

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “GRUPO LAMAT”, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO MIXTO, HABITACIONAL, DE TIPO MEDIO, DENOMINADO COMERCIALMENTE “GARZA AZUL V”, UBICADO EN LA CALLE CAPULÍN NÚMERO 1200, LOTE 3-B, 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/1754/2024  
 Fecha de expedición: 05 de julio del 2024  
 Lugar de expedición: Toluca de Lerdo, Estado de México  
 Expediente: DRV/T/RL/022/2024

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO  
 “GARZA AZUL V”**

**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 del condominio mixto habitacional de tipo medio, denominado comercialmente “GARZA AZUL V”, para con 9 áreas privativas, para 18 viviendas en el predio con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Proy. Calle Capulín número 1200
<b>Colonia:</b>	Barrio San Francisco
<b>Municipio:</b>	Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México
<b>Superficie:</b>	2,707.74 m <sup>2</sup>
<b>Condominio de tipo:</b>	Mixto Habitacional Tipo Medio

Al respecto, le informo que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; artículos 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 28 de diciembre del 2023; artículos 5.1, 5.3 fracción XVI, 5.5 fracción I, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 50 fracciones I inciso D), 109, 110, 112, 113, 114, 115 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 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 DRV/T/RL/023/2024, integrado por los requisitos señalados en los artículos 8, 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 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 Pública 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 Pública 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 Notaría Pública 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 mediante 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 Pública No. 41 del Estado de México, por la cual hace constar, que a solicitud de Grupo Lamat, S.A. de C. V, se realiza la protocolización de autorización de relotificación y subdivisión número 22400105050000T/0116/2023, en donde se encuentra el predio identificando lote 3-B, con una superficie de 2,707.74 m<sup>2</sup>, el cual fue inscrito ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico 00067596, número de trámite 156157, del 09 de enero del 2024.
- VIII. Que presenta la Licencia de Uso de Suelo número 204/2024, expediente 374/2024, para el predio ubicado en la calle Capulín número 1200, Barrio San Francisco, Lote 3-B, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 2,707.74 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 m, 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 374/2024, folio 211, para el predio ubicado en la calle Poy. Capulín, número 1200, Lote 3-B, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 2,707.74 m<sup>2</sup>, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Ayuntamiento de San Mateo Atenco, el 10 de abril del 2024, misma que no señala restricciones de construcción.
- X. Que ingresa Constancia de Numero Oficial, expediente 374/2024, folio 224, que establece como número oficial el 1200, de Proy. calle capulín Lote 3-B, 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/0007/2024, del 09 de enero 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 1200, Lote 3-B, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, en el que se proyectan 18 viviendas tipo medio, de fecha 09 de enero de 2024.
- XII. Que presenta Oficio de Factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica oficio Número OAS-DPL-ZT-510/2024, para el predio ubicado en la calle Capulín, número 1200, Lote 3-B, 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 13 de junio del 2024.

- XIII. Que exhibe certificado de libertad o existencia de gravámenes con el folio real electrónico 00067596, trámite 159317, del 23 de febrero de 2024, en el cual no se reportan gravámenes y/o limitantes para el lote que nos ocupa emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México.
- XIV. Que presenta plano de la distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 113 fracción I, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XV. Que presenta la ubicación del predio en una imagen satelital de la zona.
- XVI. Que presenta el plano de arquitectónico del proyecto en cita.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 113, 114 y 115 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 ; 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.**, un condominio mixto, habitacional, de tipo medio, denominado comercialmente "**Garza Azul V**", en el predio ubicado en la calle Capulín número 1200, Lote 3-B, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 2,707.74 m<sup>2</sup>, para 9 áreas privativas para 18 viviendas, conforme al plano único de condominio que forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO			
Predio	Superficie (M <sup>2</sup> )	Uso	No. de Viviendas
Lote 3-B	2,707.74	Habitacional	1

