



"2015. AÑO DEL BICENTENARIO LUCTUOSO DE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

Toluca, Méx., a 22 de Mayo del 2015

Oficio No. 21101A000/1088/2015



INMOBILIARIA ZONA MX, S.A. DE C.V.

[Redacted]

R.F.C. [Redacted]
PRESENTE

En atención a la solicitud del [Redacted] Representante Legal de Inmobiliaria Zona MX, S.A. de C.V., realizada a través de la Comisión Estatal de Atención Empresarial, y remitida a esta Unidad Administrativa, referente al Dictamen de Incorporación e Impacto Vial para un centro comercial denominado "Pasaje Tlalnepantla" [Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Blvd. Manuel Ávila Camacho (Autopista México – Querétaro) No. 2610, Av. De los Maestros y la Av. Mario Colín, Colonia Valle de los Pinos, municipio de Tlalnepantla. Al respecto, me permito transmitirle que es factible su petición, siempre y cuando cumpla en su totalidad con el presente dictamen y,

CONSIDERANDO

- I. Que la suscrita en su carácter de Directora General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, es competente para emitir el presente dictamen, con fundamento en lo establecido por los artículos 78 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, 32 fracción III de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, 1, 3 fracción II y 11 fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones.
- II. Que conforme a lo establecido por el artículo 5.35 del Código Administrativo del Estado de México, los usos del suelo que requieren de Dictamen de Impacto Regional son en general, todo uso que produzca un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y los servicios públicos previstos para una región o para un centro de población en relación con su entorno regional, que será establecido en el plan municipal de desarrollo urbano o el plan de centro de población respectivo y por consecuencia del Dictamen de Incorporación e Impacto Vial.
- III. Que el municipio de Tlalnepantla, cuenta con Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Fe de Erratas, publicados en Gaceta del Gobierno de fechas 24 de octubre del 2008, 9 de diciembre del 2009, 29 de noviembre del 2010, 9 de febrero y 14 de septiembre del 2011 respectivamente.
- IV. Que el proyecto, de acuerdo a la información presentada memorias descriptivas y planos arquitectónicos), consiste en un centro comercial denominado "Pasaje Tlalnepantla" con una superficie total de construcción de [Redacted]

[Redacted]

[Redacted] ubicado entre el Blvd. Manuel Ávila Camacho (Autopista México – Querétaro) No. 2610, Av. De los Maestros y la Av. Mario Colín, Colonia Valle de los Pinos, municipio de Tlalnepantla.

[Handwritten signature]

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 2

21101A000/1088/2015

V. Que el desarrollador y/o interesado remite copia de lo siguiente:

- Instrumento Público [REDACTED] del contrato de compra venta del predio que nos ocupa con superficie de [REDACTED] considerando como comprador a Inmobiliaria Zona MX, S.A. de C.V., representada en este acto por el [REDACTED]
- Instrumento Público [REDACTED] de la constitución de la sociedad denominada Inmobiliaria Zona MX, S.A. de C.V.
- Instrumento Público [REDACTED] del poder que otorga Inmobiliaria Zona MX, S.A. de C.V., a favor del [REDACTED]
- Instrumento Público [REDACTED] del poder otorgado por Inmobiliaria Zona MX, S.A. de C.V., a favor de los [REDACTED]
- Oficio con No. de Expediente DGDU/CUS/012/2015 de fecha 4 de marzo del 2015, expedido por el Director de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, en relación al Acuerdo, a través del cual se autoriza el incremento del coeficiente de ocupación del 50% al 100% e incremento de intensidad máxima de construcción de [REDACTED] a [REDACTED] mismo que en su apartado de CONSIDERANDO, refiere entre otros numerales, lo siguiente:
 - Que el Código Administrativo del Estado de México, en su Artículo 5.57, párrafo segundo, dispone que: "No constituirán modificación al respectivo plan municipal de desarrollo urbano, de centro de población o parciales que deriven de ellos, la autorización sobre el cambio de uso de suelo a otro que determine sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima de edificación prevista, siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el cambio no altere las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica y sanitaria, ambiental y de su imagen.
 - Que la Comisión de Planeación Municipal, una vez sometido a votación del Pleno su petición, mediante oficio No. PM/CPDM/211/2015 de fecha 20 de febrero del 2015, emite opinión favorable para la autorización de incremento del coeficiente de ocupación del suelo del 50% al 100% e incremento de intensidad máxima de construcción de [REDACTED] a [REDACTED] del predio ubicado en la dirección ya mencionada, con superficie de terreno de [REDACTED] construcción de [REDACTED]
- Cédula Informativa de Zonificación emitida por el H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, a través del similar DGDU/SDU/DUS0139/2015 de fecha 5 de marzo del 2015, para el predio que nos ocupa, considerando:

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



- Que con base al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla vigente, publicado en Gaceta del Gobierno de fecha 24 de octubre del 2008, de acuerdo al Plano de Estructura Urbana y Usos de Suelo con clave E-2, el predio mencionado según croquis de localización, se encuentra en una zona clasificada con uso de Centro Urbano Regional (CUR), apuntando que esta es un área de importancia a nivel regional con alta concentración de comercio y servicios, con las siguientes normas de aprovechamiento: La superficie de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio en los primeros tres niveles o 12.00 metros, y a partir del cuarto nivel o más de 12.00 metros, el COS será del 50%, debiendo dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre en los tres primeros niveles o 12.00 metros, y a partir del cuarto nivel o más de 12.00 metros deberá dejar el 50%, agregando que la superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 8.00 veces la superficie del predio, apuntando que no tiene restricción en cuanto a la altura máxima permitida.
- Que la zona marcada con este uso de suelo requiere de adecuaciones importantes a la infraestructura vial, circulaciones peatonales y espacios públicos, mobiliario urbano, señalamiento y forestación, así como de la adquisición de los derechos de vía.
- Para la captación y aplicación de los recursos necesarios para la adquisición de los derechos de vía y la ejecución de las obras de infraestructura y acondicionamiento de los espacios públicos señalados en el párrafo anterior, incluyendo los estudios, proyectos y costos administrativos, el desarrollador aportará una cantidad al municipio para las mejoras de la infraestructura, y este a su vez lo destinará al Fideicomiso, que para ello haya sido formado.
- La Dirección de este Fideicomiso estará a cargo de un Comité Técnico, integrado por dos representantes de los propietarios de la zona y un representante del Gobierno municipal. Siendo presidido por uno de los representantes de los propietarios.
- La administración del Fideicomiso estará a cargo de un Director que será nombrado por el Comité Técnico.
- Para los usos comerciales, administrativos y recreativos, por lo menos el 50% de la superficie de estacionamiento será para uso público con pago o sin pago de tarifas.
- Los requerimientos de estacionamiento, se podrán atender dentro del propio predio o en estacionamientos colectivos o en condominio fuera del predio. Dichos estacionamientos no deberán estar a más de 150.00 metros del predio en el que se genere la demanda y el solicitante de autorización de construcción deberá demostrar de manera fehaciente el derecho de propiedad, copropiedad o uso permanente de las áreas de estacionamiento, en las que se atenderá la demanda que se generara en la propiedad motivo de la solicitud. Las autoridades alentaran y apoyaran la construcción de estacionamientos colectivos, en condominio y/o de uso público
- El Fideicomiso tendrá, entre otras, las siguientes funciones:
 - a) Informar y concertar con los propietarios, las características del Plan y en su caso proponer las adecuaciones que requiera.
 - b) Adquirir y pagar las afectaciones necesarias para el establecimiento de los derechos de vía requeridos.

