

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN	22400105050000T/0040/2022
FECHA:	27 DE ABRIL DE 2022
EXPEDIENTE:	DRV/RL/004/2022
MUNICIPIO:	SAN MATEO ATENCO
AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO "GARZA AZUL"	

Grupo Lamat, S. A. de C.V.,
Proy, Avenida Nacional No. 1221, Barrio San Francisco, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
Email; mcarrasco@tembo.com.mx
Teléfono: 722 882 03 73.
Presente.

En atención a su solicitud recibida el 23 de febrero del 2022, número de folio 0922/2022, expediente DRV/RL/004/2022, Prevención número 22400105050003T/008/2022, notificado el 16 de marzo de 2022, 22400105050003/015/2022 del 28 de marzo de 2022 dando cumplimiento en tiempo y forma mediante escrito del 26 de abril de 2022, para obtener la autorización de subdivisión en (04) cuatro lotes resultantes y un condominio horizontal habitacional tipo residencial alto denominado "Garza Azul", en el lote 1 uno de la subdivisión, lo anterior para 18 áreas privativas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Calle Nacional No. 1221
Colonia o Localidad	Barrio San Francisco
Municipio	San Mateo Atenco
Superficie	40,646.32 M2
Condominio de tipo	Residencial Alto

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; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.38, 5.40, 5.41, 5.42, 5.45 y 5.49 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 98, 99, 100, 109, 113, 114, 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 07 de julio del 2021; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10, 13 fracción II y III 14 fracción I, 16 fracción III y 17 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra vigente, artículo séptimo transitorio del decreto 191, por lo que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que se presenta formato único de solicitud de subdivisión y condominio horizontal habitacional tipo residencial alto, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RL/004/2022, del 23 de febrero de 2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que mediante escrito del 18 de marzo de 2022, 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 al expediente del trámite de subdivisión y condominio son verdaderos.
- III. Que la empresa Grupo Lamat, S. A. de C.V. acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización, mediante el siguiente:
 - a) Instrumento número 27,431, Volumen Ordinario 915, del 16 de junio de 2017, realizado ante la fe Notario Público número 61 del Estado de México, Licenciado en Derecho Roberto Sánchez Lira, , actuando en

suplencia y en el protocolo de la Notaría Pública número 94 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, Licenciada Anabel Ugarte Reyes, el Apeo y Deslinde Judicial, radicado en el Expediente Judicial número 793/16 del Juzgado Tercero de lo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Lerma, Estado de México Inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo los siguientes datos registrales: Folio real electrónico 00056296, trámite 83898, del 12 de noviembre de 2018.

- IV. Que la empresa Grupo Lamat, S.A. de C.V. acredita su legal existencia mediante Escritura 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, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio, dependiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Toluca, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 49204*17, del 27 de mayo de 2009. donde se hace constar la constitución de "Grupo Lamat, S.A. de C.V."
- V. Que mediante Instrumento número 30,028, Volumen Ordinario 1,048, del 20 de agosto de 2018, emitido por la Notaría Pública número 94 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, Licenciada Anabel Ugarte Reyes, Grupo Lamat, S.A. de C.V., otorga Poder General para pleitos y cobranzas y actos de dominio a favor del Licenciado Antonio Salomón Naime Atala.
- VI. Que el Licenciado Antonio Salomón Naime Atala se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, número IDMEX1090119070, con vigencia al año 2023.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Medio Ambiente del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con el número 1009/2021, del 14 de septiembre de 2021, para Normas de Subdivisión y Condominio, con un uso general del suelo de Habitacional 100 Mezclado con Pequeño Comercio al Menudeo (H-100), lo que permite la subdivisión y el desarrollo del condominio horizontal con el número de lotes y usos pretendidos, con una superficie mínima de 60.00 metros cuadrados y un frente mínimo de 4.00 metros lineales, para cada área privativa.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Medio Ambiente del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Alineamiento con el número de folio 264, del 17 de marzo 2022, en donde contemplan las restricciones absolutas de construcción por vialidad, para el predio en el que se desarrollará la subdivisión y el condominio materia de este acuerdo.
- IX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Medio Ambiente del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Número Oficial para el predio motivo de este trámite con folio de referencia DDUMYMA/0000/2021, Folio No. 1635, del 14 de septiembre de 2021, en donde se señala como número oficial el 1221 de la calle Nacional.
- X. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Mateo Atenco, mediante el Oficio No. OPDAPAS/SMA/DG/0205/10/2021, del 06 de octubre de 2021, emitió la factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y descarga de aguas residuales y pluviales para el proyecto en cuestión, en el predio que se encuentra ubicado en la calle nacional, número 1221 y calle capulín sin número, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco.
- XI. Que presentaron la Factibilidad del Servicio de energía eléctrica, mediante el oficio número OAS-DPL-ZT-695/2021, del 03 de diciembre de 2021, signada por el Ing. Austreberto Montoya Aldana, Jefe de la Oficina de Atención a Solicitudes, de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), donde informa que es factible suministrar el servicio de energía eléctrica para el proyecto.
- XII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con el folio real electrónico 00056296, trámite número 127973, del 17 de febrero de 2022, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XIII. Que presentaron el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, integrado en el plano único de subdivisión y condominio horizontal habitacional tipo residencial alto, así como la localización del predio original en una imagen satelital.
- XIV. Que presentaron el plano del proyecto de subdivisión y condominio con la distribución proyectada, señalando restricciones federales, estatales y municipales, en su caso.

