

CONVENIO DE COLABORACIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL INSTITUTO DE INFORMACIÓN E INVESTIGACIÓN GEOGRÁFICA, ESTADÍSTICA Y CATASTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO AL QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ EL "IGECEM", REPRESENTADO POR EL MAESTRO MIGUEL ÁNGEL CORTEZ ALARCÓN, DIRECTOR GENERAL Y POR LA OTRA, EL FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO DE PARQUES Y ZONAS INDUSTRIALES EN EL ESTADO DE MÉXICO (FIDEPAR), REPRESENTADO POR EL ARQUITECTO VICTOR HUGO COLORADO REYES, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL Y APODERADO DEL FIDUCIARIO BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ "FIDEPAR", A QUIENES CONJUNTAMENTE EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Del "IGECEM":

- I.1 Que es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado mediante Decreto número 47 por la Honorable "LI" Legislatura del Estado de México, publicado en la "Gaceta del Gobierno" con fecha 26 de diciembre de 1991.
- I.2 Que el **Mtro. Miguel Ángel Cortez Alarcón**, Director General del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, tiene la capacidad legal para celebrar el presente documento, tal como se advierte de los artículos 1, 2, 3, 13, 14, 17, 45 y 47 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1.5 fracción VI, 1.38 fracción II segundo párrafo, 1.40, 14.4 fracción IV, 14.8 fracción I, 14.43, 14.44, 14.45 y 14.47 fracción II del Código Administrativo del Estado de México; 2 fracción V, 6 fracción II y 10 del Reglamento Interior del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, acreditando su personalidad con copia de nombramiento emitido a su favor por él. Gobernador Constitucional del Estado de México.
- I.3. Que su domicilio legal está ubicado en Avenida Lerdo poniente, número 101, en el interior del edificio Plaza Toluca, primer piso, puerta 303, colonia Centro, código postal 50000, Toluca de Lerdo, México.

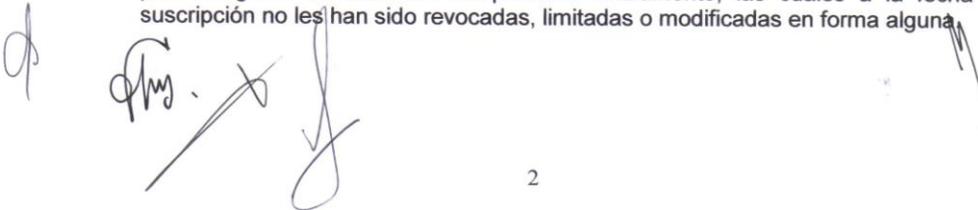


II.- Del "FIDEPAR":

- II.1 Que con fecha 10 de agosto de 1982, el Gobierno Constitucional del Estado de México constituyó un fideicomiso al que denominó genéricamente como Fideicomiso para el Desarrollo de Parques y Zonas Industriales en el Estado de México (FIDEPAR), designando como Fiduciario al Banco Mexicano Somex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, ahora Banco Santander, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander y señalando los fines que pueden verse en el cuerpo del propio contrato, que fue protocolizado mediante escritura pública 4337, volumen 73 especial, de fecha 4 de mayo de 1983, otorgada ante la fe del Licenciado R. René Santín Villavicencio, notario público número uno de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Toluca, México, bajo la partida 49-3014 del volumen 211, libro primero, sección primera a fojas 13 de fecha 11 de junio de 1984.
- II.2 El Señor Arquitecto Víctor Hugo Colorado Reyes, acredita su personalidad para la celebración del presente convenio, en términos del instrumento público 19,411 del volumen DCCXXXI folio 36-41 de fecha 21 de marzo de 2012, otorgado ante la fe del Notario Público Número 68 del Estado de México y las facultades que le fueron otorgadas a la fecha, no le han sido limitadas ni revocadas de forma alguna, por lo que cuenta con personalidad jurídica suficiente para signar el presente documento.
- II.3 Que conforme a la Cláusula CUARTA del contrato privado de Fideicomiso de Administración que lo crea, entre sus fines están entre otros, la adquisición de inmuebles para la construcción de Parques y zonas industriales, y su enajenación.
- II.4 Que para efectos de este convenio, señala como su domicilio legal, el ubicado en la Calle de Robert Bosch sin número, entre las calles de Primero de Mayo e Independencia, Zona Industrial Toluca, en la Ciudad de Toluca, Estado de México, Código Postal 50200.

III.- DE LAS PARTES:

- III.1 Que tienen interés en suscribir el presente Convenio, por lo que se reconocen mutuamente la personalidad con la que ostentan, así como las facultades suficientes para obligarse en términos del presente instrumento, las cuales a la fecha de suscripción no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna.



