

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “DESARROLLO INMOBILIARIO CLUB DE GOLF LOMAS”, S.A. DE C.V.; Y “CAPITALIA DESARROLLOS”, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO “CIB/2935”, LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 15 DE LA MANZANA VII Y 8 DE LA MANZANA XVI, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL DENOMINADO “CLUB DE GOLF LOMAS”, CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO “LOMAS COUNTRY CLUB”, EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, 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/007295/2024

Toluca de Lerdo México a 26 de noviembre de 2024

Autorización de Relotificación Parcial

Licenciado Alberto Rivera Torres Prado
Apoderado legal de “DESARROLLO INMOBILIARIO CLUB DE GOLF LOMAS”, S.A. de C.V.

Ciudadanos Antonio Farah Silhy y Alejandro Farah Silhy
Apoderados Legales de “CAPITALIA DESARROLLOS”, S.A. de C.V.
Fideicomitente y Fideicomisario en el Fideicomiso
“CIB/2935”

Ciudadanos Antonio Farah Silhy y
José Amado Manzur Salomón Átala
Copropietarios

Av. Lomas encanto Lote 8, Manzana XVI,
Lomas Country Club, Huixquilucan, Estado de México.
Tel: 55 48 70 77 50
asb_2004@hotmail.com
P r e s e n t e

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 6 de noviembre de 2024, por medio del cual solicitan la **AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN PARCIAL del Lote 8 de la Manzana XVI y Lote 15 de la Manzana VII** del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “**CLUB DE GOLF LOMAS**” comercialmente conocido como “**LOMAS COUNTRY CLUB**”, en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

Al respecto, esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud de cuenta, con fundamento en los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 4, 19, 23 Fracción VIII y 39 Fracciones II, XVI, XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicada en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha 11 de septiembre de 2023; artículos 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracciones I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47 y 5.48 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 85, 86 y 87 de su Reglamento; artículos 1, 2, 3 fracción IV, 4 fracción I, inciso c), 10, 11 fracción II y 13 fracciones IV, XI y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha 20 de diciembre de 2023 y su Fe de Erratas publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha 23 de enero de 2024, y al punto PRIMERO del Acuerdo Delegatorio de Facultades en favor de la Persona Titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” de fecha 18 de enero de 2024, por lo que se comunica lo siguiente:

Considerando

Que el Fraccionamiento “**CLUB DE GOLF LOMAS**” fue autorizado en favor de la sociedad denominada “**DESARROLLO INMOBILIARIO CLUB DE GOLF LOMAS**”, S.A. de C.V., según Acuerdo del Ejecutivo del Estado de México publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, el 22 de julio de 1991, por el cual se establecieron entre otras obligaciones, la de realizar obras de equipamiento urbano y ceder áreas de donación.

Que mediante oficio número DGDUV/1833/91 de fecha 27 de noviembre de 1991, la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano, autorizó el cambio de nombre con fines comerciales al desarrollo que nos ocupa, para que se le conozca como “**LOMAS COUNTRY CLUB**”.

Que mediante Escritura Pública No. 14,259 de fecha 10 de enero de 1994, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Tlalnepantla, Estado de México, se protocolizó el oficio No. DCIU/617/793 de fecha 25 de agosto de 1993, con el que se autorizó la relotificación parcial del Fraccionamiento que nos ocupa.

Que el Licenciado Alberto Rivera Torres Prado acredita su representación legal de la empresa “**DESARROLLO INMOBILIARIO CLUB DE GOLF LOMAS**”, S.A. de C.V., según Escritura Pública No. 1,454 de fecha 23 de noviembre del 2007, otorgada ante el Notario Público No. 165 del Estado de México; así mismo, se identifica mediante Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con Folio IDMEX1563752054, año de emisión 2017.

Que se acredita la constitución legal de “**CAPITALIA DESARROLLOS**”, S.A. de C.V., según Instrumento No. 11,957 de fecha 26 de abril de 2017, tirada ante la fe del Notario Público No. 143 del Estado de México, inscrita en el Registro Público del Comercio en fecha 23 de noviembre de 2017, misma que tiene como objeto social entre otros, construir, edificar, fraccionar, administrar toda clase de bienes inmuebles.

Que los ciudadanos Alejandro Farah Silhy y Antonio Farah Silhy acreditan su representación legal de empresa “**CAPITALIA DESARROLLOS**”, S.A. de C.V., según el Instrumento mencionado en el párrafo anterior y se identifican mediante Pasaporte No. G16849537, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, con fecha de emisión 2 de marzo de 2015; así como con Credencial para Votar emitida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio IDMEX1998898798, año de emisión 2019, respectivamente.

Que mediante Escritura Pública No. 95,430 de fecha 14 de febrero del 2018, tirada ante la fe del Notario Público No. 227 de la Ciudad de México, se hace constar el contrato de Fideicomiso de Administración identificado con el número “**CIB/2935**”, en el cual interviene la sociedad denominada “**CAPITALIA DESARROLLOS**”, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario, así como también “**CIBANCO**”, S.A., I.B.M., División Fiduciaria como Fiduciario.

