

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105L/000806/2023
Toluca de Lerdo, México; a
9 de febrero de 2023

Ciudadanos

Rolando Monroy Soto, Representante Legal de “Consortio Inmobiliario Lomas”, S.A.P.I. de C.V., Fideicomitente en Tercer Lugar, en el Fideicomiso número F/794.

Eduardo Zaga Cojab, Representante Legal de “Compañía de Fraccionamientos TCP”, S.A. de C.V.

Salvador de la Llata Mercado y Miriam Gamero Espinosa, Representantes Legales de “Banco Ve Por Más”, S.A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en su Calidad de Fiduciario en el Fideicomiso 310.

Jacobo Alfie Jafif, Representante Legal de “Banco Azteca”, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable, traslativo de dominio, con derecho de reversión y garantía con actividad, número F/1126.

**Carretera México Huixquilucan no. 180, Bosque Real,
C.P. 052770, Huixquilucan, Estado de México
55 53 21 60 15.**

Presentes

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 26 de enero del 2023, relacionado con la solicitud para la autorización de **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 35 de la manzana VI, 6 de la manzana X y áreas privativas 17C-28 y 17C-30 del lote 17C de la manzana X del Conjunto Urbano denominado “**BOSQUE REAL**”, ubicado en el Municipio Huixquilucan, Estado de México, y

Considerando

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México en fecha 7 de septiembre de 1999, mismo que fue protocolizado mediante Escritura Pública No. 18,847 del 15 de febrero del 2000, inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 29 de agosto del 2000, otorgada ante el Notario Público No. 33 del Estado de México, se protocolizó la Autorización del Conjunto Urbano objeto de su solicitud, en favor de “Consortio Inmobiliario Lomas” S.A. de C.V., misma que cambió su modalidad por la de “**Consortio**

Inmobiliario Lomas” S.A.P.I. de C.V., según Escritura Pública No. 77,015, del 2 de mayo de 2014, otorgada ante el Notario Público No. 227 del entonces Distrito Federal.

Que el Ciudadano **Rolando Monroy Soto** acredita su Representación Legal de “**Consortio Inmobiliario Lomas”**, **S.A.P.I. de C.V.**, lo que consta en expediente integrado por esta Dirección General al mencionado Conjunto Urbano, en Escritura Pública número, 59,315 del dieciocho de diciembre del dos mil nueve protocolizadas ante el Notario Público No. 2 del Estado de Puebla, México y que asimismo se identifica, mediante Credencial para Votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, con Clave de Elector MNSTR63042909H900, emisión 2016.

Que se acredita la constitución legal de la sociedad denominada “**Compañía de Fraccionamientos TCP”**, **S.A. de C.V.**, según consta en la Escritura Pública No. 11,814 del 7 de julio de 2009, tirada ante la fe del Notario Público No. 230 del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México, misma que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la misma entidad federativa, en fecha 3 de septiembre del 2009, la cual tiene como objeto, entre otros, desarrollar, urbanizar, construir y explotar toda clase de bienes inmuebles.

Que la sociedad denominada “**Compañía de Fraccionamientos TCP”**, **S.A. de C.V.**, acredita en su favor la propiedad del lote 35 de la manzana VI objeto de solicitud, mediante Escritura Pública No. 30,331 del 12 de diciembre de 2018, tirada ante la fe del Notario Público No. 80 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el 14 de mayo de 2019.

Que el Ciudadano **Eduardo Zaga Cojab**, acredita su representación legal de “**Compañía de Fraccionamientos TCP”**, **S.A. de C.V.**, lo que consta en Escritura Pública No. 15,367 del 29 de junio del 2012, tirada ante la fe del Notario Público No. 230 del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y se identifica mediante Pasaporte No. G237091456 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, emisión 2017.

Que el mencionado lote 35 de la manzana VI que nos ocupa, no reporta gravámenes y/o limitantes, permaneciendo la propiedad del mismo en favor de la sociedad “**Compañía de Fraccionamientos TCP”**, **S.A. de C.V.**, según consta en Certificado de “Libertad o Existencia de Gravámenes”, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México de fecha 26 de julio de 2022.