- III.2** Que la aplicación y ejecución del presente Convenio, se guiarán por los principios de legalidad, corresponsabilidad de las facultades y atribuciones de los diversos ámbitos de competencia, a través de sus representantes; por lo que se someten a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Es objeto del presente Convenio establecer las bases y lineamientos de colaboración para la práctica de Avalúos Catastrales y Comerciales, así como de Estudios de Valores Unitarios Comerciales de Suelo solicitados al “**IGECEM**” por el “**FIDEPAR**”, servicios que se podrán solicitar tanto en las oficinas centrales del “**IGECEM**” ubicadas en la ciudad de Toluca de Lerdo, como en sus delegaciones regionales ubicadas en los municipios de: Atlacomulco, Ecatepec de Morelos, Naucalpan de Juárez, Nezahualcóyotl, Tenango del Valle, Tejupilco, Toluca y Valle de Bravo.

SEGUNDA. Los requisitos que debe presentar el “**FIDEPAR**” para la práctica de Avalúos Catastrales o Comerciales de inmuebles, serán los siguientes:

1. Solicitud por escrito (original y copia), donde se indique específicamente el motivo del avalúo, dirigida al Director General del IGECEM, también podrá ser dirigida al Director de Catastro del IGECEM; o bien al Delegado Regional que corresponda a la ubicación del inmueble materia del avalúo o estudio.
2. Copia del documento que acredite la posesión o propiedad estatal, que podrá ser cualesquiera de los siguientes:
 - Testimonio notarial.
 - Contrato privado de compra – venta, cesión o donación.
 - Sentencia de la autoridad judicial que haya causado ejecutoria.
 - Manifestación de adquisición de inmuebles u otras traslativas de dominio de inmuebles, autorizada por la autoridad fiscal respectiva y el recibo de pago correspondiente.
 - Acta de entrega cuando se trate de inmuebles de interés social.
 - Cédula de contratación que emita la dependencia oficial para la regularización de la tenencia de la tierra.

- o Título, certificado o cesión de derechos agrarios ejidales o comunales.
- o Inmatriculación administrativa o judicial.
- 3. Levantamiento topográfico, plano o croquis del terreno (medidas y colindancias).
- 4. Croquis de localización de acuerdo a las características de su ubicación.



NOTA: Deberá indicar el nombre de las calles que conforman la manzana donde se ubica el inmueble y de ser posible anotar la distancia del predio a la esquina más cercana.

NOTA: Deberá indicar el nombre de las poblaciones cercanas al inmueble y las distancias aproximadas a las poblaciones y cruces de caminos más próximos al predio

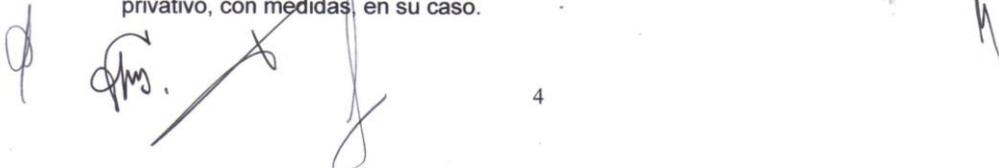
5. Copia de la certificación de clave y valor catastral, actualizada, emitida por la autoridad municipal del lugar donde se ubique el predio o copia del recibo de pago del impuesto predial al corriente o en su caso oficio de exención de acuerdo al artículo 23 del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Cuando se trate de predios construidos adicionalmente:

6. Copia(s) del(os) plano(s) arquitectónico(s) o croquis de la(s) construcción(es) con medidas y superficie.

Cuando se trate de predios en condominio adicionalmente:

7. Copia de la relación o tabla de indivisos.
8. Reglamento del condominio, en su caso.
9. Copia(s) del(os) plano(s) arquitectónico(s), conteniendo las edificaciones de uso privativo, con medidas, en su caso.



10. Copia del(os) plano(s) de conjunto, donde se señalen las diferentes superficies constructivas (privativas y de uso común), servicios, sembrado, etc., en su caso.

TERCERA. En aquellos casos que se omitan cualesquiera de los requisitos indicados en las cláusulas SEGUNDA y SÉPTIMA del presente convenio, el "IGECEM" lo hará del conocimiento de "FIDEPAR" dentro del plazo de **cinco días hábiles** siguientes a la fecha de recepción de la solicitud, a efecto de que se incorpore al expediente respectivo la documentación faltante, siendo motivo de reprogramación de la práctica del avalúo o del estudio de valores, a partir de la fecha de cumplimiento.

CUARTA. El "IGECEM" emitirá los avalúos catastrales y comerciales conforme a las políticas, normas, formatos, papelería, metodología y procedimientos establecidos en el Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios y en el Manual Catastral del Estado de México, vigentes.

QUINTA. El "IGECEM" entregará a "FIDEPAR" los avalúos catastrales o comerciales practicados dentro del plazo de **20 días hábiles** siguientes a la fecha de recepción de la solicitud.

SEXTA. El "IGECEM" entregará a "FIDEPAR" el avalúo practicado anexando la factura a nombre de "FIDEPAR", en la que se anotará el costo total del servicio determinado conforme lo establece la tarifa de productos y servicios vigente que ofrece el "IGECEM" aprobada por su Consejo Directivo, cantidad que incluirá el importe por del anticipo indicado en la tarifa referida.

