

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “BANCO AZTECA”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO “F/1285”, LA SUBROGACIÓN TOTAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES TIPO HABITACIONAL CAMPESTRE DENOMINADOS “LOS RINCONES, LOTE I”, (AHORA “MAZAU A I”), “LOS RINCONES, LOTE II”, (AHORA “MAZAU A II”) Y “LOS RINCONES, LOTE III” (AHORA “MAZAU A LAS CABAÑAS”), UBICADO EN CALLE DEL RÍO NÚMEROS 19 Y 39, CIRCUITO AVÁNDARO, EN EL MUNICIPIO DE VALLE DE BRAVO, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

Oficio Número: 23000105L/3915/2024
Toluca de Lerdo, Estado de México
24 de abril del 2024

Asunto: Se autoriza la subrogación total de derechos y obligaciones de la autorización de fusión, subdivisión y los condominios horizontales tipo habitacional campestre denominados “Los Rincones, Lote I” (ahora “Mazaua I”), “Los Rincones, Lote II” (ahora “Mazaua II”) y “Los Rincones, Lote III” (ahora “Mazaua Las Cabañas”).

Expediente: DRV/RLVB/017/2021

C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar y sociedad “Banco Azteca”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, en carácter de fiduciaria en el Fideicomiso número “F/1285”. Domicilio: Calle Vega del Río, Circuito Avándaro, lote 1 número 19 y lote 2 número 39, Avándaro, municipio de Valle de Bravo, Estado de México. Correo: kherrera@originamx.com Teléfono: 553 852 7013
P r e s e n t e s.

Me refiero a sus escritos recibidos el 23 de abril del 2024, por medio de los cuales solicita respecto de la autorización número 224001010400000T/0022/2021, del 10 de mayo del 2021, sean subrogados los derechos y obligaciones que se desprenden de dicha autorización a la sociedad “Banco Azteca”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso de administración identificado con el número “F/1285”; sobre el particular le informo lo siguiente:

Que esta autoridad es competente para conocer sobre su solicitud, lo anterior en términos de lo que señalan 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; 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 11 de septiembre de 2023; artículos 1, 2, 4, 6, 8 y 83 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 y adiciones publicadas en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno,” el 07 de julio del 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 la “Gaceta de Gobierno” el 20 de diciembre del 2023 y en la fe de erratas publicada en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno,” el 23 de enero del 2024; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Capítulo Tercero de la “Competencia de las Dependencias del Ejecutivo”, artículos 23 fracción VIII, 38 y 39, VII “Codificación Estructural”, numerales 23000105050000T, “Dirección Regional Valle de Toluca”, 23000105050001T al 23000105050006T Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca, Valle de Bravo”.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad, se procede a emitir la presente en los siguientes términos y:

CONSIDERANDO

1. Que mediante el oficio número 224001010400000T/0022/2021, del 10 de mayo del 2021, notificado el 08 de junio del 2021, se autorizó a favor de los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, la fusión de 2 predios, subdivisión en 6 lotes del lote resultante de 790,404.58 m², y los condominios “Los Rincones, Lote I” (ahora “Mazaua I”), “Los Rincones, Lote II” (ahora “Mazaua II”) y “Los Rincones, Lote III” (ahora “Mazaua Las Cabañas”), en los lotes I, II y III resultantes de la subdivisión respectivamente, ubicado en Calle Vega del Río nos. 19 y 39, Circuito Avándaro, Avándaro, Valle de Bravo, Estado de México.
2. Que mediante el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” no. 19, tomo CCXII, sección primera, del 02 de agosto del 2021, se publicó el acuerdo por el que se autoriza a los ciudadanos Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar, la fusión, subdivisión y condominios horizontales habitacionales de tipo campestre denominados

“Los Rincones”, ubicados en calle Vega del Río, Circuito Avándaro, lote 1 número 19 y lote 2 número 39, en el municipio de Valle de Bravo, Estado de México.

3. Que mediante instrumento no. 31,682, volumen DCXLI, del 26 de agosto del 2021, pasado ante la fe del Lic. Gabriel Luis Ezeta Morales, notario público número 109 del Estado de México, se hace constar la protocolización del acuerdo de autorización número 22400101040000T/0022/2021; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo los folios reales electrónicos del 00032045 al 00032087, Lote IV: 00032041, Lote V: 00032042 y Lote VI: 00032044, número de trámite 71892, del 18 de febrero del 2022.
4. Que mediante oficio no. 22400105050000T/0212/2021, 04 de octubre del 2021, se autorizó el cambio de nombre con fines comerciales de los condominios “Los Rincones, Lote I” al de “Mazaua I”, “Los Rincones, Lote II” al de “Mazaua II” y “Los Rincones, Lote III” al de “Mazaua Las Cabañas”.
5. Que mediante escritura número 31,680, volumen DCL, del 26 de agosto del 2021, pasada ante la fe del Lic. Gabriel Luis Ezeta Morales, notario público número 109 del Estado de México, se hace contar el contrato de fideicomiso de administración que otorgaron Tristán Manuel Canales Najjar, como fideicomitente y fideicomisario “A”; José Antonio Canales Najjar como fideicomitente y fideicomisario “B” y “Banco Azteca”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su calidad de fiduciario.
6. Que mediante escritura número 31,681, volumen DCXLI, del 26 de agosto del 2021, pasada ante la fe del Lic. Gabriel Luis Ezeta Morales, notario público número 109 del Estado de México, se hace contar la aportación de inmuebles al Fideicomiso de Administración número F/1285; inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con número de trámite 89709, del 23 de febrero del 2024.
7. Que mediante instrumento número 66,934, libro 2,491, del 07 de abril del 2022, pasado ante la fe del Lic. Jose Daniel Labardini Schettino, se hace constar el contrato de cesión de derechos fideicomisarios respecto del contrato de fideicomiso de administración identificado con el número “F/1285”, que celebraron Tristán Manuel Canales Najjar y Jose Antonio Canales Najjar como “cedentes” y “London Desarrollos”, S.A. de C.V. como “cesionario”.
8. Que la C. Karla Jesús Herrera Cano acredita su personalidad como representante legal de la sociedad “Banco Azteca”, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria mediante el instrumento no. 4,546, volumen 200, folio 104, del 08 de agosto del 2022, pasado ante la fe del Lic. Francisco Xavier Borrego Hinojosa Linage, notario número 192 del Estado de México.
9. Que manifiestan su voluntad para cumplir con los términos y obligaciones adquiridas por los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y Jose Antonio Canales Najjar derivadas de la multicitada autorización que nos ocupa.
10. Que con la subrogación de los derechos y obligaciones de condominio, no se afectan los intereses del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Valle de Bravo, del interés público, ni de terceras personas, sino por el contrario serán beneficiadas con el pronto cumplimiento de las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización antes citada.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, ha tenido a bien emitir el siguiente:

