

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “GRUPO LAMAT”, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO “GARZA AZUL VI”, UBICADO EN PROL. CALLE CAPULÍN NÚMERO 1104 ANTES 1221, 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.*

Oficio No. 23000203A/6375/2024  
Toluca de Lerdo, Estado de México a 06 de noviembre de 2024  
Expediente: DRVT/RLL/037/2024

## AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO “GARZA AZUL VI”

“Grupo Lamat”, S.A. de C.V.  
Calle Misión número 4, San Felipe Tlalmimilolpan,  
municipio de Toluca, Estado de México  
722 9035047  
preyna@grupogbh.com  
**P r e s e n t e**

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLL/037/2024, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio con veintinueve áreas privativas para veintinueve viviendas, en el lote con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Proy. calle Capulín número 1104 antes 1221.
<b>Colonia:</b>	Barrio San Francisco.
<b>Municipio:</b>	San Mateo Atenco, Estado de México.
<b>Superficie:</b>	6,129.65 m <sup>2</sup>
<b>Condominio de tipo:</b>	Horizontal Habitacional Tipo Medio.

Al respecto, le informo que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 1, 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicada en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 11 de septiembre del 2023; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XV y XXVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.51 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno”, el 01 de septiembre del 2020, así como sus reformas, adiciones y derogaciones publicadas en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 07 de julio de 2021; y artículos 4 fracción I, letra C, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno”, el 20 de diciembre del 2023 y su respectiva Fe de erratas publicada en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno”, el 23 de enero del 2024; y:

### C O N S I D E R A N D O

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para 29 áreas privativas con 29 viviendas de tipo medio denominado “**Garza Azul VI**”, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLL/037/2024, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad del Lote 4-A con superficie de 6,129.65 m<sup>2</sup> materia de este acuerdo, mediante el instrumento número 18,861, volumen 421, del 22 de noviembre de 2023, pasado ante la fe del Licenciado Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle, Titular de la Notaría Pública número 41 del Estado de México, por el cual se hace constar la protocolización de autorización de relotificación y subdivisión de predios número 22400105050000T/0116/2023, expedida por la Dirección Regional Valle de Toluca de la Dirección General de Operación y Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Estado de México; la relotificación derivada de la autorización de relotificación y subdivisión antes mencionada y la subdivisión de predio derivada de la autorización de relotificación y subdivisión antes mencionada, todas a solicitud de la “**Grupo Lamat**”, S.A. de C.V.; representada en ese acto por su apoderado legal Antonio Salomón Naime Atala; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, bajo el folio real electrónico 00067597 , número de trámite 156157, del 09 de enero de 2024.