Que las medidas, superficie, uso de suelo y número de viviendas del lote 35 de la manzana VI materia de su solicitud, se consignan en la Autorización emitida mediante No. 224020000/0590/2015 del 27 de febrero del 2015.

Que mediante Escritura Pública No. 49,279 de fecha 4 de octubre de 2017, otorgada ante el Notario Público No. 30 del Estado de México, se acredita la constitución del **Fideicomiso Traslato de Dominio con Reservas de Derechos de Reversión 310**, que celebran la sociedad denominada Inmobiliaria Tres Vistas, S.A. de C.V. como Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar, por otra parte el señor Antonio López Bago Giral, como Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar y de otra parte “**Banco Ve por Más”**, **S.A.; Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en su carácter de Fiduciario**; cuyos fines consisten, entre otros, la realización de las obras necesarias para llevar a cabo la construcción y enajenación del desarrollo de los inmuebles fideicomitados.

Que en la Escritura Pública citada en el párrafo anterior se acredita la aportación del citado Lote 6 de la Manzana X, por parte de la sociedad denominada “Inmobiliaria Tres Vistas”, S.A.

de C.V. en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar al referido Fideicomiso 310.

Que mediante Escritura Pública No. 29,949 de fecha dieciocho de junio del dos mil dieciocho otorgada ante el Notario Público No. 151 del Estado de México, se acredita la representación legal de los Ciudadanos **Salvador de la Llata Mercado y Miriam Gamero Espinosa**, en su carácter de apoderados del Fideicomiso mencionado en el párrafo anterior, habiéndose identificado con pasaportes Nos. G24638055 y G18764898 respectivamente expedidos por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.

Que según Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, de fecha 7 de noviembre de 2022, el Lote 6 Manzana X, no reporta ningún gravamen, certificando la propiedad en favor de la institución Fiduciaria de referencia.

Que las medidas, superficie, uso de suelo y número de viviendas del lote 6 de la manzana X materia de su solicitud, se consignan en las Autorizaciones publicadas en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México en fechas 11 de enero y 10 de diciembre del 2019.

Que mediante Escritura Pública No. 28,481 de fecha 1 de noviembre de 2016, otorgada ante el Notario Público No. 80 del Estado de México, se acredita la constitución del **Fideicomiso Irrevocable, Traslato de Dominio con Derecho de Reversión y de Garantía con Actividad Empresarial Identificado con el Número de Fideicomiso F/1126**, que celebran la sociedad denominada "Desarrollo Inmobiliario Club de Golf Lomas", S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario "A", "Huixquinmobiliaria", S.A.P.I. de C.V. como Fideicomitente y Fideicomisario "B" y de otra parte "**Banco Azteca**", S.A. I.B.M., **Dirección Fiduciaria en su carácter de Fiduciario**; cuyos fines consisten, entre otros, la realización del proyecto sobre los inmuebles fideicomitados.

Que en la Escritura Pública citada en el párrafo anterior se acredita la aportación de las citadas áreas privativas 17C-28 y 17C-30 del lote 17C de la Manzana X, por parte de la sociedad denominada "Desarrollo Inmobiliario Club de Golf Lomas", S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario "A" del referido Fideicomiso identificado con el número F/1126.

Que mediante Escritura Pública No. 12,010 de fecha 31 de mayo de 2017 otorgada ante el Notario Público No. 143 del Estado de México, se acredita la representación legal del Ciudadano **Jacobo Alfie Jafif**, en su carácter de apoderado del **Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable, Traslato de Dominio con Derecho de Reversión y de Garantía con Actividad Empresarial Identificado con el Número de Fideicomiso F/1126**, habiéndose identificado con pasaporte No. G13828450 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.

Que según Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes, expedidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, de fecha 4 de noviembre de 2022, las áreas privativas 17C-28 y 17C-30 del lote 17C de la Manzana X, no reporta ningún gravamen, certificando la propiedad en favor de la institución Fiduciaria referida en el párrafo inmediato anterior.