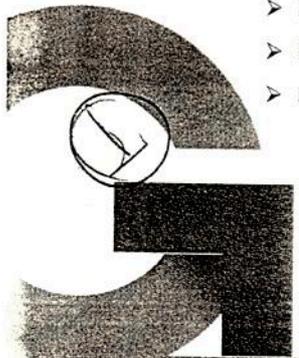
SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 4

21101A000/1088/2015

- c) Llevar a cabo las obras de infraestructura y el acondicionamiento de los espacios públicos que estipula el Plan y aquellos que requiera el cambio de uso industrial a mixto.
 - d) Promover, concertar y apoyar asociaciones entre propietarios para el desarrollo de proyectos integrales que optimicen el aprovechamiento de sus propiedades.
 - e) Gestionar los financiamientos para la ejecución de las obras de infraestructura con cargo de las aportaciones que correspondan a los propietarios.
 - f) Desarrollar y concertar los proyectos de detalle de cada uno de los componentes que se especifican en el presente plan para la zona central.
 - g) La promoción y publicidad del proyecto de reestructuración y creación del nuevo centro urbano, destacando sus cualidades y ventajas para inversionistas, futuros ocupantes y usuarios.
- Oficio No. DGDU/0534/2015 de fecha 26 de febrero del 2015, del Director de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, el cual apunta que el desarrollo en comento en el predio con ubicación ya mencionada con superficie de [REDACTED] y [REDACTED] de construcción, para el proyecto comercial y de servicios denominado "Pasaje Tlalnepantla", deberá cumplir con [REDACTED] cajones de estacionamiento como mínimo. No omitiendo agregar, que el proyecto deberá ajustarse a las Disposiciones Generales para el estacionamiento de vehículos del citado Plan.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial No. 0944/2014 de fecha 18 de noviembre del 2014, expedida por el H. Ayuntamiento de Tlalnepantla.
- VI. Que el desarrollador y/o interesado remite copia de los siguientes planos arquitectónicos:
- Planta baja con clave A-01.
 - Planta nivel 1 con clave A-02.
 - Planta nivel 2 con clave A-03.
 - Planta nivel 3 con clave A-04.
 - Planta niveles 4-7 con clave A-05.
 - Planta niveles 8-12 con clave A-06.
 - Planta sótano 1 con clave A-07.
 - Planta sótano 2 con clave A-08.
 - Planta sótanos 3-5 con clave A-09.
 - Planta sótano de cisternas y equipo con clave A-10.
 - Plano de cortes con clave A-11.



SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



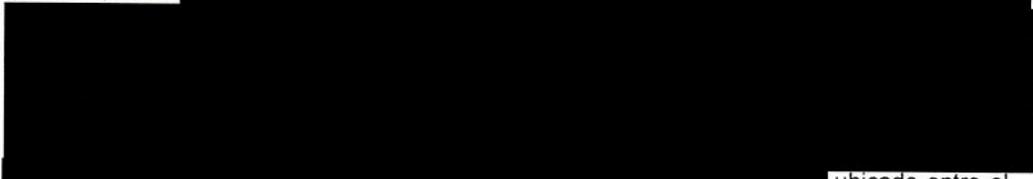
HOJA No. 5

21101A000/1088/2015

Por lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: Art.31, fracción IV; Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México: Art.27, fracción II y Art 78; Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México: Art 32, fracción III; Ley de Ingresos del Estado de México: Art. 1, apartado 2, inciso 2.2; Código Financiero del Estado de México y Municipios, Capítulo Segundo de las Aportaciones Estatales para Obras de Incorporación e Impacto Vial: Artículos 216-A, 216-B, 216-C, 216-D, 216-F 216-G y 216-H; Código Administrativo del Estado de México: Art. 1.1 fracciones VI, VII y XI, Art.1.2, Art. 1.4, Art. 1.5, Art. 5.1, Art. 5.3, Art. 5.4 inciso VII, Art. 5.6, Art. 5.14 fracción II, Art.5.23, Art.5.25 fracciones I, VII,VIII y IX, Art. 5.33, Art. 5.35, Art.5.36, Art.5.37, Art. 5.38 fracciones I, II, III, IV,V, VI,VII, VIII, IX, X incisos a, b, g, h., XI, inciso a, Art. 5.55, Art.17.4 fracción III, Art.17.58, Art.17.59, Art. 17.60, Art.17.63 fracción i; Reglamento de Comunicaciones del Estado de México: Artículos 1, 2, 3, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 y 56; Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones: Art.1, Art. 2, Art. 3 fracción II, Art.5, Art.9, Art.10 fracciones I, II, XII, XIII, XVI, y XVII, Art.11, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII, XIII, XIV, y XVII; Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla y Fe de Erratas, publicados en Gaceta del Gobierno de fechas 24 de octubre del 2008, 9 de diciembre del 2009, 29 de noviembre del 2010, 9 de febrero y 14 de septiembre del 2011 respectivamente; Reglamento Para el Uso y Aprovechamiento del Derecho de Via de Carreteras Estatales y Zonas Laterales; y demás relativos de la materia, esta autoridad:

RESUELVE:

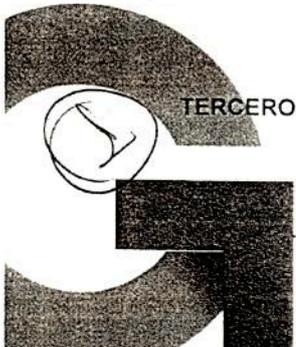
PRIMERO.- Se otorga el presente Dictamen de Incorporación e Impacto Vial para un centro comercial denominado "Pasaje Tlalnepantla" con una superficie total de construcción de [REDACTED] (distribuidos en [REDACTED])



ubicado entre el Blvd. Manuel Ávila Camacho (Autopista México – Querétaro) No. 2610, Av. De los Maestros y la Av. Mario Colín, Colonia Valle de los Pinos, municipio de Tlalnepantla. Contando el presente con una vigencia de 12 meses contados a partir de la fecha de la emisión de este Dictamen Vial, prorrogable a juicio de esta Secretaría, previa solicitud por escrito antes de expirado el plazo, con fundamento en lo establecido por el artículo 56 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.

SEGUNDO.- El Dictamen de Incorporación e Impacto Vial se concede de manera personal e intransferible a Inmobiliaria Zona MX, S.A. de C.V., y/o [REDACTED] sin perjuicio de las sanciones a las que se haya hecho acreedor por inicio de la construcción del desarrollo pretendido, sin autorización previa en materia de Vialidad.

TERCERO.- El titular de este Dictamen de Incorporación e Impacto Vial, deberá cumplir con las siguientes:



SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



CONDICIONANTES

1. DERECHO DE VÍA

1.1 Que el Derecho de Vía es la franja de terreno de restricción federal, estatal o municipal que corre paralela a ambos lados de una vía de comunicación y que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de las vías de comunicación, tomando en cuenta que la vialidad es de dominio público y uso común destinado al tránsito de vehículos en áreas urbanas, comprendiendo avenidas, calzadas y calles, que forman parte de la infraestructura vial existente y en proyecto de acuerdo con lo dispuesto en los Planes de Desarrollo Municipal y/o las instancias federales, estatales y/o municipales según sea de su competencia; por lo anterior, es obligación del desarrollador y/o interesado el preservar y respetar en el desarrollo pretendido la franja de restricción que restringe la construcción y que preserva el derecho de vía del Blvd. Manuel Ávila Camacho (Autopista México – Querétaro) con una sección a paramentos de 80.00 metros, así como de la Av. Mario Colín y la Av. De los Maestros, de acuerdo con lo dispuesto en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial No. 0944/2014 de fecha 18 de noviembre del 2014, expedida por el H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, misma Constancia que en su apartado de Simbología apunta una restricción de construcción por distribuidos vial en proyecto, de acuerdo al Plano E-3 de Vialidades y Restricciones contenido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla y Fe de Erratas en vigor, así como restricción a la construcción por proyección de ampliación de vialidad, en base al Plano E-2 de Vialidades y Restricciones del Plan en referencia, apuntando adicionalmente la referencia en el predio de su interés de una terminal de transporte masivo, como línea de transporte masivo en proyecto con trayectoria similar a la de la Av. Mario Colín; no obviando que esta última de conformidad con el Plano E-3 de Vialidades y Restricciones refiere una sección de 25.00 metros, aunado a que en este último plano se establece una restricción en la Av. De los Maestros con sección de 66.00 metros. Adicionalmente, observara y respetara las demás que en su caso determine la Junta de Caminos del Estado de México por el Blvd. Manuel Ávila Camacho (Autopista México – Querétaro), la Av. Mario Colín y por la restricción de construcción por distribuidos vial en proyecto y en la cual se encuentra inmerso el predio y desarrollo que nos ocupa, aunado a acatar las demás que determinara en su caso la Dirección del Sistema de Transporte Masivo y Teleféricos del Estado de México, en lo que respecta a la referencia apuntada como terminal de transporte masivo, así como la línea de transporte masivo en proyecto con trayectoria similar a la Av. Mario Colín, como se indica en la Constancia de Alineamiento en referencia; sin obviar, las que adicionalmente llegase a observar esta Dirección General, como la Licencia de Uso del Suelo que emite la Dirección General de Operación Urbana y/o el H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, según le corresponda en el ámbito de sus facultades, con fundamento en lo establecido por la fracción IV del artículo 55 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.

