



AYUNTAMIENTO DE  
**METEPEC**  
2016 • 2018



2017. "Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917"

CJM/CC/006/2017

CONVENIO DE COLABORACIÓN QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL MUNICIPIO DE METEPEC, ESTADO DE MÉXICO, EN LO SUCESIVO "EL AYUNTAMIENTO", REPRESENTADO POR DAVID LÓPEZ CÁRDENAS, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL; ASISTIDO POR ALEJANDRO ABAD LARA TERRÓN, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO; ZENÓN SOTO ROMERO, CONSEJERO JURÍDICO MUNICIPAL; HÉCTOR JAIME SÁNCHEZ GARCÍA, DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO; Y EDMUNDO BAEZA VÁZQUEZ, DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS; Y POR LA OTRA PARTE, LA "UNIVERSIDAD NACIONAL DE VALUACIÓN Y CATASTRO", S.C., REPRESENTADA POR GUILLERMO GENARO DE LA ROSA PACHECO, EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA UNIVERSIDAD" Y CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

## DECLARACIONES

### I. "EL AYUNTAMIENTO"

*1.1 Que es el Órgano de Gobierno de Metepec, Estado de México, que cuenta con la capacidad legal suficiente para celebrar este acto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 112, 113, 122, 125 y 138 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; y 1, 2, 3 y 15 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.*

*1.2 Que la representación jurídica del Municipio y del Ayuntamiento, corresponde a su Presidente Municipal Constitucional, David López Cárdenas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México quien acredita su personalidad con la Constancia de Mayoría expedida el 10 de junio de dos mil quince, por el Instituto Electoral del Estado de México.*

*1.3 Que mediante Acuerdo 006/2016, expedido en la Primera Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Metepec, Estado de México, el primero de enero de dos mil dieciséis, se autoriza al C. David López Cárdenas, Presidente Municipal Constitucional de Metepec, Estado de México, la firma de convenios de coordinación o colaboración con autoridades federales, estatales, municipales, organismos públicos y privados, para obras y servicios que no requieran la autorización de la Legislatura del Estado, en las materias que permitan optimizar la*



AYUNTAMIENTO DE  
**METEPEC**  
2016 • 2018



2017. "Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917"

CJM/CC/006/2017

cobertura y condiciones de la prestación de los servicios y cumplir con los fines de la administración municipal.

1.4 Que la validación de los documentos oficiales emanados del mismo, corresponde a su Secretario del Ayuntamiento, Alejandro Abad Lara Terrón, según lo dispuesto por los artículos 121 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 91 fracción V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; 38 fracción I del Bando Municipal de Metepec, Estado de México, 2017; y 3.24 Apartado A fracción I y 3.34 del Código de Reglamentación Municipal de Metepec, Estado de México; personalidad que acredita con el Acuerdo 002/2016, expedido en la Primera Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Metepec, Estado de México, el primero de enero de dos mil dieciséis.

1.5 Que el órgano encargado de representar jurídica y legalmente al Presidente Municipal, Síndico, Ayuntamiento y/o unidades administrativas, en los juicios en los que éstos sean parte, así como de elaborar contratos y convenios que celebre el Ayuntamiento en donde tenga que firmar el Presidente Municipal; corresponde a la Consejería Jurídica Municipal, representada en este acto por su titular Zenón Soto Romero, de conformidad con los artículos 38 fracción IV del Bando Municipal de Metepec, Estado de México, 2017; y 3.24 apartado A fracción IV, 3.39 y 3.40 del Código de Reglamentación Municipal de Metepec, Estado de México; personalidad que acredita con el Acuerdo 004/2016, expedido en la Primera Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Metepec, Estado de México, el primero de enero de dos mil dieciséis.