Que las medidas, superficie, uso de suelo y número de viviendas de las áreas privativas 17C-28 y 17C-30 del lote 17C de la Manzana X materia de su solicitud, se consignan en la

Autorización publicada en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México de fecha 27 de septiembre del 2017.

Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dispone la naturaleza del siguiente acto jurídico:

Relotificación: *“acto jurídico por el cual a dos o más lotes o áreas privativas, según corresponda, se le modifican las dimensiones o las ubicaciones originalmente establecidas en la autorización del conjunto urbano, subdivisión o condominio, sin que se incremente el área vendible ni el número de viviendas o lotes”, según el Artículo 5.3 Fracción XL.*

Que acreditó el pago de derechos por la Autorización de Relotificación Parcial, según recibo expedido por la Tesorería Municipal donde se ubica el desarrollo, conforme al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$10,920.71 (DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS 71/100 M.N)**, lo que resulta de la cuota de 1.21 veces el valor de la “Unidad de Medida y Actualización” por el número de viviendas previstas a relotificar.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 85 y 86 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización solicitada.

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir la presente en términos de 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, 3,15,19 fracción VIII y 31 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47, 5.48, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 85, 86 y 87 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*” del Estado de México, el 1 de septiembre del 2020; artículos 1, 2, 3 fracción IV, 4 fracción IV, 10 y 12 fracciones II y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el Periódico Oficial “*Gaceta del Gobierno*”, de fecha 21 de diciembre del 2022, por lo que una vez determinada la competencia de esta autoridad y realizado el análisis a solicitud, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

Acuerdo

PRIMERO. Se Autoriza en favor de las empresas “**Consortio Inmobiliario Lomas**”, **S.A.P.I. de C.V., Fideicomitente en Tercer Lugar, en el Fideicomiso número F/794, “Compañía de Fraccionamientos TCP”, S.A. de C.V., “Banco Ve Por Más”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en su Calidad de Fiduciario en el Fideicomiso 310 y “Banco Azteca”, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable, traslativo de dominio, con derecho de reversión y garantía con actividad, número F/1126, representadas por ustedes, la RELOTIFICACIÓN PARCIAL de los lotes 35 de la manzana VI, 6 de la manzana X y áreas privativas 17C-28 y 17C-30 del lote 17C de la manzana X del Conjunto Urbano denominado “**BOSQUE REAL**”, ubicado en el**

Municipio Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con los planos "UNO DE DOS" y "DOS DE DOS" anexos al presente, los cuales debidamente firmados y sellados, forman parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 87 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán protocolizar ante Notario Público del Estado de México el presente acuerdo, con sus planos anexos, e inscribirlo en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo no mayor a 90 días hábiles posteriores al día hábil siguiente de la fecha de su notificación, así como publicarlo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" acreditando su cumplimiento en un plazo de 30 días ante esta Dirección General, además tendrán que cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación.

La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de este y del plano respectivo al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente acuerdo y a la Dirección de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.

TERCERO. Para el aprovechamiento de los lotes materia del presente acuerdo, deberá obtener previamente la licencia municipal de construcción y demás actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho Ordenamiento exijan una autorización específica, conforme lo disponen los Artículos 4, 5 y 55 del Reglamento invocado.

CUARTO. Queda obligado formalmente a respetar y cumplir el presente acuerdo, así como la distribución de áreas consignada en el plano anexo al mismo; cualquier modificación que se pretenda realizar, deberá someterse a la autorización expresa de esta Dirección General. El incumplimiento traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones previstas en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

QUINTO. De conformidad con el artículo 87 fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el diverso Acuerdo por el que se autorizó el desarrollo materia de la presente Autorización, queda subsistente en todas sus partes en lo que no se contraponga al presente y seguirá en vigor surtiendo sus efectos jurídicos.

SEXTO. El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

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

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas. - Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Folio: 357/2023.
BHPM/RCRJ/NMF/RBC.