1.2 En el entendido que la utilización o aprovechamiento de los derechos de vía y zonas de preservación se permitirá, cuando la autoridad competente de que se trate emita autorización expresa para la utilización o aprovechamiento de la misma, en la cual se establezcan los términos en que se emite y la reglamentación a que se encuentra sujeta.

1.3 Que el desarrollador debe tener presente que cualquier edificación que se realice sin el permiso o autorización correspondiente con cualquier obra o trabajo que invada el derecho de vía y/o franjas de restricción de otro tipo derivadas por el paso de líneas de alta tensión, ríos, canales, gasoductos, u otros, estará obligado a demoler o retirar la obra ejecutada y a realizar las reparaciones de los daños que haya sufrido el derecho de vía y/o las franjas de restricción correspondientes.



SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



1.4 El desarrollador remite copia de acuse de recibo del oficio de fecha 9 de diciembre del 2014, ingresado al H. Ayuntamiento de Tlalnepantla (Director General de Desarrollo Urbano del mencionado Ayuntamiento), a través del cual solicita evaluar la posibilidad de modificar el trazo del proyecto vial sobre la Av. De los Maestros, denominado adecuación del proyecto del paso vehicular Mario Colín IV, y segunda etapa, en la intersección de la Autopista México – Querétaro y la Av. Mario Colín apuntando en su petitorio que dicha ejecución afecta el desarrollo del proyecto de su interés, refiriendo que anexa la siguiente documentación:

- Proyectos de construcción del puente vehicular de la Av. De los Maestros IV, Primera y Segunda Etapa, y el proyecto de construcción de la Modernización del entronque Vial Mario Colín, entre otros.

2. ACCESO – SALIDA

2.1 Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 55 fracción V inciso b) del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México, y tomando en cuenta que el acceso es la obra vial que enlaza un predio o construcción con una carretera y/o calle de carácter público que permita la entrada y salida de vehículos motores, derivado de lo anterior el promotor realizará el proyecto ejecutivo y construcción de las adecuaciones geométricas necesarias que permitan incorporar el predio al Blvd. Manuel Ávila Camacho (Autopista México – Querétaro), la Av. Mario Colín y la Av. De los Maestros, debiendo ajustarse y respetar en su diseño como en sitio (predio) las restricciones a la construcción de acuerdo con lo descrito en el apartado 1. DERECHO DE VÍA, en la inteligencia que al interior del predio, en los tramos correspondientes al Blvd. Manuel Ávila Camacho (Autopista México – Querétaro) y la Av. De los Maestros, dispondrá de una bahía de ascenso – descenso de transporte público, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 8.1.8. Normas para la vialidad y accesibilidad y que está comprendido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla y Fe de Erratas en vigor, sin omitir que los accesos laterales de incorporación – desincorporación dispondrán de un mínimo de 3.50 metros de ancho como lo estipula el apartado anteriormente mencionado, en el entendido que previo a su construcción dichos proyectos deberán estar autorizados por la Junta de Caminos del Estado de México, y esta Dirección General, considerando las demás que en su caso determine en el ámbito de sus facultades la Dirección del Sistema de Transporte Masivo y Teleféricos del Estado de México; sin obviar las que determine el H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, este último derivado del oficio de petición ingresado por el desarrollador a dicho Ayuntamiento, conforme a la copia de acuse de recibo de fecha 9 de diciembre del 2014, conforme a lo expuesto anteriormente en el punto 1.4, del apartado de DERECHO DE VÍA del presente, aunado, en la inteligencia que de contar con la anuencia favorable de cada una de las instancias mencionadas, el proyecto en comento deberá acatar y llevarse a cabo conforme a los lineamientos y normatividad correspondiente conforme a lo dispuesto en el Manual de Proyecto Geométrico de la S.C.T., sin obviar, anotar los radios de curvatura de las entradas y salidas vehiculares de dicho desarrollo. En el entendido que una vez obtenga mismos proyectos autorizados y/o en su caso las observaciones a que haya lugar por las mismas dependencias dispondrá de un plazo no mayor a 30 días a partir de su emisión para turnarlos conjuntamente con los oficios de autorización u observaciones según corresponda para remitirlos a esta instancia, motivo por el cual el presente queda sujeto a la determinación de lo dispuesto en los mismos por las autoridades en referencia.

2.2 Cada uno de los accesos – salidas vehiculares deberá disponer de un área de transición al interior del predio que permita albergar un mínimo de 5 vehículos, a fin de que en los horarios de máxima demanda se evite las filas de vehículos que alteren el flujo vial de las vialidades entorno a la poligonal del predio en comento.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



- 2.3 Que en mismos proyectos deben dibujarse todo lo que pueda tener influencia en el proyecto, como pueden ser: árboles, postes, torres de energía eléctricas, líneas de alta tensión, telefónicas, etc., y que en caso de incidir los mismos en las obras a realizar y/o en los accesos-salidas vehiculares del desarrollo que nos ocupa, su reubicación y/o acciones inducidas a que haya lugar correrán por cuenta y cargo del desarrollador, previa autorización de la autoridad competente según corresponda.
- 2.4 Es de considerar que los radios de curvatura para entrada o salida al predio se fijará tomando en cuenta el tipo de vehículo más frecuente que haga uso del acceso, determinado el mismo de acuerdo con las indicaciones y especificaciones determinadas en el Manual de Proyecto Geométrico de Carreteras editado por la S.C.T.
- 2.5 Que todo acceso – salida vehicular del desarrollo que nos ocupa debe estar libre de obstáculo alguno. Así mismo, debe tener presente que cuando se disponga del acceso y salida vehicular sobre la misma calle, de acuerdo al sentido vehicular de esta, primero se debe ubicar el acceso y después la salida.
- 2.6 En el proyecto, diseño y construcción se deben contemplar los radios de giro para los vehículos ligeros (automóviles), así como para unidades de carga – descarga en relación con la tienda de autoservicio y áreas comerciales, conforme a dispuesto las normas del Manual de Proyecto Geométrico de la S.C.T., y demás normatividad en la materia.
- 2.7 En los accesos y salidas del desarrollo que nos ocupa, no se deben usar arbustos de gran altura y espesor, que puedan obstaculizar la visibilidad de los conductores.
- 2.8 Los ingresos y salidas vehiculares deberán estar claramente diferenciados.