Que a través de la Escritura Pública No. 95,442 de fecha 15 de febrero de 2018, otorgada ante el Notario Público No. 227 de la Ciudad de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Naucalpan en fecha 4 de septiembre de 2018, se hace constar la compraventa del Lote 15 de la Manzana VII objeto del presente acuerdo, en favor de “**CIBANCO**”, S.A., I.B.M., División Fiduciaria, en su carácter única y exclusivamente de Fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número “CIB/2935”.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió el “Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes”, respecto al Lote 15 de la Manzana VII materia de su solicitud, en fecha 27 de agosto de 2024, en el que se reporta la inexistencia de gravámenes y/o limitantes, así como la permanencia de la propiedad del mismo en favor de “**CIBANCO**”, S.A., I.B.M., División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número “CIB/2935”.

Que los ciudadanos José Amado Manzur Salomón Átala y Antonio Farah Silhy acreditan la copropiedad del Lote 8 de la Manzana XVI objeto del presente, según Escritura Pública No. 27,822 de fecha 21 de abril de 2021, tirada ante el Notario Público No. 56 del Estado de México, misma que refiere datos de estar inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Naucalpan con fecha 24 de agosto de 2021.

Que el ciudadano José Amado Manzur Salomón Átala se identifica mediante Pasaporte No. G21446190, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, con fecha de emisión 8 de julio de 2016.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió el “Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes”, respecto al Lote 8 de la Manzana XVI materia de su solicitud, en fecha 2 de octubre de 2024, en el que se reporta la inexistencia de gravámenes y/o limitantes, así como la permanencia de la propiedad del mismo en favor de los ciudadanos José Amado Manzur Salomón Átala y Antonio Farah Silhy.

Que las medidas, superficie, uso de suelo y número de viviendas de los lotes objeto de su solicitud, se consignan en la Autorización de Relotificación Parcial del Fraccionamiento emitida mediante oficio No. DCIU/617/793 de fecha 25 de agosto de 1993.

Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dispone la naturaleza de los siguientes actos jurídicos:

Relotificación: *“Al acto 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 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. Habiendo acreditado el pago de derechos, según recibo expedido por la Tesorería Municipal correspondiente, en la siguiente forma:

Conforme al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la Autorización de la Relotificación Parcial solicitada, pagará la cantidad de **\$1,707.81 (MIL SETECIENTOS SIETE PESOS 81/100 M.N)** que resulta de la cuota de 1.21 veces el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por el número de viviendas previstas a relotificar.

Por lo anterior y una vez realizado el análisis a la documentación que acompaña a solicitud, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

Acuerdo

- PRIMERO.** Se Autoriza en favor de “**DESARROLLO INMOBILIARIO CLUB DE GOLF LOMAS**”, S.A. de C.V., representada por el Licenciado Alberto Rivera Torres Prado; “**CAPITALIA DESARROLLOS**”, S.A. de C.V., como **Fideicomitente y Fideicomisario del Fideicomiso de Administración identificado con el número “CIB/2935”**, representada por los Ciudadanos Alejandro Farah Silhy y Antonio Farah Silhy; así como de los **Ciudadanos José Amado Manzur Salomón Átala y Antonio Farah Silhy**, la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los Lotes 15 de la Manzana VII y 8 de la Manzana XVI, del Fraccionamiento de tipo habitacional residencial denominado “**CLUB DE GOLF LOMAS**”, conocido comercialmente como “**LOMAS COUNTRY CLUB**”, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de conformidad con el **PLANO ÚNICO** anexo, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del presente Acuerdo 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, se fija un plazo de 30 días hábiles siguientes a la recepción del presente Acuerdo por parte de su Titular, para ser publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término, además de cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por el Artículo 54 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. El presente Acuerdo surtirá sus efectos al día hábil siguiente al que se publique en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México.
- 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.
- TERCERO.** Con fundamento en los Artículos 86 Fracción VI y 87 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y Plano ÚNICO respectivo, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que se emita la autorización, debiendo hacerlo del conocimiento de esta Dirección General, dentro del mismo plazo.
- CUARTO.** En términos del Artículo 86 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, con motivo de la Relotificación que se autoriza, en el caso de modificaciones a la ubicación de las redes de infraestructura hidráulica o sanitaria el titular deberá presentar la autorización a la Secretaría de los planos de las redes de infraestructura hidráulica y/o sanitaria rectificadas, aprobados por las Instituciones competentes.
- QUINTO.** Solo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso que se concede, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de licencias de uso de suelo, de conformidad con el Artículo 5.55 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Para el aprovechamiento de dichas áreas deberá obtener previamente la Licencia Municipal de Construcción y demás autorizaciones que correspondan, conforme lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.
- SEXTO.** Queda obligado formalmente a respetar y cumplir el presente Acuerdo, así como la distribución de áreas consignada en el Plano ÚNICO anexo al mismo; cualquier modificación que se pretenda realizar, deberá someterse a la autorización expresa de esta Dirección General. El presente Acuerdo no habilita para 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, conforme a los Artículos 4 y 5 del Reglamento invocado.
- SÉPTIMO.** De conformidad con el artículo 87 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México por el que se autorizó el desarrollo materia del presente documento, queda subsistente en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contrapongan al presente y seguirán en vigor surtiendo sus efectos legales
- OCTAVO.** 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. Arq. Rubi Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Folio: 05888/2024
BHPM/RCRJ/NMF/ RGGM