SÉPTIMA. Los requisitos que debe presentar "FIDEPAR" para la práctica de Estudios de Valores Unitarios Comerciales de Suelo, serán los siguientes:

1. Solicitud por escrito dirigida al Director General del IGECEM o al Director de Catastro o bien al Delegado Regional del Instituto que corresponda, en original y copia.
2. Croquis de localización del Inmueble o plano que contenga el trazo general de la obra pública, en original.
3. Plano individual de afectación (en su caso), en copia.
4. Levantamiento Topográfico de la Obra Pública, en su caso.



OCTAVA. El “IGECEM” emitirá los resultados de los Estudios de Valores Unitarios Comerciales de Suelo, mediante un comunicado oficial en el que se indique el valor o rango de valores de referencia aplicable a los inmuebles materia de estudio, ya sea a un predio individual o al conjunto de predios localizados dentro de una demarcación específica o en un tramo de obra pública, delimitado por cadenamientos o kilometrajes específicos.

NOVENA. El “IGECEM” entregará a “FIDEPAR” los Estudios de Valores Unitarios Comerciales de Suelo, dentro de un plazo de **20 días hábiles** siguientes a la fecha de recepción de la solicitud correspondiente.

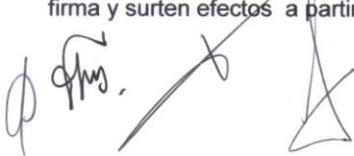
DÉCIMA. El “IGECEM” entregará a “FIDEPAR” el Estudio de Valores Unitarios Comerciales de Suelo emitido, anexando la factura expedida a nombre de “FIDEPAR”, en la que se anotará el costo total del servicio, determinado conforme a la tarifa de productos y servicios vigente que ofrece el “IGECEM” aprobada por su Consejo Directivo.

DÉCIMA PRIMERA. “FIDEPAR” se compromete a pagar al “IGECEM” las cantidades indicadas en las facturas por concepto de los servicios prestados, dentro de un plazo máximo de **20 días hábiles** siguientes a la fecha de entrega de los Avalúos practicados o los Estudios de Valores Unitarios Comerciales de Suelo emitidos, en ningún caso la fecha de pago deberá exceder el año del ejercicio fiscal en que se haya solicitado.

DÉCIMA SEGUNDA. El “IGECEM” señala que la vigencia de los Avalúos y Estudios de Valores que expide es la siguiente:

- **Avalúo Catastral.** Durante el año calendario de su emisión, ya que los valores unitarios del suelo y construcciones aprobados por la Legislatura tiene vigencia anual, a partir del primer día de cada año.
- **Avalúo Comercial.** Seis meses contados a partir de la fecha de emisión, debido a que son estudios realizados con metodología comercial y los valores del mercado inmobiliario tienen una dinámica impredecible, ya que está en función de la oferta y la demanda.
- **Estudio de Valores.** Seis meses a partir de la fecha de emisión, debido a que son estudios realizados con metodología comercial y los valores del mercado inmobiliario tienen una dinámica impredecible, ya que está en función de la oferta y la demanda.

DÉCIMA TERCERA. El presente Convenio tiene como vigencia de dos años a partir de su firma y surten efectos a partir de ésta.



DÉCIMA CUARTA. En el presente instrumento no existe error, dolo, violencia, ni mala fe, razón por la cual el "IGCEM" y "FIDEPAR" renuncian expresamente a anularlo o rescindirlo por algún motivo de los expresados.

DÉCIMA QUINTA. El "IGCEM" y "FIDEPAR" manifiestan que en el caso de la aplicación del presente Convenio pudiera surgir alguna discrepancia, duda o controversias con motivo de la interpretación y cumplimiento del mismo, estas serán resueltas de común acuerdo.

LEÍDO QUE FUE POR LAS PARTES EL PRESENTE CONVENIO Y ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, LO RATIFICAN DE COMÚN ACUERDO, FIRMANDO POR DUPLICADO AL CALCE Y AL MARGEN, EN LA CIUDAD DE TOLUCA DE LERDO, CAPITAL DEL ESTADO DE MÉXICO A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL DOCE.

POR EL "IGCEM"



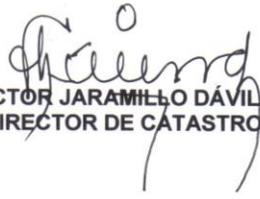
MTRO. MIGUEL ÁNGEL CORTEZ
ALARCÓN
DIRECTOR GENERAL

POR "FIDEPAR"

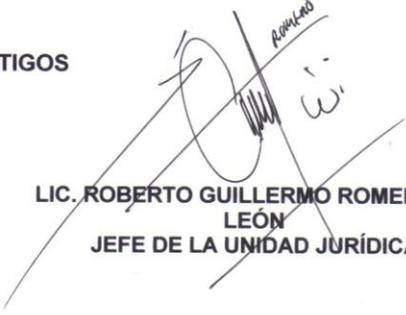


ARQ. VÍCTOR HUGO COLORADO REYES
DIRECTOR GENERAL

TESTIGOS



VÍCTOR JARAMILLO DÁVILA
DIRECTOR DE CATASTRO



LIC. ROBERTO GUILLERMO ROMERO DE
LEÓN
JEFE DE LA UNIDAD JURÍDICA