A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza la **subrogación total** de los derechos y obligaciones derivados de la autorización de fusión, subdivisión y los condominios “Los Rincones, Lote I” (ahora “Mazaua I”), “Los Rincones, Lote II” (ahora “Mazaua II”) y “Los Rincones, Lote III” (ahora “Mazaua Las Cabañas”) con oficio número 22400101040000T/0022/2021, del 10 de mayo del 2021, a favor de la sociedad “Banco Azteca”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso de administración identificado con el número “F/1285”.
- SEGUNDO.** La sociedad “Banco Azteca”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso de administración identificado con el número “F/1285” se obliga a cumplir con todas y cada una de las obligaciones no cumplidas a esta fecha por los C.C. Tristán Manuel Canales Najjar y José Antonio Canales Najjar derivadas de la autorización 22400101040000T/0022/2021.
- TERCERO.** La sociedad “Banco Azteca”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso de administración identificado con el número “F/1285”, se compromete a respetar los usos del suelo, planos, alineamientos y demás condiciones establecidas para la fusión, subdivisión y condominios objeto de la subrogación.
- CUARTO.** Para cumplir con lo establecido por el artículo 144 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al H. Ayuntamiento de Valle de Bravo, la cantidad de **\$14,681.92 (Catorce mil seiscientos ochenta y un pesos 92/100 m.n.)**, por concepto de derechos de **subrogación de subdivisión**; una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

- QUINTO.** Para cumplir con lo establecido por el artículo 144 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al H. Ayuntamiento de Valle de Bravo, la cantidad de **\$14,681.92 (Catorce mil seiscientos ochenta y un pesos 92/100 m.n.)**, por concepto de derechos de **subrogación del condominio “Mazaua I”**; una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- SEXTO.** Para cumplir con lo establecido por el artículo 144 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al H. Ayuntamiento de Valle de Bravo, la cantidad de **\$14,681.92 (Catorce mil seiscientos ochenta y un pesos 92/100 m.n.)**, por concepto de derechos de **subrogación del condominio “Mazaua II”**; una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- SÉPTIMO.** Para cumplir con lo establecido por el artículo 144 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al H. Ayuntamiento de Valle de Bravo, la cantidad de **\$14,681.92 (Catorce mil seiscientos ochenta y un pesos 92/100 m.n.)**, por concepto de derechos de **subrogación del condominio “Mazaua Las Cabañas”**; una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- OCTAVO.** Se establece un plazo de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de notificación del presente para que exhiba los comprobantes de pago por los derechos que se generan por el trámite para fideicomitir las áreas privativas de cada uno de los tres condominios; para lo cual deberá acudir a la Delegación Fiscal correspondiente de la Secretaría de Finanzas para solicitar los formatos universales de pago respectivos.
- NOVENO.** Deberá realizar la publicación del presente 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, por conducto de la Dirección Regional Valle de Toluca.
- DÉCIMO.** Deberá protocolizar la presente autorización de subrogación ante Notario Público del Estado de México, e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en un plazo de 90 días hábiles posteriores a su publicación en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”; la protocolización, publicación e inscripción serán a cargo del subrogatario.
- DÉCIMO PRIMERO.** El multicitado acuerdo de autorización de fusión, subdivisión y condominio, emitido mediante oficio número 22400101040000T/0022/2021, del 10 de mayo del 2021, queda subsistente en todas sus partes y seguirá en vigor surtiendo sus efectos legales en relación con la subrogación que aquí se autoriza.
- DÉCIMO SEGUNDO.** Los plazos para la ejecución de las obligaciones pendientes serán conforme a lo establecido en la multicitada autorización número 22400101040000T/0022/2021, y en su caso, las prórrogas o plazos perentorios otorgados.
- DÉCIMO TERCERO.** El presente acuerdo de subrogación de derechos y obligaciones que aquí se autoriza, surtirá sus efectos legales al día hábil siguiente al de la fecha de notificación de conformidad con lo establecido en los artículos 28 fracción I y 31 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.
- 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, así como artículos 161 y 162 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

A u t o r i z a

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

C.c.p. Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández – Directora Regional Valle de Toluca
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación
Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Valle de Bravo
Expediente: DRVT/RLVB/017/2021
Folios DGOyCU: 2144/2024, 2145/2024 y 2146/2024
BHPM/DNSH/VJCB