3. ESTACIONAMIENTO

- 3.1 Que el centro comercial denominado "Pasaje Tlalnepantla" con una superficie total de construcción de [REDACTED] de los cuales destina [REDACTED]

[REDACTED] con las características y áreas descritas en el apartado de RESUELVE, dispondrán al interior del predio de [REDACTED] cajones de estacionamiento a particulares, a razón de 1 cajón de estacionamiento por cada 30.00 m² de construcción para los [REDACTED] destinados para servicios [REDACTED]

[REDACTED] así como 1 cajón de estacionamiento por cada 10 butacas para [REDACTED], y 1 cajón por cuarto para [REDACTED] de acuerdo con las normas para estacionamiento contenidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla y Fe de Erratas en vigor. No omitiendo, que mediante oficio No. DGSU/0534/2015 de fecha 26 de febrero del 2015, del Director General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, se apunta que el proyecto en referencia deberá cumplir con [REDACTED] cajones de estacionamiento (no obviando que mismo documento no precisa el desglose de áreas y usos analizado por el cual se determina dicha cantidad de cajones de estacionamiento), mismo oficio que refiere que el proyecto deberá ajustarse a lo establecido en las Disposiciones Generales para [REDACTED]

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



estacionamiento de vehículos del citado Plan; por lo anterior, el presente queda sujeto a la determinación por parte de las autoridades en materia de desarrollo urbano estatal y municipal en lo que compete a la cantidad de cajones de estacionamiento a considerar en mencionado desarrollo. Adicionalmente y de manera independiente a los cajones de estacionamientos a particulares deberá contar al interior del predio con un área para unidades de carga – descarga con patio de maniobras suficiente para dichas unidades de la tienda de autoservicio, así como en lo que respecta a las zonas destinadas para locales de comercio básico y/o especializado, como de los cines, restaurantes y oficinas, cada una de estas áreas dispondrá de una zona exclusiva para unidades de mantenimiento y/o servicio, a fin de evitar que dichas actividades se lleven a cabo sobre las vialidades públicas entorno al predio a desarrollar, en el entendido que por ningún motivo se permitirá el realizar las mismas sobre el Blvd. Manuel Ávila Camacho (Autopista México – Querétaro), la Av. Mario Colín y la Av. De los Maestros, a fin de evitar alteraciones del flujo vehicular que transita por las mismas.

- 3.2 Que por ningún motivo se permite alojar base de unidades para servicio de taxis en las vialidades que conforman la poligonal del predio en comento.
- 3.3 Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 18.41 del Libro Décimo Octavo que se adiciona al Código Administrativo del Estado de México, publicado en Gaceta del Gobierno del fecha 9 de septiembre del 2011, el área destinada para estacionamiento, no podrá tener una superficie menor al mínimo requerido por su uso; asimismo, no se permitirá el establecimiento de usos distintos que disminuyan el área de estacionamiento o que afecten de alguna forma las normas mínimas de seguridad, accesos y circulación de vehículos o peatones.
- 3.4 Asimismo, aplicará las siguientes normas complementarias:
 - Las dimensiones para el cajón de estacionamiento grande es de 5.00 x 2.40 metros y para chicos de 4.20 x 2.20.
 - Se debe destinar mínimo un cajón de estacionamiento por cada 25 o fracción de 12 para uso exclusivo de personas con capacidades diferentes, ubicado lo más cerca posible de las entradas a las edificaciones, construyendo las rampas necesarias para la circulación de personas con capacidades diferentes, en estos casos las medidas del cajón serán de 5.00 x 3.80 mts.
 - Se debe marcar el señalamiento horizontal correspondiente, que incluya flechas en la superficie de rodamiento indicando los sentidos de circulación, considerando las rayas que delimiten los cajones de estacionamiento, así como las señales indicando las entradas y salidas del área destinada para estacionamiento.
 - Los pasillos y/o áreas de circulación deben tener el ancho suficiente que permita realizar adecuadamente las maniobras de acomodo de entrada y salida del cajón de estacionamiento, mismo espacio que depende de las dimensiones del cajón, ángulo y tipo de estacionamiento, dirección de estacionamiento en su acomodo (de frente o reversa), y el espacio libre necesario entre vehículos, etc.
 - Se instalarán topes en las líneas del fondo de cada uno de los cajones de estacionamiento.
 - Las áreas de estacionamiento serán dedicadas a este único fin, no pudiendo emplearse en ningún caso para otro uso distinto al de estacionamiento.
 - Se deberán identificar y marcar los cajones de estacionamiento conforme a lo observado en el numeral 3.1, del presente, considerando y aplicando lo establecido en el apartado 3. ESTACIONAMIENTO.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 10

21101A000/1088/2015

- Se deberán considerar banquetas en las áreas dispuestas para estacionamiento, a fin de otorgar seguridad a los peatones que hagan uso de las instalaciones, en la inteligencia que para la disposición de acomodo de cajones de estacionamiento en fila de un solo lado la sección de banqueta será de 1.50 metros, y para el caso de estacionamiento en ambos lados (uno enfrente del otro) se dispondrá banqueta intermedia con sección de 2.00 metros.
- Observará y aplicará lo dispuesto en los Artículos VII y VIII del Artículo 18.47 contenido en el Libro Décimo Octavo que se adiciona al Código Administrativo del Estado de México, publicado en Gaceta del Gobierno del fecha 9 de septiembre del 2011, conforme a lo siguiente:
 - Art. VII. La señalización para la identificación de los espacios destinados a personas con capacidades diferentes debe nacerse mediante el empleo de placas con números, leyendas o símbolos estampados o grabados con colores contrastantes que faciliten su identificación a débiles visuales;...
 - Art. VIII Los diferentes tipos de señales deben ser fijados en muros o lugares no abatibles y a una altura no mayor de ciento ochenta centímetros.
- Contará con todas las previsiones correspondientes para las personas con capacidades diferentes, incluyendo dispositivos para proporcionar accesibilidad, circulación y uso de las instalaciones, adecuaciones en guarniciones, banquetas, rampas, accesos, circulaciones horizontales y verticales, sanitarios con los dispositivos necesarios para su uso apropiado y señalización para la identificación de espacios, entre otros, de manera que no exista impedimento alguno para el libre acceso y uso de las instalaciones a persona alguna, en los términos que establece el artículo 5.64 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

4. SEÑALIZACIÓN.

4.1 De acuerdo con lo establecido en el artículo 55 fracción V, inciso f) del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México, el promotor previo al inicio de su ejecución debe remitir a esta instancia para su revisión y en su caso autorización los proyectos de señalamiento horizontal y vertical de las áreas destinadas para estacionamiento a particulares, así como de las áreas destinadas para unidades de carga, mantenimiento y/o servicio según corresponda, como de las asignadas para personas con capacidades diferentes, identificando y marcando el número de cajones conforme a lo observado en el apartado 3. Estacionamiento, considerando en su aplicación en proyecto y sitio los alcances y normativa vertida en el mismo, numerando los cajones de estacionamiento a particulares, como los asignados para personas con capacidades diferentes, tomando en cuenta que dichos proyectos deben contener el correspondiente señalamiento horizontal y vertical de los accesos – salidas vehiculares y de las vialidades internas, como de las áreas para unidades de carga, mantenimiento y/o servicio; sin obviar, que los citados planos deben contener el cuadro de inventario del señalamiento correspondiente identificando la tipología del mismo, así mismo contendrá la normativa y especificaciones del señalamiento planteado a implementar, el cual debe estar ajustado a la Norma Oficial Mexicana de Señalamiento Horizontal y Vertical de Carreteras y Vialidades Urbanas, mismos proyectos que deben considerar el pie de plano oficial de esta Dirección General, el cual debe requerir el interesado a esta instancia previo a la remisión de los proyectos a evaluar, una vez contando con la autorización de los proyectos el desarrollador procederá al suministro, instalación y pintado de los mismos apegados en estricto cumplimiento del proyecto autorizado y que debe corresponder en su distribución y diseño constructivo con el que obra en el archivo de esta instancia y que fue motivo del presente. Tomando en cuenta que:

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



- El señalamiento horizontal, es el conjunto de marcas que se pintan o colocan sobre el pavimento, guarniciones y/o superficie de rodamiento, con el propósito de delinear las características geométricas de las circulaciones internas del desarrollo, carreteras y/o vialidades urbanas según corresponda a fin de regular y canalizar el tránsito de vehículos ligeros y/o de carga así como de los peatones o usuarios de las instalaciones propias del desarrollo que nos ocupa proporcionando información a los usuarios, siendo estas marcas a base de rayas, símbolos, leyendas o dispositivos según sea el caso.
- El señalamiento vertical, es el conjunto de señales en tableros fijados en postes, marcos y otras estructuras, integradas con leyendas y símbolos. Según su propósito, las señales son:
 - Preventivas: cuando tienen por objeto prevenir al usuario sobre la existencia de algún peligro potencial en el camino y su naturaleza
 - Restrictivas: cuando tienen por objeto regular el tránsito indicando al usuario la existencia de limitaciones físicas o prohibiciones reglamentarias que restringen el uso de la vialidad.
 - Informativas: Cuando tienen por objeto guiar al usuario a lo largo de su itinerario e informar de ciertas recomendaciones que debe observar el usuario.