- III. Que mediante el instrumento número 42,883, volumen MCXCIII, del 03 de diciembre de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Valdés Ramírez, Titular de la Notaría Pública número 24 del Estado de México, se hace constar el contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable que otorgan los señores Guillermo Alberto Moreno Ortiz, Luis Ignacio Gasca Domínguez, Fernando Velasco Alvear y Sergio Velasco Alvear y en virtud del cual se constituyó la sociedad denominada "Grupo Lamat", S.A de C.V.; inscrito en el Instituto de la Función Registral de Toluca, bajo el folio mercantil electrónico 49204\*17, del 27 de mayo de 2009.
- IV. Que mediante el instrumento número 48,018, volumen MCCCVIII, del 02 de julio de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Valdés Ramírez, Titular de la Notaría Pública número 24 del Estado de México, mediante el cual se hace constar la designación como apoderada legal de la sociedad denominada "Grupo Lamat", S.A de C.V a la ciudadana Martha Domenica Naime Atala Martín, inscrito en el Instituto de la Función Registral de Toluca, bajo el folio mercantil electrónico 49204\*17, del 16 de julio de 2012.
- V. Que mediante instrumento número 18,208, volumen ordinario 418, folios del 038 al 039, del 02 de marzo de 2023, pasado ante la fe del Licenciado Arcadio Alberto Sánchez Henkel Gómeztagle, Titular de la Notaría Pública número 41 del Estado de México, se hace constar la comparecencia de Martha Domenica Naime Atala, actuando en su carácter de apoderada legal de la persona jurídico colectiva denominada "Grupo Lamat", S.A. de C.V., para otorgar un poder general a favor de María Eugenia León Sánchez, Silvia Patricia Reyna Rodríguez y Marco Antonio Sánchez Mena.
- VI. Que la ciudadana Martha Domenica Naime Atala Martín, se identifica con credencial para votar número IDMEX1855876783, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2029.
- VII. Que la ciudadana Silvia Patricia Reyna Rodríguez, se identifica con credencial para votar número IDMEX1643001317, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2027.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Licencia de Uso de Suelo número 205/2024, folio 205, número de expediente 375/2024, del 08 de abril de 2024, para el Lote 4-A con superficie de 6,129.65 m<sup>2</sup>, en la cual se señalan las siguientes normas de condominio para el uso y aprovechamiento del predio, establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de San Mateo Atenco: zona habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo; clave H100; frente mínimo de 4.00 m, lote mínimo de 60.00 m<sup>2</sup>; número máximo de viviendas por lote 2; superficie mínima sin construir del 20% de la superficie del lote, superficie máxima de desplante del 80% de la superficie del lote; altura máxima de construcción de 4 niveles o 12.00 metros sobre el nivel de desplante; intensidad máxima de construcción de 3.20 veces la superficie del lote; normas de estacionamiento hasta 120.00 m<sup>2</sup> requiere 1 cajón por vivienda, de 121.00 m<sup>2</sup> a 250.00 m<sup>2</sup> requiere 2 cajones por vivienda, de 251.00 m<sup>2</sup> a 500.00 m<sup>2</sup> requiere 3 cajones por vivienda, más de 501.00 m<sup>2</sup> requiere 4 cajones por vivienda.
- IX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Constancia de Alineamiento folio 212, número de expediente 375/2024, del 10 de abril de 2024, en la que no se aprecian restricciones absolutas de construcción en el Lote 4-A objeto del presente, ubicado en Proy. calle Capulín, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- X. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Constancia de Número Oficial folio 225, número de expediente 375/2024, del 09 de abril de 2024, para el Lote 4-A con superficie de 6,129.65 m<sup>2</sup>, al cual le corresponde el número oficial 1104 antes 1221, del Proy. calle Capulín, Barrio San Francisco, 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 oficio número OPDAPAS/SMA/DG/151/2024, del 05 de agosto de 2024, emite en sentido positivo el dictamen de factibilidad para la dotación de los servicios de agua potable, descarga de aguas residuales y pluviales para el predio ubicado en la calle Capulín número 1104, Lote 4-A, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con superficie de 6,129.65 m<sup>2</sup>, en el que se proyecta la edificación de un condominio horizontal de 29 viviendas de tipo medio que se denominará "Garza Azul VI".
- XII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, emitió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes bajo el folio real electrónico 00067597, número de trámite 169809, del 27 de septiembre de 2024, para el lote que nos ocupa, en el cual consta el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado que celebran por una parte de "Banco Regional", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en lo sucesivo "El Banco" y/o "El Acreditante", por una segunda parte como acreditada la sociedad denominada "Grupo Lamat", Sociedad Anónima de Capital Variable en lo sucesivo "La acreditada y garante hipotecaria" y por una tercera parte la sociedad denominada "Corporativo Tembo", Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo "Los obligados solidarios y avales".

- XIII.** Que mediante carta anuencia del 18 de octubre de 2024, “Banco Regional”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, a través de sus apoderados legales Gonzalo Jesús Sierra García y Ricardo Paniagua González, otorga su consentimiento para realizar los trámites necesarios para la obtención de los permisos de autorización de lotificación en condominio del proyecto “Garza Azul VI”, ubicado en el Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- XIV.** Que mediante escritura pública número 47,574, libro 1,494, folios del 298695 al 298696, del 30 de noviembre de 2023, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al primer distrito registral, se hace constar la comparecencia de los Licenciados Héctor Cantú Reyes y Ramiro Guadalupe Ramírez Garza, en su carácter de apoderados de la Institución denominada “Banco Regional”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, para otorgar un poder general a favor del señor Gonzalo Jesús Sierra García; la cual obra inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil económico 44348, del 12 de diciembre de 2023.
- XV.** Que mediante escritura pública número 44,306, libro 1,401, folios del 280095 al 280096, del 15 de agosto de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al primer distrito registral, se hace constar la comparecencia de los Licenciados Héctor Cantú Reyes y Ramiro Guadalupe Ramírez Garza, en su carácter de apoderados de la Institución denominada “Banco Regional”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, para otorgar un poder general y poder especial a favor del señor Ricardo Paniagua González; la cual obra inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil económico 44348, del 31 de agosto de 2022.
- XVI.** Que el Departamento de Planeación Zona Tenango de la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número OAS-DPL-ZT-711/2024, del 05 de agosto de 2024, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el servicio denominado “Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Garza Azul 6”, con ubicación en calle Capulín número 1104, Barrio San Francisco, entre calle Encino y calle Nogal, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- XVII.** Que presentaron el plano del sembrado de prototipos del condominio en original y medio magnético.
- XVIII.** Que presentaron el 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.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 13 fracción VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, emite el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada “**Grupo Lamat**”, **S.A. de C.V.**, el condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado “**Garza Azul VI**”, como una unidad espacial integral para que en el Lote 4-A con superficie de 6,129.65 m<sup>2</sup> (seis mil ciento veintinueve punto sesenta y cinco metros cuadrados), ubicado en Proy. calle Capulín número 1104 antes 1221, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintinueve áreas privativas para veintinueve viviendas, conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

**SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO**

LOTE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO DE SUELO
4-A	6,129.65	HABITACIONAL

**CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS**

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO DE SUELO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	120.40	HABITACIONAL	1
2	120.40	HABITACIONAL	1
3	120.40	HABITACIONAL	1
4	120.40	HABITACIONAL	1
5	120.40	HABITACIONAL	1
6	120.40	HABITACIONAL	1

7	120.40	HABITACIONAL	1
8	154.80	HABITACIONAL	1
9	159.44	HABITACIONAL	1
10	170.31	HABITACIONAL	1
11	156.15	HABITACIONAL	1
12	156.15	HABITACIONAL	1
13	156.15	HABITACIONAL	1
14	121.45	HABITACIONAL	1
15	121.45	HABITACIONAL	1
16	121.45	HABITACIONAL	1
17	121.45	HABITACIONAL	1
18	156.15	HABITACIONAL	1
19	156.15	HABITACIONAL	1
20	156.15	HABITACIONAL	1
21	160.87	HABITACIONAL	1
22	159.44	HABITACIONAL	1
23	154.80	HABITACIONAL	1
24	154.80	HABITACIONAL	1
25	154.80	HABITACIONAL	1
26	154.80	HABITACIONAL	1
27	154.80	HABITACIONAL	1
28	154.80	HABITACIONAL	1
29	175.33	HABITACIONAL	1
<b>TOTAL</b>	<b>4,174.49</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>29</b>

**CUADRO DE ÁREAS COMUNES**

CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
VIALIDAD PRIVADA	1,433.91
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	368.06
ESTACIONAMIENTO DE VISTAS	96.00
CASETA DE VIGILANCIA	22.42
CONTENEDORES DE BASURA	20.39
TABLEROS DE CONTROL	14.38
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>	<b>1,955.16</b>

**CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO**

SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	4,174.49 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE VIALIDAD PRIVADA	1,433.91 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	368.06 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	96.00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE CASETA DE VIGILANCIA, CONTENEDORES DE BASURA Y TABLEROS DE CONTROL	57.19 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO</b>	<b>6,129.65 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO</b>	<b>6,129.65 m<sup>2</sup></b>
NÚMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	29
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	29
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	8

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

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

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>San Mateo Atenco.</b>
Zona:	<b>Habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo.</b>
Clave:	<b>H100.</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Normas de uso de suelo.</b>
Lote mínimo y frente mínimo:	<b>60.00 m<sup>2</sup> de superficie mínima y 4.00 metros de frente mínimo.</b>

Superficie máxima de desplante:	<b>80% de la superficie total de cada área privativa.</b>
Superficie mínima sin construir:	<b>20% de la superficie total de cada área privativa.</b>
Altura máxima de construcción:	<b>12.00 metros o 4 niveles a partir del nivel de desplante.</b>
Intensidad máxima de construcción:	<b>3.20 veces la superficie del predio</b>
Cajones de estacionamiento:	<b>Hasta 120.00 m2 requiere 1 cajón por vivienda, de 121.00 m2 a 250.00 m2 requiere 2 cajones por vivienda, de 251.00 m2 a 500.00 m2 requiere 3 cajones por vivienda, más de 501.00 m2 requiere 4 cajones por vivienda.</b>

**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, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio con 29 áreas privativas por la cantidad de **\$47,227.95 (cuarenta y siete mil doscientos veintisiete pesos 95/100 m.n.)**. Una vez que realice 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 el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.**
3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación**, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

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

#### **I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

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

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

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

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

**SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.** - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base en el dictamen de factibilidad emitido con el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/151/2024, del 05 de agosto 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 emitida con el oficio número OAS-DPL-ZT-711/2024, del 05 de agosto de 2024, para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el servicio denominado "Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Garza Azul 6", con ubicación en calle Capulín número 1104, Barrio San Francisco, entre calle Encino y calle Nogal, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.