1.6 Que le corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano, representada por su titular Héctor Jaime Sánchez García, quien acredita su personalidad con el Acuerdo 004/2016, expedido en la Primera Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Metepec, Estado de México, el primero de enero de dos mil dieciséis; la planeación y vigilancia del desarrollo urbano del territorio municipal, impulsar, promover, gestionar, coadyuvar y participar dentro del ámbito de competencia municipal con las instancias federales, estatales y municipales, en la regularización de la tierra en zonas urbanas y no urbanas y participar con las instancias gubernamentales, asociaciones civiles, asociaciones no gubernamentales y particulares, en los programas de mejoramiento de la vivienda, de conformidad con los artículos 38 fracción V inciso e) del Bando Municipal de Metepec, Estado de México, 2017; y 3.24 Apartado A



AYUNTAMIENTO DE  
**METEPEC**  
2016 • 2018



2017. "Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917"

CJM/CC/006/2017

fracción V inciso e) y 3.52 del Código de Reglamentación Municipal de Metepec, Estado de México.

*1.7 Que la ejecución de Obras Públicas de los programas anuales, aprobados ya sea por administración o por contrato, le corresponde a la Dirección de Obras Públicas, representado en este acto por su titular Edmundo Baeza Vázquez, personalidad que acredita con el Acuerdo 004/2016, expedido en la Primera Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Metepec, México, el primero de enero de dos mil dieciséis, de conformidad con lo estipulado en los artículos 38 fracción V inciso k) del Bando Municipal de Metepec, Estado de México, 2017; y 3.24 apartado A fracción V inciso k) y 3.63 del Código de Reglamentación Municipal de Metepec, Estado de México.*

*1.8 Que tiene interés en que el Polígono de Actuación Especial (PAE) "El Polígono" (Las Minas), en adelante, situado al sur del Municipio de Metepec, se urbanice y desarrolle de manera ordenada conforme a un plan integral.*

*1.9 Que tiene su domicilio ubicado en José Vicente Villada, número 37, Barrio del Espíritu Santo, Colonia Centro, Ciudad Típica de Metepec, Estado de México, C.P. 52140, mismo que indica para los usos y efectos legales que se deriven de este Convenio.*

## II. DE "LA EMPRESA"

*II.1 Que se constituye como una sociedad denominada "Universidad Nacional de Valuación y Catastro", Sociedad Civil, mediante Escritura Pública número setenta y ocho mil quinientos veinte, Libro mil seiscientos ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Ceballos Lujambio, Notario Público número ciento diez del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), de fecha 30 de mayo de dos mil once, copia que se anexa al presente convenio como anexo UNO.*

*Mediante Acta número treinta mil novecientos setenta y uno, Libro trescientos sesenta, de fecha 16 de junio de dos mil trece, se otorgó ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Mancilla Guerrero, Notario Público número ciento setenta y siete, de México Distrito Federal (hoy Ciudad de México); la Protocolización de Acta de Asamblea de Socios, de la Sociedad "Universidad Nacional de Valuación y Catastro", Sociedad Civil, en la que se aprobó entre otros, la revocación y*



AYUNTAMIENTO DE  
**METEPEC**  
2016 • 2018



2017. "Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917"

CJM/CC/006/2017

otorgamiento de nuevos poderes, copia que se acompaña al presente acuerdo de voluntades como anexo DOS.

II.2 Que dentro de los rubros que comprenden su objeto social se encuentran: "k.-) Coadyuvar con autoridades fiscales, federales, estatales y municipales, en el desarrollo de sistemas de información fiscal, geográfica, de mercado inmobiliario, de normatividad, entre otras (sin limitación), aplicados a la valuación inmobiliaria, maquinaria y equipo industrial y todas aquellas prácticas valuatorias..." así como "U).- Y en general podrá realizar cualquier acto legal que le vincule en todo o en parte con la buena marcha y desarrollo de este objeto social".

II.3 Que hace presencia en este acto a través de su Representante Legal Guillermo Genaro de la Rosa Pacheco, de nacionalidad mexicana, con personalidad jurídica y capacidad legal para suscribir el presente convenio, lo cual acredita con el Acta número treinta mil novecientos setenta y uno, Libro número trescientos sesenta, de fecha diecisiete de junio de dos mil trece, otorgada ante el Licenciado Víctor Manuel Mancilla Guerrero, Notario Público número ciento setenta y siete del Distrito Federal (Hoy Ciudad de México); mismo que se identifica con credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Federal Electoral (hoy INE), con número [REDACTED] copias que se anexan al presente convenio como anexos TRES y CUATRO.

