

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “NS KREA”, S.A. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISARIO Y REPRESENTANTE LEGAL EN EL “FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y GARANTÍA FIDUCIARIA NÚMERO CIB/3273”, LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 1 AL 72 DE LA MANZANA 12 EN EL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL POPULAR Y MEDIO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS) DENOMINADO “VILLAS SAN FERNANDO”, EN EL MUNICIPIO DE CALIMAYA, 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 Técnica para Autorizaciones Urbanas.

23000203A/006341/2024

Toluca de Lerdo México a 6 de noviembre 2024

RELOTIFICACIÓN PARCIAL

Licenciada Linaloe Merit Rivera Ávila
Representante Legal de la Empresa
“NS KREA”, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente,
Fideicomisario y representante legal en el “Fideicomiso Irrevocable de Actividad
Empresarial y Garantía Fiduciaria Número CIB/3273”
Camino Viejo a San Andrés Ocotlán, esq. Paseo de las Yucas,
San Andrés Ocotlán Municipio de Calimaya, Estado de México.
C.P. 52220
Correo: lrivera@grupokrea.com.mx
Tel. 7226208625 y 7226207266
P R E S E N T E

Me refiero a su solicitud recibido el 22 de octubre de 2024, relacionado con la autorización de la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los Lotes 1 al 72 de la Manzana 12 en el Conjunto Urbano de tipo mixto (Habitacional Popular y Medio, Comercial y de Servicios) denominado “**VILLAS SAN FERNANDO**”, ubicado en el Municipio de Calimaya, Estado de México.

Considerando

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México de fecha 27 de marzo de 2020, se autorizó a su representada el Conjunto Urbano de tipo mixto (habitacional popular y medio, comercial y de servicios) denominado “**VILLAS SAN FERNANDO**” ubicado en el Municipio de Calimaya, Estado de México, protocolizado mediante Escritura Pública No. 33,743 de fecha 16 de mayo de 2019, otorgado ante la Fe del Notario Público No. 87 del Estado de México e inscrita bajo el número de trámite 75539, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Que la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila acredita su representación legal e identificación en el expediente integrado del Conjunto Urbano objeto del presente Acuerdo, en el “Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano”, perteneciente a la Dirección General de Planeación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, lo que consta en la Escritura Pública No. 163,864 de fecha 10 de enero de 2024, otorgada ante la fe del Notario Público No. 132 de la Ciudad de México y quien se identifica mediante Pasaporte Mexicano expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores con fecha de vigencia al 21 de abril del 2031.

Que los datos de los Lotes materia de su solicitud, se consignan en el Acuerdo expedido según Oficio No. 21200005A/1306/2020 de fecha 23 de marzo de 2020, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México de fecha 27 de marzo de 2020.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió los Certificados de “Libertad o Existencia de Gravámenes”, de fechas 2, 14 y 17 de mayo del 2024; 5 y 7 de junio del 2024, correspondientes a los lotes 1, 4, 5, 10 al 12; 21 al 23; 28 al 31; 36, 37, 45 al 50; 55, 56, 58, 64 al 72; de fechas 18, 21 y 22 de octubre del 2024 respecto de los lotes 2, 3, 6 al 9; 13 al 20; 24 al 27; 38 al 44; 51 al 54; 57, 59 al 63; 28 al 31; 36, 37, 45 al 50; 55, 56, 58 y 64 al 72, en los cuales se reporta la existencia de gravámenes y/o limitantes acto siguiente: “*hipoteca por apertura de crédito simple que celebran por una parte Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte en su carácter de acreditante y Cibanco, S.A. Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso CIB/3273 y la permanencia de la propiedad de los lotes a favor del Fiduciario del Fideicomiso CIB/3273*”.

Que CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple en el Fideicomiso CIB/3273, manifiesta su anuencia para realizar el trámite materia del presente Acuerdo mediante escrito de fecha 7 de junio de 2024, suscrito por sus delegados fiduciarios, los CC. Juan Pablo Baigts Lastiri y Gerardo Ibarrola Samaniego, quien se identifican mediante Pasaporte Mexicano, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores con fecha de vigencia al 3 de julio de 2033 y Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al 2024, respectivamente, asimismo acredita la personalidad según Escritura Pública No. 190,443 de fecha 31 de mayo de 2023, otorgada ante la fe del Notario Público No. 121 de la Ciudad de México e inscrita el 10 de julio del 2023 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.

Que Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, manifiesta su anuencia para realizar el trámite materia del presente Acuerdo mediante escrito de fecha 5 de junio de 2024, suscrito por sus representantes legales CC. Víctor Hugo Herrera Galindo y Carlos Maximiliano Cruz Banderas, quienes tienen acreditada su representación legal e identificación en el expediente integrado del Conjunto Urbano objeto del presente Acuerdo en el “Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano”, perteneciente a la Dirección General de Planeación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, lo que consta en Escrituras Públicas Nos. 201,377 de fecha 3 de agosto de 2017 y 220,933 de fecha 20 de junio de 2019.

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 como resultado del estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 86 y 87 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la autorización de Relotificación Parcial, conforme al artículo 144 fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, su representada acreditó el pago por la cantidad de **\$19,179.98 (DIECINUEVE MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE 98/100 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 a relotificar.

Que esta Autoridad es competente para conocer y dar respuesta a su solicitud de cuenta, 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; 3, 15, 19 Fracción VIII y 31 Fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3. Fracción XL, 5.5 Fracción I, 5.6, 5.7 y 5.9 Fracción IV, 5.40, 5.43 y 5.45 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 6, 8, 9, 86 y 87 de su Reglamento; ; artículos 1, 2, 3 fracción IV, 4 fracción I, inciso c), IV, 10 y 13 fracciones II, IV, VIII, IX, X y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, de fecha 20 de diciembre del 2023, 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 “**NS KREA**”, **S.A. de C.V.**, representada por la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila en su carácter de Fideicomitente, Fideicomisario y representante legal en el “Fideicomiso Irrevocable de Actividad Empresarial y Garantía Fiduciaria Número CIB/3273”, la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los Lotes 1 al 72 de la Manzana 12 en el de Conjunto Urbano de tipo mixto (Habitacional Popular y Medio, Comercial y de Servicios) denominado “**VILLAS SAN FERNANDO**”, ubicado en el Municipio de Calimaya, Estado de México, de conformidad con el Plano “**ÚNICO**” anexo al presente Acuerdo, el cual debidamente firmado y sellado, forma 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, deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México el presente acuerdo, con su plano anexo, 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, así como cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación.
- 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 legales.
- SEXTO.** 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
- SÉPTIMO.** 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. 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: 5641/2024.
BHPM/RCRJ/NMF/IMG.