4.2 Para el caso de la instalación del señalamiento vertical, tanto al interior de las áreas de estacionamiento, como en vías públicas, deberá considerar que por ningún motivo se podrán utilizar para la instalación del mismo como soporte los árboles, ni los elementos ya existentes de señalización, alumbrado, transmisiones de energía y demás mobiliario urbano existente.

5. VÍA PÚBLICA

5.1 Por ningún motivo se permitirá el estacionamiento de empleados, clientes, usuarios y visitantes relacionados con el desarrollo que es motivo del presente, sobre el Blvd. Manuel Ávila Camacho (Autopista México – Querétaro), la Av. Mario Colín y la Av. De los Maestros, para lo cual hará uso de las instalaciones destinadas para este fin al interior del predio, con la finalidad de no interferir con la operación de los tránsitos de paso sobre las vialidades referidas, en términos de lo establecido por la fracción II del artículo 23 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.

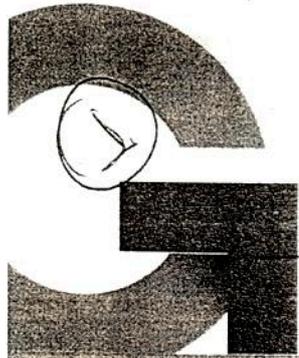
6. ACCESIBILIDAD

6.1 Los proyectos correspondientes a obras viales, andadores, zonas de descenso, rampas, áreas de carga y estacionamientos tendrán que aplicarse medidas y diseños que tomen en cuenta las limitaciones de las personas con capacidad diferente como de adultos mayores que faciliten la accesibilidad al desarrollo pretendido.

DISPOSICIONES

PRIMERA.-

Este dictamen deberá exhibirse en original conjuntamente con la notificación ante la Dirección General de Operación Urbana para la obtención del Dictamen de Impacto Regional, ya que esta resolución forma parte entre otros documentos para obtener el Dictamen de Impacto Regional, como lo estipula el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Título Séptimo del Uso del Suelo y del Dictamen de Impacto Regional, Capítulo II, Artículos 130, Fracción IX, 131 y 132 Fracción III, con la finalidad de cumplir con los procedimientos de trámites empresariales y no contravenir el Código Financiero del Estado de México y Municipios.



SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD

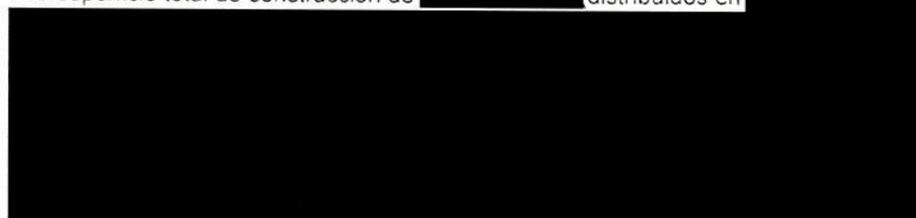


HOJA No. 12

21101A000/1088/2015

SEGUNDA.-

El presente se emite para un centro comercial denominado "Pasaje Tlalnepantla" con una superficie total de construcción de [REDACTED] distribuidos en [REDACTED]



en el predio con superficie de [REDACTED] ubicado entre el Blvd. Manuel Ávila Camacho (Autopista México – Querétaro) No. 2610, Av. De los Maestros y la Av. Mario Colín, Colonia Valle de los Pinos, municipio de Tlalnepantla.

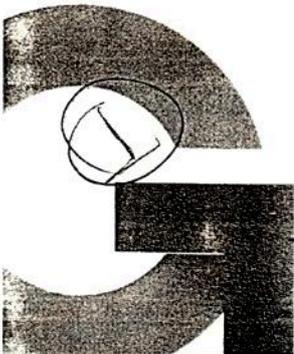
En el entendido que el presente, por ningún motivo ampara una superficie de construcción y/o predio diferente a la manifestada, como tampoco usos y áreas no comprendidos en el presente, mucho menos un numero de cuartos para el [REDACTED] mayor a [REDACTED] como el habilitar áreas del mismo para servicio de cuartos, como tampoco para los [REDACTED] un numero de butacas mayor a [REDACTED] y/o cualquier otro no declarado con los alcances contenidos en este documento, a fin de no contravenir las disposiciones del Código Financiero del Estado de México.

TERCERA.-

Que en caso que las autoridades en materia de desarrollo urbano estatal y municipal percaten previo a la emisión de sus autorizaciones correspondientes (Dictamen de Impacto Regional y Licencias de Uso del Suelo y/o Construcción) que las características, áreas, usos y superficies de construcción y predio considerados en el presente no correspondan con los demás documentos que forman parte integral del Dictamen de Impacto Regional, exigirán al interesado a manifestar a esta instancia las rectificaciones a que haya lugar, a fin de estar homologadas todas y cada una de las áreas, usos, y superficies de construcción y predio, y así no contravenir lo dispuesto en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, como el Reglamento de Comunicaciones y el proceso administrativo para la obtención del Dictamen de Impacto Regional de acuerdo con lo dispuesto en el Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento, como el Plan Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente.

CUARTA.-

Que debe observar y respetar lo dispuesto en el Artículo 18.71 contenido en el Libro Décimo Octavo que se adiciona al Código Administrativo del Estado de México, publicado en Gaceta del Gobierno del fecha 9 de septiembre del 2011, que refiere: El incumplimiento o infracción a las disposiciones..., de los planes de desarrollo urbano y de los alineamientos oficiales y demás normatividad aplicable, será sancionada por las autoridades municipales o estatales según corresponda, conforme al procedimiento establecido en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.



SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



- QUINTA.-** Inmobiliaria Zona MX, S.A. de C.V., y/o [REDACTED], tienen la obligación a notificar por escrito a esta Dirección General con 15 días de anticipación el inicio de las obras y/o acciones de incorporación dispuestas en el presente, a efecto de que se nombre oficialmente a un representante para llevar a cabo la supervisión de las mismas.
- SEXTA.-** En la ejecución de las obras se deberá contar con los dispositivos para la seguridad de los trabajadores y del tránsito, y se deberán observar las normas establecidas en el Manual de Dispositivos para el control del tránsito en calles y carreteras, editado por el Centro S.C.T. Federal.
- SÉPTIMA.-** Que Inmobiliaria Zona MX, S.A. de C.V., y/o [REDACTED] deberán cubrir los daños a terceros en su persona o en sus bienes, dejando a esta instancia libre de toda responsabilidad por la ejecución de las obras inherentes con el desarrollo que nos ocupa.
- OCTAVA.-** Inmobiliaria Zona MX, S.A. de C.V., y/o el [REDACTED], se obligan a reponer a entera satisfacción de esta instancia, la superficie de rodamiento, instalaciones u obras complementarias que sean dañadas o deterioradas con motivo de las obras a realizar por los desarrolladores, resarciendo las mismas a más tardar en los siguientes 30 días hábiles de haber concluido las obras y/o acciones realizadas.
- NOVENA.-** El interesado garantizará el cumplimiento y calidad de las obras y acciones de incorporación e impacto vial dictaminadas, mediante el otorgamiento de fianza a favor de la Secretaría de Comunicaciones, dentro de los diez días siguientes a su inicio, cuyo monto no será menor al valor de los trabajos dictaminados, debiendo acreditarlo mediante la exhibición de la póliza correspondiente, de acuerdo a lo establecido por el artículo 52 del Reglamento de la Secretaría de Comunicaciones del Estado de México.
- DÉCIMA.-** Que el presente queda sujeto a la determinación por parte de las autoridades en materia de desarrollo urbano estatal y/o municipal, así como de la Junta de Caminos del Estado de México, y en su caso de la Dirección del Sistema de Transporte Masivo y Teleféricos del Estado de México.
- UNDÉCIMA.-** Cuando se ejecuten obras o instalaciones en donde se realicen obras o instalaciones en donde se tengan excavaciones profundas, se deberá cercar totalmente el área, para que quede restringido el tráfico por esa área. Considerando, que cuando se obstruya el paso normal del peatón, se deberá canalizar mediante el señalamiento o elementos adecuados, indicando las áreas por donde puedan circular.
- DÉCIMATERCIA.-** Inmobiliaria Zona MX, S.A. de C.V., y/o [REDACTED], deben informar a esta Dirección General por escrito la fecha de inicio de obras del proyecto, teniendo que presentar un programa calendarizado de seguimiento y cumplimiento de todas y cada una de las obras, acciones y condicionantes por cada una de sus etapas, considerando los plazos de cumplimiento dispuestas en el presente, así como considerar los reportes que acrediten el cumplimiento de las condicionantes, obras y/o acciones con relación al programa presentado, incluyendo documentales, fotografías, bitácora, etc.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 14