II.4 Que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes [REDACTED] de conformidad con la Cédula de Identificación Fiscal expedida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con número de folio [REDACTED], copia que se anexa al presente como anexo CINCO.

II.5 Que señala como su domicilio fiscal el ubicado en [REDACTED] [REDACTED] mismo que indica para los usos y efectos legales que se deriven del presente convenio.

### III. DE "LAS PARTES":

III.1 Que se reconocen la personalidad con que se ostentan, así como las facultades para suscribir el presente convenio.



AYUNTAMIENTO DE  
**METEPEC**  
2016 • 2018



2017. "Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917"

CJM/CC/006/2017

*III.2 Que es su voluntad celebrar el presente convenio, por lo que no existe dolo, mala fe, falta de capacidad, ni vicios del consentimiento por los que se pueda declarar la nulidad o invalidez en todo o en parte.*

*III.3 Que con base en el contenido de las declaraciones que han quedado consignadas, "LAS PARTES" manifiestan que es su voluntad celebrar el presente convenio, en términos de las siguientes:*

## CLÁUSULAS

*PRIMERA. Objeto. El presente convenio tiene por objeto: Establecer un marco de colaboración entre "EL AYUNTAMIENTO" y "LA UNIVERSIDAD" que permita conjuntar esfuerzos para establecer el diseño y desarrollo de "El Polígono"; para ser utilizado como un desarrollo urbano icónico y exitoso de alta plusvalía, sustentable con el medio ambiente y sostenible en el tiempo; que propicie a quienes trabajen o habiten en él, una mejor calidad de vida, plusvalía y movilidad; así como posicionar al Municipio de Metepec como una de las ciudades con mayor progreso en el país.*

*SEGUNDA. Ejes Rectores. El desarrollo de "El Polígono" como desarrollo de edificios de oficinas, centros comerciales, vivienda media y residencial, amplio equipamiento de recreación, entretenimiento y áreas verdes; partirá de seis ejes rectores:*

*a) Movilidad: uso de suelo y densidades, vialidades y estacionamientos transporte.*

*b) Sustentabilidad ambiental: Manejo adecuado de agua, drenaje, residuos sólidos, redes separadas de agua pluvial y negra, planta de tratamiento de aguas negras, luminarias con paneles solares, evitar asentamientos informales, evitar desborde de ríos mediante desazolve.*

*c) Constitución de una comunidad: Propiciar una comunidad con representación vecinal comprometida y una convivencia social de respeto y colaboración.*

*d) Seguridad: El diseño urbano deberá lograr una solución eficiente que logre brindar seguridad a los ciudadanos sin entorpecer el tráfico y sin dañar la conformación de una comunidad de vecinos.*



AYUNTAMIENTO DE  
**METEPEC**  
2016 • 2018



2017. "Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917"

CJM/CC/006/2017

e) *Potencial de Plusvalía: Se propiciará a partir del diseño urbano y la logística del transporte y la conectividad, las reglas de construcción, la calidad de la urbanización, administración de los servicios urbanos y de seguridad.*

f) *Rentabilidad costo - beneficio.*

**TERCERA. Compromisos.** *Para el desarrollo del objeto del presente Convenio, las partes se comprometen a lo siguiente:*

**I) "EL AYUNTAMIENTO"**

a) *Brindar a "LA UNIVERSIDAD" el apoyo necesario en los siguientes rubros:*

b) *Proporcionar los lineamientos que deberán regir el diseño de la arquitectura urbana y la ingeniería de redes de "El Polígono".*

c) *Proporcionar el nuevo Plan de Desarrollo Urbano del Municipio.*

d) *Proporcionar los planos de obras viales y de redes de agua y drenaje que estén dentro y aledañas a "El Polígono", y que se cubrirán con recursos estatales y municipales.*

e) *Proporcionar cualquier estudio realizado sobre las factibilidades de agua, luz y drenaje dentro del polígono.*