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PRIVATIVAS PLANTA BAJA			
Área Privativa	Superficie en M <sup>2</sup>	Uso	No. de viviendas
Área privativa 1	155.55	Habitacional	1
Área privativa 2	155.55	Habitacional	1
Área privativa 3	155.55	Habitacional	1
Área privativa 4	155.55	Habitacional	1
Área privativa 5	164.51	Habitacional	1
Área privativa 6	156.81	Habitacional	1
Área privativa 7	155.55	Habitacional	1
Área privativa 8	155.55	Habitacional	1
Área privativa 9	155.55	Habitacional	1
<b>Total</b>	<b>1,410.17</b>	<b>Habitacional</b>	<b>9</b>

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PRIVATIVAS PLANTA ALTA					
Área Privativa	Superficie en M <sup>2</sup>	Superficie cajones privativos M <sup>2</sup>	Superficie total de área privativa M <sup>2</sup>	Uso	No. de viviendas
Área privativa 1-A	107.71	24.82	132.53	Habitacional	1
Área privativa 2-A	107.71	24.82	132.53	Habitacional	1
Área privativa 3-A	107.71	24.82	132.53	Habitacional	1

Área privativa 4-A	107.71	24.82	132.53	Habitacional	1
Área privativa 5-A	117.90	28.82	146.72	Habitacional	1
Área privativa 6-A	109.43	26.69	136.12	Habitacional	1
Área privativa 7-A	107.71	24.82	132.53	Habitacional	1
Área privativa 8-A	107.71	24.82	132.53	Habitacional	1
Área privativa 9-A	107.71	24.82	132.53	Habitacional	1
<b>Total</b>	<b>981.30</b>	<b>229.25</b>	<b>1,210.55</b>	<b>Habitacional</b>	<b>9</b>

CUADRO DE ÁREAS COMUNES EN PLANTA BAJA			CUADRO DE ÁREAS COMUNES EN PLANTA ALTA	
Área Privativa	Superficie de Pasillo M <sup>2</sup>	Superficie cubo de escalera M <sup>2</sup>	Área Privativa M <sup>2</sup>	Superficie cubo de escalera M <sup>2</sup>
Área privativa 1	10.99	6.74	Área privativa 1-A	6.74
Área privativa 2	10.99	6.74	Área privativa 2-A	6.74
Área privativa 3	10.99	6.74	Área privativa 3-A	6.74
Área privativa 4	10.99	6.74	Área privativa 4-A	6.74
Área privativa 5	10.99	6.74	Área privativa 5-A	6.74
Área privativa 6	10.99	6.74	Área privativa 6-A	6.74
Área privativa 7	10.99	6.74	Área privativa 7-A	6.74
Área privativa 8	10.99	6.74	Área privativa 8-A	6.74
Área privativa 9	10.99	6.74	Área privativa 9-A	6.74
Subtotal	98.91	60.66	Subtotal	60.66
<b>TOTAL</b>			<b>219.96</b>	

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES	
CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Vialidad privada	596.75
Área verde y recreativa de uso común 01	197.18
Área verde y recreativa de uso común 02	25.94
Estacionamiento de visitas	55.36
Área de caseta	12.73
Área de medidores	14.05
Área de contenedores de basura	6.74
<b>Total de áreas</b>	<b>908.75</b>

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie total de áreas privativas	2,620.72
Superficie total de vialidad privada	596.75
Superficie de áreas verdes y recreativas de uso común 01 y 02	223.12
Superficie de cajones de estacionamiento de visitas	55.36
Cubos de Escalera y pasillos planta baja y alta	219.96
Área de caseta, medidores y basura	33.52
Superficie total del condominio	3,749.43
<b>Superficie total del predio</b>	<b>2,707.74</b>
Numero total de áreas privativas	9
Número total de viviendas	18
Numero de cajones de estacionamiento de visitas	5

**SEGUNDO.** El plano único de condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

**TERCERO.** Las áreas privativas resultantes de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad establecida en la licencia de uso de suelo número 204/2024, de fecha 08 de abril del