5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 114 fracción V, inciso d) numeral 3 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Municipio de San Mateo Atenco por el control para el establecimiento del sistema de agua 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, **deberá solicitar la autorización de inicio de las obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano que refiere el presente acuerdo, dentro de los 9 (nueve) meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberán acompañar con:**
  - A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
  - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
  - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
  - D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
  - E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
  - F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
  - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
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), 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, 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. La persona jurídico colectiva Grupo Lamat S.A de C.V, con fundamento en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México como titular de la autorización de condominio de más de 3,000 metros cuadrados de terreno, deberá otorgar áreas de donación y construir obras de equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda.
11. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso D), V inciso D) y VI inciso B), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la persona jurídico colectiva Grupo Lamat S.A de C.V como titular de una autorización de condominio de más de 3,000 metros cuadrados de terreno, deberá otorgar áreas de donación y construir obras de equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda, toda vez que el predio donde se pretende desarrollar el condominio horizontal habitacional de tipo medio, para 29

áreas privativas con 29 viviendas denominado “**Garza Azul VI**”, cuenta con una superficie de **6,129.65 m<sup>2</sup> (seis mil ciento veintinueve punto sesenta y cinco metros cuadrados)** las áreas de donación y obras de equipamiento urbano correspondientes al desarrollo serán:

### III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, un área equivalente a **493.00 m<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **87.00 m<sup>2</sup> (OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Estas obligaciones deberán cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de publicación de la presente autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	m <sup>2</sup> /VIVIENDA	TOTAL
Municipal	29	17.00	493.00 m <sup>2</sup>
Estatad		3.00	87.00 m <sup>2</sup>

### IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

#### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberán realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, por un monto equivalente a **\$806,367.19 (ochocientos seis mil trescientos sesenta y siete pesos 19/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de 4 aulas, con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	14.0360 m <sup>2</sup>	\$8,460.35	<b>\$118,749.44</b>
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de 4,640.00 m <sup>2</sup> y de 1,728.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	50.1120 m <sup>2</sup>	\$8,883.34	<b>\$445,162.08</b>
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	116.00 m <sup>2</sup>	\$633.54	<b>\$73,491.19</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	232.00 m <sup>2</sup>	\$728.30	<b>\$168,964.48</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$806,367.19 (ochocientos seis mil trescientos sesenta y siete pesos 19/100 m.n.)</b>

#### OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberán ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$58,971.20 (cincuenta y ocho mil novecientos setenta y un pesos 20/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional: En 250.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	7.25 m <sup>2</sup>	\$8,133.96	\$58,971.20 (cincuenta y ocho mil novecientos setenta y un pesos 20/100 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 conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), del Libro Quinto y su Reglamento del Código Administrativo del Estado de México, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

**QUINTO.** Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **se 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 presente a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, debidamente aprobadas por las autoridades competentes.**

**SEXTO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 5 y fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de 18 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización, y en su caso, de equipamiento urbano, para que realice, termine y entregue dichas obras a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.**

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

**SÉPTIMO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, **otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$3,050,346.17 (tres millones cincuenta mil trescientos cuarenta y seis pesos 17/100 m.n.).** Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

**OCTAVO.** Con fundamento a lo establecido en los artículos 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, **pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de \$61,006.92 (sesenta y un mil seis pesos 92/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo**



**y de equipamiento a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo**, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$3,050,346.17 (tres millones cincuenta mil trescientos cuarenta y seis pesos 17/100 m.n.)**. Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

**NOVENO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del **Municipio de San Mateo Atenco una fianza, garantía hipotecaria o ambas por defectos y vicios ocultos, por un monto equivalente al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años**, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

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

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

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

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

#### **DÉCIMO**

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

#### **DÉCIMO**

**SEGUNDO.** Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de

acuerdo con lo establecido por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO**

**TERCERO.** Serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

**DÉCIMO**

**CUARTO.** La sociedad denominada “**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 el plano único de la fusión, subdivisión y condominio anexo a esta autorización.

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

**DÉCIMO**

**QUINTO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO**

**SEXTO.** El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

**DÉCIMO**

**SÉPTIMO.** Previo al uso y aprovechamiento de las áreas privativas, se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO**

**OCTAVO.** El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado “**GARZA AZUL VI**”, ubicado en Proy. calle Capulín número 1104 antes 1221, 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**

**NOVENO.** El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente, así como artículos 161 y 162 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

**A u t o r i z a**

**Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.**

C.c.p. Mtra. Ida Mercedes Valenzuela Vázquez - Subsecretaria de Desarrollo Urbano.  
Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández - Directora Regional Valle de Toluca.  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación  
Lic. Abraham Mejía Soto - Residente Local Lerma.  
Expediente: DRV/T/RL/037/2024.  
Folio DGOyCU: 5860/2024.  
Archivo/Minutario.  
BHPM/DNSH/AMS/EEZ