Por lo anterior y de conformidad con el artículo los artículos 100 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO: Se autoriza a la empresa Grupo Lamat, S.A. de C.V. la Subdivisión por causa de utilidad pública del predio con una superficie de 40,646.32 m² (Cuarenta mil seiscientos cuarenta y seis punto treinta y dos metros cuadrados), ubicado en la calle Nacional No. 1221, Barrio San Francisco, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, en 4 lotes resultantes, conforme al Plano Único de Subdivisión y Condominio, el cual forma parte integrante de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO		
Número de lote.	Superficie M ²	Uso.
Lote Único	40,646.32	Habitacional

SUBDIVISIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA QUE SE AUTORIZA		
Predio o Lote	Superficie m2	Uso
Lote 1	5,804.00	Habitacional
Lote 2	7,173.07	Habitacional
Lote 3	8,902.77	Habitacional
Lote 4	10,145.26	Habitacional
Restricción por vialidad	8,621.22	Validadd
Total	40,646.32	

SEGUNDO: Se autoriza a la persona jurídico colectiva Grupo Lamat, S.A. de C.V., condominio horizontal habitacional tipo residencial alto, para que en el Lote 1 de la Subdivisión, con una superficie de 5,804.00 m² (Cinco mil ochocientos cuatro punto cero metros cuadrados), ubicado en la calle Nacional No. 1221, Barrio San Francisco, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para alojar dieciocho 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:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	No. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	189.48	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	200.39	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3	211.30	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4	222.20	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	233.11	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	244.02	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 7	254.93	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 8	265.84	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 9	227.74	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 10	223.86	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 11	223.86	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 12	223.86	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 13	223.86	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 14	223.86	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 15	223.86	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 16	223.86	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 17	223.86	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 18	225.99	HABITACIONAL	1
TOTAL	4,065.88	HABITACIONAL	18 VIVIENDAS

DATOS DE LAS ÁREAS COMUNES	
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,314.61 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA VISITAS	57.60 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. 01	46.15 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. 02	5.70 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. 03	12.53 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. 04	271.45 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	9.60 m2
CUARTO DE MAQUINAS	5.30 m2
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	57.60 m2
SUPERFICIE DE TABLEROS DE CONTROL DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y AGUA Y CONTENEDORES DE BASURA.	15.18 m2
SUPERFICIE DE CUARTO DE MÁQUINAS	5.30 m2
TOTAL	1,738.12 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	4,065.88 m2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,314.61 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA VISITAS.	57.60 m2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN.	335.83 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA, TABLEROS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y AGUA, CONTENEDORES DE BASURA Y CUARTO DE MÁQUINAS.	30.08 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	5,804.00 m2
RESTRICCIÓN	1,623.66 m2
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	18
NÚMERO DE VIVIENDAS	18
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

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

CUARTO.- Los lotes resultantes y áreas privativas de la presente autorización se sujetaran entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	San Mateo Atenco
Zona:	Habitacional 100 Mezclado con Pequeño Comercio al Menudeo.
Clave:	H-100
Uso del suelo que se autoriza:	Normas para subdivisión y condominio
Coeficiente de ocupación del suelo:	70% de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	3.2 veces el área del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	30% de la superficie del predio
Altura máxima:	4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de banquetta, sin incluir tinacos.
Lote mínimo:	60.00 m ² , de superficie con un frente mínimo de 4.00 metros lineales.
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 120 m ² por vivienda/1 cajón por vivienda de 121 a 250 m ² , 2 cajones por vivienda.

QUINTO.- De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de la Subdivisión por la cantidad de \$ 10,407.16 (diez mil cuatrocientos siete pesos 16/100 m.n.) y por la autorización de Condominio por la cantidad de \$ 142,817.42 (ciento cuarenta y dos mil ochocientos diecisiete pesos 42/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracciones II y III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que se realicen los pagos de referencia, deberá presentarse ante esta dependencia original y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en los artículos 100 fracción VI, inciso A) y 114, fracción VI, incisos A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 31 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México deberá protocolizar la autorización ante Notario Público del Estado de México e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con su plano respectivo, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría, así como publicar la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo de treinta días a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo.
- III. De conformidad con los artículos 5.42 fracciones III y IV inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V inciso E) y VI inciso C), 101 fracción I y 111 primer párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, está obligada a ceder a título gratuito, áreas de donación al Municipio y al Estado y ejecutar obras de equipamiento urbano municipal y regional de la siguiente manera:

DONACIÓN	NO. DE LOTES	M2/LOTE	TOTAL
Municipal	18	15	270.00 m ²
Estatal		10	180.00 m ²

Con fundamento en el artículo 55 fracción VII inciso D) y E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México deberá suscribir el contrato de donación con el Estado para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra pública dentro del municipio correspondiente, en el lugar y bajo las especificaciones que determine la Secretaría. Con lo relativo a la donación municipal deberá suscribir el contrato de donación con el municipio para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación, previo a que se constate en el acta de supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria.