21101A000/1088/2015

- DÉCIMA CUARTA.-** Que cualquier modificación al proyecto o a la información (memorias descriptivas) turnada por Inmobiliaria Zona MX, S.A. de C.V., y/o [REDACTED] previo a su realización deberán informarlo a esta instancia anticipadamente y por escrito para que en el ámbito de su competencia se resuelva lo procedente.
- DÉCIMA QUINTA.-** Para garantizar las condiciones de accesibilidad, funcionamiento, sustentabilidad, comunicación e integración al contexto e imagen urbana del entorno, los proyectos arquitectónicos del desarrollo que nos ocupa deberán ajustarse a los lineamientos establecidos en el presente, normas técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables por la Ley en la materia según corresponda.
- DÉCIMA SEXTA.-** Que el incumplimiento a las disposiciones del presente de acuerdo con las características, áreas y usos descritos en este (ejecución de un proyecto con características, áreas y usos diferentes a las contenidas en este documento), así como del Plan de Desarrollo Urbano y Fe de Erratas correspondientes, Alineamiento Oficial y demás normatividad y observaciones planteadas en el presente, será motivo hasta de la revocación del presente, aunado a las sanciones correspondientes a que haya lugar por las autoridades municipales y/o estatales, conforme al procedimiento establecido en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.
- DÉCIMA SÉPTIMA.-** Zona MX, S.A. de C.V., y/o [REDACTED] deberán dar aviso por escrito a esta Dirección General, de la terminación de obra u ocupación del desarrollo, dentro de los treinta días hábiles posteriores a su conclusión, remitiendo copia de la Licencia de Construcción y Terminación de Obra emitidos por el H. Ayuntamiento correspondiente, así como copia del Dictamen de Impacto Regional y la Licencia de Uso del Suelo que otorga mismo Ayuntamiento o la Dirección General de Operación Urbana según corresponda en el ámbito de sus facultades en relación al desarrollo que nos ocupa, adjuntando copia de los planos arquitectónicos autorizados mediante Licencia de Construcción por el H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, a efecto de que esta instancia cuente con el documental necesario que permita realizar la verificación correspondiente en sitio y comprobar que el desarrollo se ejecutó de acuerdo con las características, áreas, usos, número de cuartos y butacas para los cines, y demás descritos en el presente conforme a memoria descriptiva, y proyecto turnado, a fin de que conjuntamente con el cumplimiento de las obras, acciones, proyectos, aportación por impacto vial y demás disposiciones, el desarrollador esté en condiciones de obtener por esta instancia el oficio de liberación total del presente.

De acuerdo a la infraestructura vial de la zona, el promotor cumplirá con las siguientes obras y/o acciones con base a los artículos 49, 51, 52 y 53 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México, así como lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Estado de México y Código Financiero del Estado de México y Municipios, en su artículo 216-F, para efectos del ingreso de la aportación:

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



OBRAS POR INCORPORACION VIAL.

(Con base al Artículo 56 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México)

- A) Proyecto ejecutivo y construcción de un puente peatonal sobre la Av. De los Maestros, a la altura aproximadamente de 100.00 al poniente a partir del Blvd. Manuel Ávila Camacho (Autopista México – Querétaro), debiendo considerar en su caso los trabajos, liberaciones y demás obras y/o acciones inducidas a que haya lugar para su construcción.
- B) Proyecto, suministro e instalación de señalamiento horizontal y vertical de tipo restrictivo, preventivo, informativo y de destino (mismo que tiene por objeto informar a los usuarios sobre el nombre y la ubicación de cada uno de los destinos que se presentan a lo largo del recorrido), en el Blvd. Manuel Ávila Camacho (Calzada lateral poniente), así como en la Av. De los Maestros y la Av. Mario Colin, en los tramos a los trentes del preaio, considerando las obras, y/o acciones inducidas a que haya lugar para su instalación y aplicación, tomando en cuenta que el mismo debe estar ajustado y normado conforme a los alcances técnicos y reglamentarios de la Norma Oficial Mexicana de Señalamiento Horizontal y Vertical de Carreteras y Vialidades Urbanas.

En el entendido que previo a la construcción de la obra indicada en el inciso "A", así como del suministro e instalación y/o aplicación del señalamiento correspondiente de acuerdo a lo vertido en el inciso "B", deberá contar con los proyectos autorizados por parte de esta Dirección General y en se caso según corresponda de la Junta de Caminos del Estado de México y de la Dirección General del Sistema de Transporte Masivo y Teleférico del Estado de México; sin obviar, el considerar las demás que lleguen a determinar en su caso dichas instancias; lo anterior, con fundamento en lo establecido por el inciso g) fracción V artículo 55 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México, para la realización de las obras y acciones señaladas en el presente cuenta hasta con sesenta días a partir de la fecha del inicio de construcción de la obra o desarrollo, debiendo presentar el programa de obra y/o acción a ejecutar, lo anterior conforme al Artículo 56 del Reglamento referido.

PAGO POR IMPACTO VIAL

(Con base al Código Financiero del Estado de México y Municipios, Capítulo Segundo de las Aportaciones Estatales para Obras de Impacto Vial).

- C) Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 11 fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones; esta autoridad es competente para determinar el pago por concepto de aportación de mejoras, a que se encuentran obligados a cubrir los particulares que soliciten el Dictamen de Incorporación e Impacto Vial, en términos de los artículos 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 27 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; los artículos 216-A, 216-B, 216-C, 216-D, 216-F y 216-H, del Capítulo Segundo de las Aportaciones Estatales para Obras de Impacto Vial del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Derivado de lo anterior, el contribuyente (promotor) deberá pagar por concepto de aportación estatal para obras de impacto vial la cantidad de \$ [REDACTED] que redondeado nos da una cantidad de [REDACTED]

[REDACTED] debiendo enterarla mediante declaración en la forma oficial aprobada, utilizando el Formato Universal de Pago, ante cualquiera de las instituciones bancarias autorizadas que en dicho formato se mencionan, para lo cual acudirá ante cualquiera de las Centros de Servicios Fiscales y/o Modulo de Atención al Contribuyente anteriormente Administraciones de Rentas y Centros Estatales de Recaudación en el Estado de México, determinándose dicha cantidad conforme lo indican los artículos 216-A, 216-B, 216-C, 216-D, 216-F y 216-H, del Capítulo Segundo de las Aportaciones Estatales para Obras de Impacto Vial del Código Financiero para el Estado de México y Municipios, de la siguiente manera:

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 16

21101A000/1088/2015

De conformidad a lo dispuesto por el artículo 216-B del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para determinar el monto de aportación para obras que deba cubrir el contribuyente, se multiplicará el número de cajones de estacionamiento requeridos para el inmueble; por el factor de mitigación de impacto vial y este producto se multiplicará por el del factor de usos del suelo y el uso específico.

