, por la cual hace constar la protocolización de autorización de relotificación y subdivisión de predios en la que se identifica el Lote como 3-A, resultante de la subdivisión, con una superficie de 6,582.47 m<sup>2</sup>, la cual fue inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico 00067595, número de trámite 156157, del 09 de enero del 2024.
- VIII. Que presenta la Licencia de Uso de Suelo número 190/2024, expediente 373/2024, para el predio ubicado en la calle Capulín número 1202, Barrio San Francisco, Lote 3-A, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 6,582.47 m<sup>2</sup>, con las siguientes normas para condominio clave H-100, densidad 100, lote mínimo de 60.00 m<sup>2</sup>, frente mínimo de 4.00 ml, número máximo de viviendas por lote 2, superficie mínima sin construir del 20%, superficie máxima de desplante 80% de la superficie, altura máxima de construcción de 4 niveles o 12.00 metros sobre el desplante y una intensidad máxima de construcción de 3.20 veces la superficie del predio, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Ayuntamiento de San Mateo Atenco, Estado de México, del 08 de abril del 2024.
- IX. Que adjunta Constancia de Alineamiento, con número de expediente 373/2024, folio 195, para el predio ubicado en la calle Capulín, número 1202, Lote 3-A, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 6,582.47 m<sup>2</sup>, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Ayuntamiento de San Mateo Atenco, el 09 de abril del 2024, misma que no señala restricciones.
- X. Que ingresa Constancia de Numero Oficial, expediente 373/2024, folio 211, que establece como número oficial el 1202, de Proy. calle capulín Lote 3-A, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- XI. 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 el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/121/2024, del 10 de junio de 2024, emite Dictamen de Factibilidad de Existencia y Dotación de los Servicios de Agua Potable y Descarga de Aguas Residuales y Pluviales para el predio ubicado en la calle Capulín número 1202, Lote 3-A, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, en el que se proyectan 27 viviendas tipo medio, de fecha 10 de junio de 2024.

- XII. Que presenta Oficio de Factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica oficio Número OAS-DPL-ZT-195/2024, para el predio ubicado en la calle Capulín, número 1202, Lote 3-A, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur del 25 de marzo del 2024.
- 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 para el predio con el folio real electrónico 00067595, trámite 159314, del 23 de febrero de 2024, en el cual no se reportan gravámenes y/o limitantes para el lote que nos ocupa.
- XIV. Que presentó el plano de la distribución de áreas de la subdivisión y del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 99 y 113 fracción I, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XV. Que presenta plano georreferenciado con coordenadas UTM de poligonal del predio y la ubicación del mismo en una imagen satelital de la zona.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 99, 100, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 13 fracciones VIII y X 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 ; el Acuerdo Delegatorio de Funciones en favor de la Titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del 18 de enero de 2024, así como la Fe de Erratas al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", el 23 de enero del 2024, se emite el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza a la persona jurídico-colectiva "**Grupo Lamat**", **S.A. de C.V.**, la Subdivisión en dos lotes resultantes del predio con una superficie de 6,582.47 m<sup>2</sup> (Seis mil quinientos ochenta y dos punto cuarenta y siete metros cuadrados), ubicado en la calle Capulín número 1202, Lote 3-A, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México., para 28 áreas privativas con 28 viviendas, conforme al plano único de subdivisión 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			
Predio o lote	Superficie en m <sup>2</sup>	Uso de Suelo	No. de viviendas
Lote Único	6,582.47	Habitacional	1

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA			
Lote	Superficie en m <sup>2</sup>	Uso de Suelo	No. de Viviendas
3-A1	5,456.50	Habitacional	27
3-A2	1,125.97	Habitacional	1
TOTAL	6,582.47	Habitacional	28

**SEGUNDO.** Se autoriza a la persona jurídico colectiva **Grupo Lamat S.A. de C.V.**, el condominio horizontal habitacional tipo medio, en el lote resultante de la subdivisión identificado como 3-A1, con una superficie de 5,456.50 m<sup>2</sup> (Cinco mil cuatrocientos cincuenta y seis punto cincuenta metros cuadrados), ubicado en la calle Capulín número 1202, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México., lleve a cabo su desarrollo de veintisiete lotes para alojar (27) veintisiete viviendas, conforme al Plano de Subdivisión y Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	No. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	125.64	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	119.92	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3	119.84	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4	119.76	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	119.68	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	119.59	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 7	154.12	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 8	158.95	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 9	154.35	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 10	154.35	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 11	154.35	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 12	135.14	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 13	168.17	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 14	154.35	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 15	154.35	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 16	154.35	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 17	135.14	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 18	129.78	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 19	124.81	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 20	124.81	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 21	124.81	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 22	124.81	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 23	124.81	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 24	124.81	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 25	124.81	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 26	124.81	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 27	157.08	HABITACIONAL	1
<b>TOTAL</b>	<b>3,687.39</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>27 VIVIENDAS</b>

DATOS DE LAS ÁREAS COMUNES	
VIALIDAD PRIVADA	1,297.90 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN 01	324.14 m2
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	81.00 m2
ÁREA DE CASETA	21.61 m2
ÁREA DE BASURA	23.00 m2
ÁREA DE MEDIDORES	21.46 m2
<b>TOTAL</b>	<b>1,769.11 m2</b>

DATOS GENERALES DE CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	3,687.39 m2

SUPERFICIE DE ÁREAS COMUNES	1,769.11 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	5,456.50 m2
SUPERFICIE DEL PREDIO	5,456.50 m2
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	27
NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	27
NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	7

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

**CUARTO.** 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 Densidad 100
Clave:	H-100
Densidad autorizada	150 viviendas/Ha.
Lote mínimo:	60.00 m2
Frente mínimo:	4.00 metros
Coefficiente máximo de construcción	1 veces el área del predio
Superficie máxima de desplante	80% de la superficie del predio
Superficie mínima libre de construcción:	20% de la superficie del predio
Altura máxima:	4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de desplante
Intensidad máxima de construcción	3.2 veces la superficie del predio
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.