- IV. De conformidad con los artículos 5.42 fracciones III y IV inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 62 fracción IV, 101 fracción I, 111 primer párrafo y 114 fracción VI inciso D) numeral 2, fracción VII y fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, está obligada a ejecutar obras de equipamiento urbano municipal y equipamiento urbano regional en un término de dieciocho meses contados a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, debiendo presentar los proyectos ejecutivos de las obras por realizar, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos, de la siguiente manera:

OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL		
CONCEPTO	CANTIDAD	COSTO
EQUIPAMIENTO URBANO CARÁCTER REGIONAL	4.500 M2 DE CONSTRUCCIÓN	\$ 33,709.70 (Treinta y tres mil setecientos nueve punto setenta M.N.)

OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL		
CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de Niños 4 aulas	8.712 m2	\$ 57,358.06
Escuela Secundaria con 16 aulas	31.104 m2	\$ 215,021.01
Jardín Vecinal de 4,000 m2	72.000 m2	\$ 35,497.44
Zona Deportiva y Juegos Infantiles de 8,000 m2:		
4,800 m2 Zona Deportiva (60%)	86.400 m2	\$ 48,968.06
3,200 m2 Juegos Infantiles (40%).	57.600 m2	\$ 32,645.38
TOTAL		\$ 389,489.96

- V. Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso a) y b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y el artículo 111, 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 Código y el presente Reglamento, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

- VI. Con fundamento en el artículo 110, 114 fracción VI, inciso D) numeral 2 y 4 fracción VIII, 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, se deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno". Las obras de urbanización comprenderán por lo menos:

1).- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- 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.

2).- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

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

Se deberán realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, en base a la factibilidad de los servicios otorgada.

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.

La definición de los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obra

- VII.** 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, debidamente aprobadas por las autoridades competentes, de las obras de urbanización.
- VIII.** 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, para garantizar la ejecución y entrega de las mismas, se otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, esta última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$ 1,531,358.91 (Un millón quinientos treinta y un mil trescientos cincuenta y ocho pesos 91/100 m.n.), dicha fianza deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva en términos del artículo 119 fracción I Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- IX.** 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 \$ 30,627.17 (Treinta mil seiscientos veintisiete pesos 17/100 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 y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$ 1,531,358.91 (Un millón quinientos treinta y un mil trescientos cincuenta y ocho pesos 91/100 m.n.). El comprobante del pago de los derechos de supervisión en cuestión deberá presentarse al momento de solicitar el inicio de obras de urbanización como lo establece
- X.** 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.
- XI.** Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos punto veinte metros de altura.

- XII.** De conformidad con lo establecido en el artículo 109, fracción II, penúltimo párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el condominio horizontal de más de diez viviendas deberá contemplar al menos la construcción de caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua entre otras.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- 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 del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad, lo cual se podrá solicitar una vez concluidas las obras de infraestructura primaria de urbanización y en su caso de equipamiento urbano, o en su caso asegurar su ejecución mediante fianza o garantía hipotecaria o cubierto el pago sustitutivo del equipamiento urbano, permiso que se otorgará de manera proporcional al avance que presenten en su ejecución las obras establecidas en el presente acuerdo de autorización, cada vez que dichas obras presenten un 25% de avance en su ejecución, a excepción del primer permiso el cual se otorgará por un cincuenta por ciento de los lotes al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. El último permiso de venta por el veinticinco por ciento restante se otorgará, cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento, así como de Infraestructura Primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del condominio. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje, vigilancia y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el artículo 116 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

NOVENO.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI, inciso a), del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

DÉCIMO.- Deberá insertarse en los actos o contratos de traslado de dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de su autorización, y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer. de conformidad con los artículos 5.38, fracción XII, del Código Administrativo del Estado de México, 71 fracción VII y 116 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, se agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de subdivisión y 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, misma que deberá contener como mínimo, el tipo del desarrollo urbano y la fecha de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México, 71 fracción VII, 116 fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano.

DÉCIMO SEGUNDO.- 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 subdivisión y condominio anexo a esta autorización.

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

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

DÉCIMO CUARTO.- El presente acuerdo de autorización no habilita a sus titulares 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 QUINTO.- Previo al uso y aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido por el Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO SEXTO.- El presente acuerdo de autorización de subdivisión y del condominio horizontal habitacional tipo residencial, ubicado en la Calle Proy, Avenida Nacional número 1221, Barrio San Francisco, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente al en que surta efectos la notificación del acuerdo de autorización y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 31 fracción I, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

DÉCIMO CUARTO.- 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.

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

A u t o r i z a.- Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano
Lic. José María Torres Alcántara.- Residente Local Lerma.
Folio DGOYCU: 2076/2022.
Expediente: DRVT/RLL/004/2022.
*jmta