[REDACTED]
Derivado de lo anterior y tomando en consideración que se trata de [REDACTED]

[REDACTED] para un total de [REDACTED] de acuerdo a las áreas y características descritas en el apartado de RESUELVE.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para establecer el número de cajones de estacionamiento requeridos por el inmueble y el factor de uso del suelo, se ubicará el rango de acuerdo al uso general del suelo, el uso específico del suelo y la zona en que se localice el inmueble, de conformidad con la tabla especificada en el mismo.

Entonces el uso general del establecimiento para uso de [REDACTED]

[REDACTED] el número de cajones por metro cuadrado o características corresponde a 1 por cada 30.00 m² de construcción.

Entonces [REDACTED] de construcción entre 30, arrojan un total de [REDACTED] cajones de estacionamiento.

El resultado de [REDACTED] cajones se multiplicó por el factor de mitigación de impacto vial, que se aplicó de acuerdo al tipo de vehículo que potencialmente hará uso del inmueble, marcado con la letra A y que corresponde a \$ 755, luego entonces 755 por [REDACTED] nos da un resultado de [REDACTED]

La cifra de [REDACTED] se multiplicó por el factor de uso del suelo que corresponde a la zona "A" Tlalnepantla, visible en la tabla del artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, siendo 7.39; luego entonces [REDACTED] multiplicado por 7.39 arroja un total de [REDACTED]

Derivado de lo anterior y tomando en consideración que se trata de un uso para [REDACTED] con [REDACTED] de acuerdo a las áreas y características descritas en el apartado de RESUELVE.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para establecer el número de cajones de estacionamiento requeridos por el inmueble y el factor de uso del suelo, se ubicará el rango de acuerdo al uso general del suelo, el uso específico del suelo y la zona en que se localice el inmueble, de conformidad con la tabla especificada en el mismo.

Entonces el uso general del establecimiento para uso de [REDACTED] corresponde al numeral 1. Servicios; el uso específico es [REDACTED] el número de cajones por metro cuadrado o características corresponde a 1 por cada 30.00 m² de construcción.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



21101A000/1088/2015

Entonces [redacted] de construcción entre 30, arrojan un total de [redacted] cajones de estacionamiento.

El resultado de [redacted] cajones se multiplicó por el factor de mitigación de impacto vial, que se aplicó de acuerdo al tipo de vehículo que potencialmente hará uso del inmueble, marcado con la letra A y que corresponde a \$ 755, luego entonces 755 por [redacted] nos da un resultado de [redacted]

La cifra de [redacted] se multiplicó por el factor de uso del suelo que corresponde a la zona "A" Tlalnepantla, visible en la tabla del artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, siendo 9.09; luego entonces [redacted] multiplicado por 9.09 arroja un total de [redacted]

Derivado de lo anterior y tomando en consideración que se trata de un uso [redacted] de acuerdo a las áreas y características descritas en el apartado de RESUELVE.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para establecer el número de cajones de estacionamiento requeridos por el inmueble y el factor de uso del suelo, se ubicará el rango de acuerdo al uso general del suelo, el uso específico del suelo y la zona en que se localice el inmueble, de conformidad con la tabla especificada en el mismo.

Entonces el uso general del establecimiento para uso de oficinas, corresponde al numeral 1. Servicios; el uso específico es [redacted], el número de cajones por metro cuadrado o características corresponde a 1 por cada 30.00 m² de construcción.

Entonces [redacted] de construcción entre 30, arrojan un total de [redacted] cajones de estacionamiento.

El resultado de [redacted] cajones se multiplicó por el factor de mitigación de impacto vial, que se aplicó de acuerdo al tipo de vehículo que potencialmente hará uso del inmueble, marcado con la letra A y que corresponde a \$ 755, luego entonces 755 por [redacted] nos da un resultado de [redacted]

La cifra de [redacted] se multiplicó por el factor de uso del suelo que corresponde a la zona "A" Tlalnepantla, visible en la tabla del artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, siendo 9.09; luego entonces [redacted] multiplicado por 9.09 arroja un total de [redacted]

Derivado de lo anterior y tomando en consideración que se trata de [redacted] de acuerdo a las características, áreas y usos descritos en el apartado de RESUELVE.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para establecer el número de cajones de estacionamiento requeridos por el inmueble y el factor de uso del suelo, se ubicará el rango de acuerdo al uso general del suelo, el uso específico del suelo y la zona en que se localice el inmueble, de conformidad con la tabla especificada en el mismo.

Entonces el uso general para [redacted] corresponde al numeral 2. Comercio; el uso específico es [redacted] y el número de cajones por metro cuadrado o características corresponde a 1 por cada 15.00 m² de construcción.

Entonces, [redacted] de construcción entre 15, arrojan un total de [redacted] cajones de estacionamiento.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 18

21101A000/1088/2015

El resultado de [REDACTED] cajones se multiplicó por el factor de mitigación de impacto vial, que se aplicó de acuerdo al tipo de vehículo que potencialmente hará uso del inmueble, marcado con la letra A y que corresponde a 755, luego entonces 755 por [REDACTED] nos da un resultado de [REDACTED]

La cifra de [REDACTED] se multiplicó por el factor de uso del suelo que corresponde a la zona "A" Tlalnepantla, visible en la tabla del artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, siendo 7.39; luego entonces [REDACTED] multiplicado por 7.39 arroja un total de [REDACTED]

Derivado de lo anterior y tomando en consideración que se trata de [REDACTED] con capacidad para [REDACTED] butacas, de acuerdo a las características, áreas y usos descritos en el apartado de RESUELVE.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para establecer el número de cajones de estacionamiento requeridos por el inmueble y el factor de uso del suelo, se ubicará el rango de acuerdo al uso general del suelo, el uso específico del suelo y la zona en que se localice el inmueble, de conformidad con la tabla especificada en el mismo.

Entonces el uso general del establecimiento para uso de [REDACTED] corresponde al numeral 3. Educación y cultura; el [REDACTED] el número de cajones por metro cuadrado o características corresponde a 5 por butaca.

Entonces, [REDACTED] butacas entre 5, arrojan un total de [REDACTED] cajones de estacionamiento.

El resultado de [REDACTED] cajones se multiplicó por el factor de mitigación de impacto vial, que se aplicó de acuerdo al tipo de vehículo que potencialmente hará uso del inmueble, marcado con la letra A y que corresponde a 755, luego entonces 755 por [REDACTED] nos da un resultado de [REDACTED]

La cifra de [REDACTED] se multiplicó por el factor de uso del suelo que corresponde a la zona "A" Tlalnepantla, visible en la tabla del artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, siendo 10.58; luego entonces [REDACTED] multiplicado por 10.58 arroja un total de [REDACTED]

Derivado de lo anterior y tomando en consideración que se trata de un [REDACTED] de acuerdo con las características, áreas usos y numero de cuartos descritos en el apartado de RESUELVE.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para establecer el número de cajones de estacionamiento requeridos por el inmueble y el factor de uso del suelo, se ubicará el rango de acuerdo al uso general del suelo, el uso específico del suelo y la zona en que se localice el inmueble, de conformidad con la tabla especificada en el mismo.

Entonces el uso general del establecimiento para uso de [REDACTED] corresponde al numeral 4. Servicios para recreación; el uso específico [REDACTED] y el número de cajones por metro cuadrado o características corresponde a 1 por cuarto.

Entonces, [REDACTED] cuartos por 1, arrojan un total de [REDACTED] cajones de estacionamiento.

El resultado de [REDACTED] cajones se multiplicó por el factor de mitigación de impacto vial, que se aplicó de acuerdo al tipo de vehículo que potencialmente hará uso del inmueble, marcado con la letra A y que corresponde a 755, luego entonces 755 por [REDACTED] nos da un resultado de [REDACTED]

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



La cifra de [REDACTED] se multiplicó por el factor de uso del suelo que corresponde a la zona "A" Tlalnepantla, visible en la tabla del artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, siendo 7.39; luego entonces [REDACTED] multiplicado por 7.39 arroja un total de [REDACTED]

Por consiguiente de acuerdo al análisis realizado conforme al uso pretendido para el desarrollo que nos ocupa, de acuerdo a las características, áreas y usos descritos en el apartado de RESUELVE, el Promotor deberá pagar la cantidad redondeada de [REDACTED]

[REDACTED] por concepto de Aportación Estatal para Obras de Impacto Vial.