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

1. Que deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de la Subdivisión en 2 (dos) lotes por la cantidad de **\$5,871.46 (Cinco mil ochocientos setenta y un pesos 46/100 M.N.)** y los derechos por la autorización de Condominio horizontal habitacional tipo medio, para 27 (veintisiete) áreas privativas por la cantidad de **\$43,970.85 (Cuarenta y tres mil novecientos setenta pesos 85/100 M.N.)**, de conformidad con el artículo 145 fracciones II y 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.
2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar esta Dirección General en el mismo término.
3. Con fundamento en los artículos 100 fracción VI inciso A) y 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa

días contados a partir de la fecha de su emisión, debiendo informar a esta Dirección General el cumplimiento de esta obligación en el mismo término.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

4. Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras correspondientes al desarrollo serán:

#### **I.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

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

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

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

#### **II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.**

**SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.** - Deberán realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base en el Dictamen de Factibilidad de Agua Potable y Drenaje Sanitario, emitido con el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/121/2024, del 10 de junio de 2024.

**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 OAS-DPL-ZT-195/2024, del 25 de marzo del 2024.

5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 144 fracción V, inciso D, numeral 3 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 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 y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado.
6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberán solicitar la autorización de inicio de las **obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano** que refiere el presente acuerdo, dentro de los 9 (nueve) meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberán acompañar con:

- A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
- B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
- C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
- D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
- E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
- F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
- G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
8. Con fundamento en el artículo 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 los artículos 5.38 fracciones X, inciso a), 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V inciso D) y fracción VI inciso B), 55 fracción VII, incisos D) y E), 100 fracción VI inciso C, 111, 114 fracción VI, inciso D) numeral 1 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México está obligado a ceder a título gratuito, áreas de donación, en un término de seis meses a partir de la publicación en el periódico oficial Gaceta del Gobierno, de la siguiente manera:

#### ÁREAS DE DONACIÓN

DONACIÓN	NO. DE LOTES	M2/LOTE	TOTAL
Municipal	28	17	476.00 m2
Estatal		3	84.00 m2

10. De conformidad con los artículos 5.38 fracción X incisos a) y b), 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 62 fracción IV, 100 fracción VI, inciso C) 114 fracción VIII 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, de la siguiente manera:

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL			
CONCEPTO	COSTO POR M2	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE EN M2	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de Niños 4 aulas	\$8,460.35	13.5520	\$114,654.63
Escuela Secundaria con 16 aulas	\$8,883.34	48.3840	\$429,811.66

Jardín Vecinal de 4,000 m2	\$633.54	112.0000	\$70,957.01
Zona Deportiva y Juegos Infantiles de 8,000 m2	\$728.30	224.0000	\$163,138.12
<b>T O T A L</b>			\$778,561.42
(Setecientos setenta y ocho mil quinientos sesenta y un pesos 42/100 m.n.)			

<b>OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>COSTO POR M2</b>	<b>CANTIDAD M2</b>	<b>COSTO</b>
EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL	\$8,133.96	7.0000	\$56,937.71
(Cincuenta y seis mil novecientos treinta y siete pesos 71/100 m.n.)			

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

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, y en caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría 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.

11. 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".
12. 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.
13. 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 y/o con la propia edificación, con muros no menores a dos punto veinte metros de altura.
14. 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 e Infraestructura, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.



- SEXTO.** 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.
- 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 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 y su caso equipamiento urbano**, 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 18 meses contados partir de la fecha de emisión del inicio de las obras de urbanización y en su caso equipamiento urbano 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.** 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.
- DÉCIMO.** 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 **\$ 2,804,835.39 (Dos millones ochocientos cuatro mil ochocientos treinta y cinco pesos 39/100 M.N.)**.
- DÉCIMO PRIMERO.** 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 **\$ 56,096.71 (Cincuenta y seis mil noventa y seis pesos 71/100 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, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$ 2,804,835.39 (Dos millones ochocientos cuatro mil ochocientos treinta y cinco pesos 39/100 M.N.)** 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.
- DÉCIMO SEGUNDO.** 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 TERCERO.**

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 empresa **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 de 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 regional, 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 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.

Deberán insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

#### **DÉCIMO 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.**

La persona jurídico colectiva **Grupo Lamat, 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 único de condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, deberán mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la presente autorización.

**DÉCIMO  
SEXTO.**

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  
SÉPTIMO.**

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  
OCTAVO.**

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  
NOVENO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "**GARZA AZUL IV**", ubicado en la calle Capulín número 1202, Barrio San Francisco, 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.**

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  
PRIMERO.**

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

**A u t o r i z a****Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández - Directora Regional Valle de Toluca.  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.  
Folio: DGOyCU: 3579/2024.  
Expediente: DRVT/RLL/023/2024