**II) "LA UNIVERSIDAD"**

a) *Integrar un grupo de despachos especializados en realizar estudios de desarrollo urbano, movilidad y transporte, valuación de inmuebles, mercado inmobiliario y análisis financiero de proyectos inmobiliarios.*

b) *Realizar estudios iniciales para la zona metropolitana de Toluca, sobre la demanda de vivienda e inmuebles para el sector servicios, que se espera para los próximos 20 años bajo las tendencias actuales y el impacto que podrá tener sobre la misma el Tren Interurbano Toluca-Ciudad de México (TITCM).*



AYUNTAMIENTO DE  
**METEPEC**  
2016 • 2018



2017. "Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917"

CJM/CC/006/2017

c) Realizar estudios para determinar la forma de como Metepec, se podrá beneficiar y a la vez coadyuvar en el desarrollo inmobiliario de Toluca que detonará el TITCM, en cuanto a inmuebles corporativos, de vivienda media y residencial.

d) Analizar en específico los usos de suelo actuales y estimar de manera preliminar, los usos, densidades y alturas máximas requeridas, para hacer viable el desarrollo de "El Polígono", como una alternativa para el desarrollo inmobiliario.

e) Levantar un inventario de las construcciones y los usos no agrícolas dentro de "El Polígono" en cuestión y analizar el estado de los derechos de vía de las vialidades contempladas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Metepec (PMDUM).

f) Analizar los probables requisitos de agua y drenaje, y compararlos con los proyectos señalados en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec.

g) Sugerir las adecuaciones necesarias al Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Metropolitano y en su caso, a la reglamentación urbana municipal y estatal, para lograr un equilibrio entre los requisitos de movilidad, seguridad, áreas verdes, precios de suelo y precios accesibles de vivienda, comercios, oficinas y otros servicios, tales que sea económicamente rentable el desarrollo en cuestión.

h) Sugerir esquemas financieros y catastrales que permitan cubrir adecuadamente los servicios municipales en "El Polígono": seguridad, recolección de basura, alumbrado público, cuidado de áreas verdes, entre otras.

i) "LA UNIVERSIDAD" se obliga a entregar mensualmente a "EL AYUNTAMIENTO" un informe de los estudios que se enuncian en los incisos que anteceden.

**CUARTA. De la Comisión de Seguimiento.** Las partes acuerdan formar una Comisión de Seguimiento que se encargará de llevar a cabo la parte operativa del presente convenio, integrantes que serán designados mediante oficio por "LA PARTES".

Esta Comisión de Seguimiento deberá reunirse como mínimo cada treinta días, a partir de la fecha de firma del presente instrumento, debiendo en cada reunión estar presente por lo menos un representante ya sea institucional u operativo de cada una de las partes.



AYUNTAMIENTO DE  
**METEPEC**  
2016 • 2018



2017. "Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917"

CJM/CC/006/2017

*En cada reunión de la Comisión se deberá levantar un acta administrativa que refleje los puntos resolutivos, a efecto de que los estudios señalados en la fracción II de la Cláusula Tercera, se puedan concretar en un Plan Parcial Urbano de "El Polígono" y posteriormente en el desarrollo urbano e inmobiliario inicial del mismo, que consistiría en contar con la anuencia de los actuales propietarios para aportar sus terrenos a fin de lograr dicho desarrollo en su beneficio, en un plazo que no exceda el término del presente Convenio, así como tener el plan ejecutivo del plan urbano y los permisos para su ejecución. En su caso cuando así se requiera, se formalicen dichas resoluciones mediante acuerdos por escrito firmado por los representantes de cada una de las partes. Asimismo, la Comisión de seguimiento deberá establecer un programa de trabajo y los mecanismos de evaluación correspondientes y podrá sesionar conforme a la periodicidad y modalidad que se acuerde con la finalidad de promover, coordinar, dar seguimiento y evaluar las acciones realizadas en el marco del presente, para la consecución del objeto del presente Convenio.*

**QUINTA. De la confidencialidad.** "LAS PARTES" se comprometen en mantener bajo estricta confidencialidad la información técnica, administrativa y financiera relacionada con el objeto del presente instrumento jurídico y los trabajos que se realicen del mismo, en términos de las normas en materia de transparencia y protección de datos personales.