En términos del artículo 216 – F del Código Financiero del Estado de México y Municipios, estas aportaciones para Obras de Impacto Vial deberán pagarse en efectivo, debiendo enterarlas mediante declaración en la forma oficial aprobada, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. En el caso de obra nueva, dentro de los 10 días posteriores a la expedición de la primera licencia o permiso de construcción que se emita con relación a la obra objeto del dictamen de incorporación e impacto vial.

Quando con motivo de la construcción se expidan diferentes licencias, la que se tomará en cuenta para el cómputo del plazo señalado en el párrafo anterior, será la que se expida en su modalidad de obra nueva.

- II. Para el caso de ampliación o modificación, deberá de pagarse dentro de los 10 días posteriores a la expedición de la licencia que las autorice, según sea el caso, y se vincule al dictamen de incorporación e impacto vial.

- III. En los casos en que no se requiera licencia de construcción, el pago de las aportaciones deberá realizarse dentro de los 10 días posteriores a aquel en que surta efectos la notificación del dictamen de incorporación e impacto vial.

En el caso de que la construcción, ampliación o modificación se haya iniciado en fecha anterior a la emisión del dictamen, con independencia de las sanciones aplicables, el pago de la aportación deberá realizarse dentro de los 10 días posteriores a aquel en que surta efectos la notificación del dictamen de incorporación e impacto vial.

La autoridad podrá realizar la notificación del dictamen de incorporación e impacto vial a través del sistema de gestión empresarial del Gobierno del Estado de México; para tal efecto, en la solicitud del dictamen se deberá indicar la cuenta de correo electrónico y el domicilio para oír y recibir notificaciones en el territorio del Estado de México.

Una vez que se notifique, la autoridad recibirá el acuse de recibo, el cual consistirá en un conjunto de caracteres numéricos o alfanuméricos que se obtendrá del destinatario de forma automática y que se formalizará al acceder al enlace que se señale en el correo electrónico.

En el caso de que la autoridad no reciba el acuse de recibo por parte del contribuyente dentro del plazo de 3 días contados a partir de la fecha en que se envió la notificación por medios electrónicos, procederá a realizar la notificación de forma personal en términos del presente Código.

Quando se realicen notificaciones por medios electrónicos se tendrá como fecha de notificación la que corresponda al acuse de recibo, y surtirá efectos a partir del día hábil siguiente.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



No obstante lo señalado en los párrafos anteriores, también podrán realizarse de acuerdo a lo previsto en la Ley para el Uso de Medios Electrónicos del Estado de México, cuando las gestiones asociadas a dicho trámite o servicio se hayan realizado por conducto del SEITS.

El pago de estas aportaciones podrá realizarse a plazos, ya sea diferido o en parcialidades, con otorgamiento de la garantía del interés fiscal en los términos del artículo 32 de este ordenamiento.

Los ingresos generados por las aportaciones de mejoras para obras de impacto vial, se depositarán en la cuenta autorizada para tal efecto por la Secretaría.

El Comité de Control y Vigilancia de las Aportaciones para Obras de Impacto Vial constituido para dar seguimiento a la aplicación de las aportaciones, estará integrado por:

- I. Un representante del Poder Legislativo
- II. Un representante de la Secretaría de Comunicaciones.
- III. Un representante de la Secretaría de Finanzas.
- IV. Dos representantes de los municipios de la entidad, que serán designados anualmente en el seno del Instituto Hacendario del Estado de México, debiendo ser municipios en los cuales se genere la aportación.

Este Comité será presidido por el representante de la Secretaría de Comunicaciones y tendrá, entre otras funciones, las siguientes:

- I. Dar seguimiento al ingreso que se obtenga por estas aportaciones.
- II. Vigilar el comportamiento de estas aportaciones de impacto vial y su repercusiones y resultados.
- III. Vigilar que el ingreso que se obtenga por estas aportaciones se destine a la realización de obras para infraestructura vial en el territorio del o los municipios en que se hubiera causado.

Cabe hacer mención que una vez liquidado el citado importe deberá remitir a esta Dependencia la copia del "Formato Universal de Pago", así como el recibo del entero correspondiente, a fin de comunicar oficialmente del cumplimiento del Impacto Vial establecido en el oficio de referencia.

En caso de no cumplir en los tiempos señalados en el Capítulo Segundo de las Aportaciones Estatales para Obras de Impacto Vial del Código Financiero para el Estado de México y Municipios, será acreedor a las sanciones que determine la Ley en Materia.

Es obligación del promotor dar aviso oficialmente a esta dependencia de los documentos de autorización de este desarrollo en materia de desarrollo urbano estatal y/o municipal (Dictamen de Impacto Regional y Licencias de uso del suelo y construcción) remitiendo copia de los mismos en un plazo no mayor a 30 días de su expedición, así como al inicio de las obras y acciones establecidas en el presente dictamen, con el objeto de dejar constancia en su ejecución con las autoridades correspondientes y asegurar que se haya cumplido con las especificaciones, características, normas, proyectos autorizados, obras de incorporación e impacto vial contenidos en el presente, al término de las obras y/o acciones de éste nuevo desarrollo, tendrá que contar con el oficio de liberación total del Dictamen Vial considerando el cumplimiento de lo dispuesto en los apartados 1. DERECHO DE VÍA, 2. ACCESO - SALIDA, 3. ESTACIONAMIENTO, 4. SEÑALIZACIÓN, OBRAS POR INCORPORACIÓN VIAL Y PAGO POR IMPACTO VIAL por parte de esta Dirección General, mismo que será indispensable para que las autoridades competentes en Desarrollo Urbano Estatal y Municipal lo consideren previo a la liberación de las autorizaciones respectivas, cabe hacer mención que para la realización de las obras y acciones señaladas en el dictamen presentará a esta Dependencia el programa de obra a ejecutar, de acuerdo a lo establecido por los artículos 51 y 56 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



GENTE QUE TRABAJA Y LOGRA
enGRANDE

HOJA No. 21

21101A000/1088/2015

El interesado garantizará el cumplimiento y calidad de las obras y acciones de incorporación e impacto vial dictaminadas, mediante el otorgamiento de fianza a favor de la Secretaría de Comunicaciones, dentro de los diez días siguientes a su inicio, cuyo monto no será menor al valor de los trabajos dictaminados, debiendo acreditarlo mediante la exhibición de la póliza correspondiente, de acuerdo a lo establecido por el artículo 52 del Reglamento de la Secretaría de Comunicaciones del Estado de México.

El presente documento cuenta con una vigencia de doce meses a partir de la fecha de expedición, en caso de no dar cumplimiento a las acciones y obras indicadas en los tiempos señalados por razones ajenas al promotor, deberá de solicitar a esta Dirección General su ratificación o rectificación al dictamen.

Sin otro particular al respecto, reciba un cordial saludo.



ING. APOLONIA MARTINEZ YAÑEZ
DIRECTORA GENERAL
DIRECCIÓN GENERAL
DE VIALIDAD

- c.c.p. Ing. Rubén Bringas Peñaloza.- Encargado de la Secretaría de Comunicaciones.
 Ing. Rubén Bringas Peñaloza.- Director General de la Junta de Caminos del Estado de México.
 Lic. Andrés Castillo Mondragón.- Director General del Sistema de Transporte Masivo y Teleférico del Estado de México.
 Ing. Alfredo Duarte Aranda.- Director de Normatividad y Proyectos.
 (En atención al Volante TOL/712/2015)
 Ing. Valentín Pérez Gamboa.- Encargado de la Dirección de Coordinación y Supervisión de Obras.
 Archivo/SMayo22-2015CentroComercialPasajeTlalnepantlaBlvdManuelAvilaCamachoInmobiliariaZonaMXArqMoisesZonanaBlangaTlalnepantla.
 ADA/JAAD.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD