

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “ARRENDADORA Y FACTOR BANORTE”, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN No. F/1758, “GEO EDIFICACIONES”, S.A. DE C.V., FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN No. F/1758, Y DE “BANCO INVEX”, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN No. F/1758, LA EXTINCIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 1 DE LA MANZANA LVI, LOTES 1 AL 19 DEL CONDOMINIO AUTORIZADO EN EL LOTE 1 DE LA MANZANA LVII Y LOTE 1 DE LA MANZANA LVIII, DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL MEDIO Y RESIDENCIAL DENOMINADO “VILLAS DEL CAMPO”, 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/004820/2024

Toluca de Lerdo México a 27 de septiembre de 2024

EXTINCIÓN PARCIAL

Ciudadano Santiago Tapia García de Alva
Representante Legal de “GEO EDIFICACIONES”, S.A. de C.V., en su carácter de
Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar en el fideicomiso de administración número F/1758.

Ciudadanos Raúl Jiménez Equihua y Juan Carlos Díaz Arelle
Representantes Legales de “ARRENDADORA y FACTOR BANORTE”, S.A. de C.V.,
S.O.F.O.M., ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en su carácter
de Fideicomitente y Fideicomisario en primer lugar en el fideicomiso de
administración número F/1758; así como de “BANCO INVEX”, S.A. I.B.M. INVEX
GRUPO FINANCIERO, en su carácter de fiduciario del fideicomiso de
administración número F/1758.
Calle Juan Gutenberg No. 71, Col. El Panteón, Fraccionamiento “La Toscana”, Lerma, Estado de México.
Presentes

Me refiero a su solicitud recibida por esta Dirección General el día 19 de septiembre de 2024, relacionada con la autorización de **EXTINCIÓN PARCIAL** del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio y residencial denominado “VILLAS DEL CAMPO”, ubicado en el Municipio de Calimaya, Estado de México, y

Considerando

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México en fecha 2 de enero de 2007, mismo que fue protocolizado mediante Escritura Pública No. 19,026 del 23 de febrero del mismo año, otorgada ante el Notario Público No. 71 del Estado de México, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad el 16 de marzo de 2007, se protocolizó la Autorización del Conjunto Urbano objeto de su solicitud, en favor de “GEO EDIFICACIONES”, S.A. de C.V.

Que mediante contrato de fecha 28 de octubre de 2013, se hace constar la constitución del Fideicomiso de Administración No. F/1758, que celebran “SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS”, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R. GRUPO FINANCIERO BANORTE (antes “SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS”, S.A. DE C.V.), como Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar y “BANCO INVEX”, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, como Fiduciario.

Que la sociedad denominada “SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS”, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R. GRUPO FINANCIERO BANORTE, efectuó su cambio de denominación para ser nominada “ARRENDADORA Y FACTOR BANORTE”, S.A. DE C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte, según Escritura Pública No. 229,157 del 16 de junio del 2020, otorgada ante el Notario Público No. 151 de la Ciudad de México, misma que fue inscrita en el Registro Público del Comercio el 30 de junio del 2020.

Que según Escritura Pública No. 194,864 de fecha 14 de diciembre de 2016, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en fecha 10 de octubre de 2018, otorgada ante el Notario Público No. 151 de la Ciudad de México, se hace constar el Contrato de Adhesión y de Aportación de bienes inmuebles al Contrato de Fideicomiso de Administración No.

F/1758, mediante el cual la sociedad denominada "**GEO EDIFICACIONES**", **S.A. de C.V.**, como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar transfirió, cedió y aportó con derecho de reversión los lotes 1 de la manzana LVI y lote 1 de la manzana LVIII, del Conjunto Urbano objeto del presente.

Que mediante Escritura Pública No. 45, 205 de fecha 15 de agosto de 2017, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en fecha 24 de enero de 2018, tirada ante la fe del Notario Público No. 44 del Estado de México, la empresa "**GEO EDIFICACIONES**", **S.A. de C.V.**, se adhirió al Fideicomiso de Administración No. F/1758, así mismo la persona jurídico-colectiva antes mencionada, aportó con derechos de reversión los lotes 1 al 17 y 19 del condominio autorizado en el lote 1 de la manzana LVII del Conjunto Urbano que nos ocupa.

Que los Ciudadanos Raúl Jiménez Equihua y Juan Carlos Díaz Arelle acreditan su Representación Legal de "**ARRENDADORA Y FACTOR BANORTE**", **S.A. DE C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte**, lo que consta según Escritura Pública No. 228, 870 del 26 de mayo del 2020, protocolizada ante el Notario Público No. 151 de la Ciudad de México, asimismo se identifican mediante Pasaporte No. G16276122, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, con fecha de vencimiento del 15 de enero del 2025 y con Credencial para Votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con Folio No. IDMEX1929778807, con vigencia al año 2029.

Que así mismo, los ciudadanos Raúl Jiménez Equihua y Juan Carlos Díaz Arelle acreditan su Representación Legal de "**BANCO INVEX**", **S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso de Administración No. F/1758, lo que consta según Escritura Pública No. 82,595 de fecha 8 de diciembre de 2021, protocolizada ante el Notario Público No. 106 de la Ciudad de México.

Que el Ciudadano Santiago Tapia García de Alva, acredita su Representación Legal de la sociedad denominada "**GEO EDIFICACIONES**", **S.A. de C.V.**, según Escritura Pública No. 35,264 de fecha 4 de julio de 2019, tirada ante la fe del Notario Público No. 21 del Estado de México, misma que obra en el expediente formado al Conjunto Urbano que nos ocupa.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió los "Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes", respecto a los lotes materia de su solicitud en fechas 26 y 27 de agosto del 2024, en los que se reporta la aportación de estos al Fideicomiso de Administración No. F/1758, así como la permanencia de la propiedad de los mismos en favor de "**BANCO INVEX**", **S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO**, Fiduciario del Fideicomiso de Administración antes enunciado.

Que mediante oficio No. 23000105L/01315/2023 de fecha 19 de diciembre de 2023 se emitió la resolución de la garantía de audiencia a la empresa "**GEO EDIFICACIONES**", **S.A. de C.V.**, teniendo como motivo, entre otros, el no haber obtenido la autorización respectiva para fideicomitir, gravar o afectar para sí los lotes del Conjunto Urbano que nos ocupa; razón por la cual en su punto TERCERO de dicha resolución, la sociedad antes mencionada queda obligada a solicitar y obtener el reconocimiento del Fideicomiso de Administración No. F/1758.

Que las obras de Urbanización y Equipamiento Urbano Municipal establecidas en el Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano objeto del presente, publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México en fecha 2 de enero de 2007, así como en su Acuerdo de modificación, publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México en fecha 4 de agosto de 2009, fueron cumplidas y entregadas en su totalidad, según Actas de Entrega recepción No. MP-064-2012 de fecha 28 de agosto de 2012 y No. AER-001-2022 de fecha 23 de febrero de 2022.

Que se acredita el cumplimiento de la obligación establecida en el punto de **SEGUNDO** fracción IV, inciso D) del Acuerdo de Modificación del desarrollo objeto del presente, publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México en fecha 4 de agosto de 2009, referente al Equipamiento Urbano Básico, según oficios No. PMC/PM/145/2024 de fecha 17 de septiembre de 2024, signado por el Presidente Municipal Constitucional de Calimaya, Estado de México y oficio 23000203A/004822/2024 del 27 de septiembre de 2024, suscrito por esta Dirección General.

Que mediante escrito de fecha 29 de febrero de 2024, manifiestan que no se afecta el interés público, así como el interés del Gobierno del Estado de México, como del Municipio en el cual se ubica el referido Conjunto Urbano, ni de terceras personas; en virtud de la ausencia de actos o contratos de transmisión de propiedad.

Que las medidas, superficie, uso de suelo y número de viviendas de los lotes objeto de su solicitud, se consignan en la Autorización original del Conjunto Urbano publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México en fecha 2 de enero de 2007.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 81 y 82 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, 17, 22 Fracción VIII, 38, 39 Fracciones XVI, XXXIII y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Acuerdo Primero por el que se delegan 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; 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 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 81 y 82 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 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.** Derivado de la resolución establecida en el punto TERCERO del Acto Administrativo emitido mediante oficio No. 23000105L/01315/2023 de fecha 19 de diciembre de 2023, se reconoce la constitución del Fideicomiso de Administración No. F/1758, en el que participa “**ARRENDADORA Y FACTOR BANORTE**”, **S.A. DE C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte** como Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar, “**GEO EDIFICACIONES**”, **S.A. de C.V.**, como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, y “**BANCO INVEX**”, **S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO**, como Fiduciario, según se constata en la Escritura Pública No. 194,864 de fecha 14 de diciembre de 2016, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en fecha 10 de octubre de 2018, otorgada ante el Notario Público No. 151 de la Ciudad de México, así como en el Instrumento Notarial No. 45, 205 de fecha 15 de agosto de 2017, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en fecha 24 de enero de 2018, tirada ante la fe del Notario Público No. 44 del Estado de México.
- SEGUNDO.** En apego al artículo 81, fracción VII del Código Financiero del Estado de México y Municipios, la empresa “**ARRENDADORA Y FACTOR BANORTE**”, **S.A. DE C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte** Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar en el Fideicomiso de Administración No. F/1758, acreditó el pago al Gobierno del Estado de México por la cantidad de **\$1,104.00 (MIL CIENTO CUATRO PESOS 00/100 M.N)**, por concepto de derechos de fideicomitir, gravar o afectar para sí lotes.
- TERCERO.** Se Autoriza en favor de “**ARRENDADORA Y FACTOR BANORTE**”, **S.A. DE C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte** Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar en el Fideicomiso de Administración No. F/1758, “**GEO EDIFICACIONES**”, **S.A. de C.V.**, Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar en el Fideicomiso de Administración No. F/1758, y de “**BANCO INVEX**”, **S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO**, Fiduciario del Fideicomiso de Administración No. F/1758, representadas como ha quedado dicho; la **EXTINCIÓN PARCIAL** de los lotes 1 de la manzana LVI, lotes 1 al 19 del condominio autorizado en el lote 1 de la manzana LVII y lote 1 de la manzana LVIII del Conjunto Urbano de tipo habitacional medio y residencial denominado “**VILLAS DEL CAMPO**”, ubicado en el Municipio de Calimaya, Estado de México, de conformidad con el plano “**ÚNICO**” anexo al presente, el cual debidamente firmado y sellado, forma parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.
- CUARTO.** El presente Acuerdo de Autorización surtirá sus efectos jurídicos a partir del día siguiente de su notificación y dispondrán sus titulares de un plazo no mayor a 30 días hábiles para ser publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, debiendo cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación e informar a esta Dependencia en el mismo término.
- QUINTO.** Con fundamento en el Artículo 82 Fracción IV del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en la oficina correspondiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento a esta Dirección General, dentro del mismo plazo.
- 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. Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.
Expediente/Minutario
Folio: 4992/2024
BHPM/RCRJ/NMF/RBC