**SEXTA. De la relación del personal.** En relación al personal que "LAS PARTES" utilicen en la ejecución de los fines de este convenio, así como la contratación que haga con terceros para el debido cumplimiento del mismo, éstas serán las únicas responsables de sus respectivas relaciones laborales, así como de seguridad social, por lo que se eximen recíprocamente desde ahora de cualquier reclamación que pudiera suscitarse al respecto, por lo que bajo ningún supuesto podrán ser considerados como patrones sustitutos o solidarios.

**SÉPTIMA. De la terminación o rescisión del convenio.** Serán causas de terminación o rescisión del presente convenio, las siguientes:

1. Por incumplir cualquiera de "LAS PARTES" las estipulaciones del presente convenio.
2. Por la celebración de un nuevo convenio que modifique o extinga el presente.
3. Por acuerdo de "LAS PARTES", mismo que debe de ser notificado con un mínimo de 30 (treinta) días naturales antes de la fecha en que se pretenda dar por terminado.



AYUNTAMIENTO DE  
**METEPEC**  
2016 • 2018



2017. "Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917"

CJM/CC/006/2017

*OCTAVA. De las Modificaciones. Los asuntos relacionados con el objeto de este convenio, que no se encuentren expresamente previstos en sus cláusulas, serán resueltos de común acuerdo por medio de documento suscrito por "LAS PARTES", así mismo cualquier modificación al presente convenio deberá acordarse previamente y por medio de documento escrito y firmado por los representantes legales de "LAS PARTES". No surtirá efectos ningún acuerdo o declaración entre "LAS PARTES" si no cumple con el requisito de constar por escrito y debidamente firmado.*

*NOVENA. De la vigencia. El presente convenio tendrá una vigencia a partir de la fecha de su firma y hasta el 31 de diciembre de 2018, pudiendo darse por terminado anticipadamente, mediante escrito que funde y motive su terminación por cualquiera de "LAS PARTES", con (30) treinta días hábiles de antelación, en el entendido de que las actividades que se encuentren en ejecución deberán ser concluidas salvo acuerdo en contrario.*

*DÉCIMA. De la Jurisdicción y Competencia. El presente convenio es el resultado de la buena fe de "LAS PARTES" que lo celebran, por lo que estas se comprometen a realizar todas las acciones posibles para su debido cumplimiento, en tal sentido, "LAS PARTES" acuerdan que los asuntos relacionados con el presente convenio que no se encuentren expresamente previstos en sus cláusulas serán resueltos de común acuerdo por ellas y las decisiones que se adopten deberán hacerse constar por escrito.*

*Sin embargo, en caso de que prevalezca alguna controversia, ambas partes acuerdan someterse a la jurisdicción de los Tribunales de Toluca, con residencia en Metepec, Estado de México, por lo que renuncian a cualquier otro fuero que pueda o pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o cualquier otra causa.*

*Leído que fue el presente convenio y enteradas "LAS PARTES" de su contenido, alcance y fuerza legal, lo ratifican y firman en todas y cada una de sus partes al margen y al calce, en tres tantos iguales en Metepec, Estado de México, a los 26 días del mes de abril del año dos mil diecisiete.*



AYUNTAMIENTO DE  
**METEPEC**  
2016 • 2018



2017. "Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917"

CJM/CC/006/2017

POR "EL AYUNTAMIENTO"

POR "LA EMPRESA"

DAVID LÓPEZ CÁRDENAS  
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

GUILLERMO GENARO DE LA ROSA  
PACHECO  
REPRESENTANTE LEGAL

ALEJANDRO ABAD LARA TERRÓN  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

ZENÓN SOTO ROMERO  
CONSEJERO JURÍDICO MUNICIPAL

HÉCTOR JAIME SÁNCHEZ GARCÍA  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y  
METROPOLITANO

EDMUNDO BAEZA VÁZQUEZ  
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS FORMA PARTE DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL MUNICIPIO DE METEPEC, ESTADO DE MÉXICO, EN LO SUCESIVO "EL AYUNTAMIENTO" Y POR LA OTRA PARTE LA "UNIVERSIDAD NACIONAL DE VALUACIÓN Y CATASTRO", S.C., CON NÚMERO DE CONVENIO CJM/CC/006/2017, Y FECHA DE FIRMA VEINTISÉIS DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE.-----