

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "FORTEM CAPITAL I", SOCIEDAD CIVIL, EN REPRESENTACIÓN DE "BANCO ACTINVER", S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO. 4341, LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 59, 60 Y 61 DE LA MANZANA 8, DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS) DENOMINADO "TERRALAGO", EN EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, 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, Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.

23000203A/001316/2025

Toluca de Lerdo México; a 04 de febrero de 2025

Autorización de Relotificación Parcial

Ciudadano

Roberto Cueto Strimpopulos

Apoderado Legal de "Fortem Capital I", Sociedad Civil,

En representación de "Banco Actinver", S.A. I.B.M., Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como Fiduciario en el Fideicomiso irrevocable de administración No. 4341.

Av. Lomas Verdes y Av. Doctor Jiménez Cantú, No. 931, Naucalpan de Juárez, Estado de México.

rcueto@fortemcapital.com.mx

55 34 30 56 82

Presente

Me refiero a sus solicitudes recibidas por esta Dirección General los días 29 y 30 de enero de 2025, relacionadas con la autorización de **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 59, 60 y 61 de la manzana, 8 del Conjunto Urbano de tipo Mixto (habitacional residencial, comercial y de servicios) denominado "**TERRALAGO**", ubicado en el Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, sobre el particular le comunico lo siguiente:

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, 23 fracción VIII, 38, 39 Fracciones II, XVI 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 fracción XL, 5.5 fracción I, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.46, 5.47 y 5.48 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 85 y 86 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), 7, fracciones XIII, XLV y LXXII, 10, 11 fracción II y 13 fracciones II, IV, VIII, IX, XVII y XXIX 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 y su Fe de Erratas publicada en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" en fecha 23 de enero de 2024.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y;

CONSIDERANDO

Que mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México en fecha 28 de abril de 2023, se autorizó el Conjunto Urbano objeto de su solicitud, en favor de "**Banco Actinver**", S.A. I.B.M., **Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria**, actuando única y exclusivamente como **Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 4341**.

Que **"Fortem Capital I", S.C.**, acredita su representación legal de **"Banco Actinver", S.A. I.B.M., Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria**, actuando única y exclusivamente en su carácter de **Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 4341**; mediante Escritura Pública No. 157,974 de fecha 15 de septiembre de 2021, tirada ante la fe del Notario Público No. 211 de la Ciudad de México.

Que el **Ciudadano Roberto Cueto Strimpopulo**, tiene por acreditada su representación legal de la sociedad **"Fortem Capital I", S.C.**, lo que consta en el expediente integrado por esta Dirección General de Operación y Control Urbano al mencionado Conjunto Urbano, según se consigna en la Escritura Pública No. 17,573 de fecha 1 de septiembre de 2020, tirada ante la fe del Notario Público No. 87 de la Ciudad de México, así mismo se identifica mediante Credencial para Votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con folio No. 1495034913562, emisión 2016.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, expidió los Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes de los lotes 59, 60 y 61 de la manzana 8, objeto de su solicitud; en fecha 16 de enero de 2025, en los que se reporta la permanencia de la propiedad de los mismos en favor de la Institución Financiera **"Banco Actinver", S.A. I.B.M., Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 4341**, así como el siguiente gravamen y/o limitante:

Acto: Hipoteca por apertura de crédito simple, cuenta corriente refaccionario, habilitación o avió.

Acreedor hipotecario: **"NXX CAPITAL MEZZ I", S.A.P.I. de C.V. S.O.F.O.M., Entidad no Regulada.**

Que **"NXX CAPITAL MEZZ I", S.A.P.I. de C.V. S.O.F.O.M., Entidad no Regulada**, a través de sus representantes legales los Ciudadanos Alejandro Gorozpe Barbara y Roberto Langenauer Neuman, otorgan su anuencia para solicitar y obtener la autorización del acto jurídico materia del presente Acuerdo, según escrito ingresado en la ventanilla de control y gestión de esta Dependencia bajo el folio No. 0430 de fecha 29 de enero de 2025.

Que los Ciudadanos Alejandro Gorozpe Barbara y Roberto Langenauer Neuman acreditan su representación legal de la empresa **"NXX CAPITAL MEZZ I", S.A.P.I. de C.V. S.O.F.O.M., Entidad no Regulada**, según Escritura Pública No. 74,022 de fecha 17 de septiembre de 2020, tirada ante la fe del Notario Público No. 79 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio en fecha 26 de octubre de 2020, asimismo se identifican mediante credenciales para votar con fotografía con folios IDMEX2666882925 y IDMEX2282819789, expedidas por el Instituto Nacional Electoral.

Que las medidas, superficie y uso de suelo de los lotes materia de su solicitud, se consignan en la Autorización original del Conjunto Urbano que nos ocupa, publicada en el Periódico Oficial *"Gaceta del Gobierno"* del Estado de México en fecha 28 de abril de 2023.

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 **\$26,022.34 (VEINTISEIS MIL VEINTIDOS PESOS 34/100 M.N)**, lo que resulta de la cuota de 1.21 veces el valor de la "Unidad de Medida y Actualización" por cada 100 m² de superficie 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.

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

ACUERDO

- PRIMERO.** Se Autoriza en favor de "**Fortem Capital I**", **Sociedad Civil, en representación de "Banco Actinver", S.A. I.B.M., Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria**, actuando única y exclusivamente como **Fiduciario en el Fideicomiso irrevocable de administración No. 4341**, representado por usted, la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 59, 60 Y 61 de la manzana 8, del Conjunto Urbano de tipo Mixto (habitacional residencial, comercial y de servicios) denominado "**TERRALAGO**", ubicado en el Municipio de Naucalpan de Juárez, 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.
- 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.
- Asimismo, dispondrá de un plazo de 30 días para publicar el presente Acuerdo en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México, debiendo acreditar su cumplimiento ante esta Dirección General en el mismo término, además tendrá 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.
- 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, 6 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. Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome. - Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Expediente/Minutario
Folio: 0430/2025 y 0461/2025
BHPM/RCRJ/NMF/RBC