2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Ayuntamiento de San Mateo Atenco, de conformidad con lo siguiente:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LAS ÁREAS PRIVATIVAS</b>	
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 m <sup>2</sup>
Frente mínimo:	4.00 metros
Superficie máxima de desplante:	80% de la superficie total del predio
Superficie mínima libre de construcción:	20% de la superficie total del predio
Altura máxima de construcción:	12.00 metros o 4 niveles sobre el nivel de desplante.
Intensidad máxima de construcción:	3.2 veces la superficie del predio.
Cajones de estacionamiento:	Hasta 120.00 m <sup>2</sup> requiere 1 cajón por vivienda; de 121.00 a 250.00 m <sup>2</sup> requiere 2 cajones por vivienda; de 251.00 a 500.00 m <sup>2</sup> requiere 2 cajones por vivienda; Mas de 501.00 m <sup>2</sup> requiere 4 cajones por vivienda.

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

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y los artículos 114 fracción V inciso B) y 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del condominio por la cantidad de **\$ 29,313.90 (Veintinueve mil trescientos trece pesos 90/100 m.n.)**, una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo para cotejo que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso C) y 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, 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 114 fracción VI inciso A) y 115 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, 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 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), 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 y 115 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras correspondientes al desarrollo serán:

#### **I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, 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 rampa, 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 DESCARGA 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 de Agua Potable y Drenaje, emitido con el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0007/2024, del 09 de enero 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 de los servicios otorgada por la Comisión Federal de Electricidad, mediante el oficio número OAS-DPL-ZT-510/2024, del 13 de junio del 2024.

5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios y 114 fracción V, inciso numeral 3 reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, pagará al Municipio de San Mateo Atenco 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 los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 4, 115 fracción VI inciso I) 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 al presente acuerdo, dentro de los 9 meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá 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 109 fracción I, inciso C) y 115 fracción VI inciso H) 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.
9. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4 y 115 fracción VI inciso I) para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
10. Con fundamento en lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, no está obligado a ceder áreas de donación, ni de ejecutar obras de equipamiento urbano.

**QUINTO.** Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presenten a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las **obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, debidamente aprobadas** por las autoridades competentes.

**SEXTO.** Con fundamento en el artículo 117 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de 12 meses contados a partir de la fecha de autorización **del inicio de las obras de urbanización, y en su caso, de equipamiento urbano**, para que realicen, terminen y entreguen dichas obras a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

Las obras de urbanización al interior del condominio deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos, de conformidad con lo establecido por el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**SÉPTIMO.** Con fundamento a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) y 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$18,626.79 (dieciocho mil seiscientos veintiséis pesos 79/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo 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 **\$931,339.38 (Novecientos treinta y un mil trescientos treinta y nueve pesos 38/100 m.n.)**, dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

De igual forma y según el caso, pagarán el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quién deberán acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

**OCTAVO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, se deberá otorgar 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 establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con base en el valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni vicios ocultos. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, le corresponderá al titular de la presente autorización cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

**NOVENO.**

Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 115 fracción VI inciso J), 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

La Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización de 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.**

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 PRIMERO.**

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 SEGUNDO.**

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  
TERCERO.**

La persona jurídico colectiva **Grupo Lamat, S.A. de C.V.** queda obligado 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  
CUARTO.**

Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 y 115 fracción VI inciso L) 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  
QUINTO.**

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  
SEXTO.**

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  
SÉPTIMO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio mixto habitacional de tipo residencial alto denominado "Garza Azul V", ubicado en la calle Capulín número 1200, Lote 3-B, 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.

**DÉCIMO  
OCTAVO.**

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.

**DÉCIMO  
NOVENO.**

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.  
Lic. Abraham Mejía Soto. -Residente Local Lerma  
Expediente: DRVT/RLL/022/2024.  
Folio DGOyCU: 3577/2024.