



2009-2012

2010, año del Bicentenario de la Independencia de México"
"Ordenanza del Ayuntamiento de la Revolución Mexicana"

DEPENDENCIA
SECCION
NUM DE OFICIO
ASUNTO:

PRESIDENCIA MUNICIPAL
DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
DGDUR/25/2010
RE SOLICITA PROCEDIMIENTO
DE EXPROPIACION

Chimalhuacán, Estado de México, a 19 de abril de 2010.

RECIBIDO
ATENCION CIUDADANA

LIC. ENRIQUE PEÑA NIETO,
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL,
DEL ESTADO DE MÉXICO.
TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.

F 164473

El que suscribe Biólogo Jesús Tolentino Román Bagoarquez, Presidente Municipal Constitucional de Chimalhuacán, Estado de México, señalo como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones, citaciones, documentos o requerimientos, el ubicado en el Palacio Municipal sito en Plaza Zaragoza S/N Cabeceza Municipal de Chimalhuacán, México, y autorizando para los mismos efectos a las Licenciadas en Derecho, Valeria Domínguez Roldán y Reyna Fernández Pineda, ante usted con el respeto que le es debido, expongo lo siguiente:

Con fundamento en los artículos 31 Fracción XII y 48 Fracción II, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, así como los artículos 1, 3, 4, 5, 6 y demás relativos y aplicables de la Ley de Expropiación para el Estado de México, en vigor, respetuosamente solicito a usted que sus apreciables instrucciones a quien corresponda, del pleito de INICIAR PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACION, respecto de Chimalhuacán, Estado de México, toda vez que dicho inmueble es de impropia necesidad para los habitantes de esa zona.

Por lo anteriormente expuesto y en cumplimiento a lo señalado en la Ley en la materia, me permito complementar la siguiente información.

I. NOMBRE Y DOMICILIO DEL SOLICITANTE
El Ayuntamiento de Chimalhuacán, Estado de México.
Plaza Zaragoza s/n, Cabeceza Municipal, Chimalhuacán, Estado de México

II. MOTIVOS QUE SUSTENTAN LA SOLICITUD
En sesión de cabildo de fecha diez de febrero de dos mil diez, el H. Ayuntamiento de Chimalhuacán, Estado de México, acordó solicitar al Ejecutivo del Estado, la expropiación del predio denominado El Molino, ubicado en Avenida Morelos esquina calle Zaragoza Cabeceza Municipal, Chimalhuacán, Estado de México, para la ampliación, alineación y mejoramiento de la Calle del Molino y para su prolongación hasta conectar con la Avenida Morelos, así como para la construcción de un parque urbano, una biblioteca pública municipal, un museo local y un auditorio municipal, de los cuales reviere actualmente el Municipio, determinando que el pago de la indemnización sería con cargo al erario de la administración municipal.

III. CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA QUE SE CONSIDERAN APLICABLES

Se invocan como causas de utilidad pública, las establecidas en el artículo 3 fracciones I y II de la Ley de Expropiación para el Estado de México, las cuales establecen que son causas de utilidad pública:

632





2

2010, año del Bicentenario de la Independencia de México”
“Centenario del Inicio de la Revolución Mexicana”

1. La apertura, ampliación, prolongación, alineamiento o mejoramiento de calles, calzadas, puentes, túneles, carreteras y vías que faciliten el tránsito de personas o vehículos.

2. El embalsamiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones; la construcción, ampliación, prolongación o mejoramiento de plazas, parques, jardines, mercados, instalaciones deportivas, hospitales, oficinas públicas, canchales, raseros, cementerios áreas para estacionos de seguridad pública y para reserva ecológica y custodia para otros destinados a prestar servicios públicos; el establecimiento, funcionamiento o mantenimiento de éstos, así como la administración por el Estado o municipios de uno existente que beneficie a la colectividad para evitar su abandono o suspensión.

En relación a la primera causa de utilidad pública enunciada, la propuesta de expropiación obedece a la necesidad de resolver la problemática vial de la zona centro del Municipio de Chimalhuacán, ya que la actual plaza vial de origen irregular mantiene secciones menores a los 12 m y un trazado discontinuo por lo que los únicos accesos al centro y zona sureste son la Av. Morelos y la calle Las Cruces, pero ésta última termina frente al predio El Molino, uniéndose en la primera vía toda la circulación del tránsito vehicular.

Así, la Av. Morelos, es transitada en ambos sentidos vias ya que es el único acceso franco al centro urbano y con tan solo 9 m de ancho no es suficiente para la magnitud de tránsito vehicular, ya que el 100% de los vehículos particulares que van al centro, y el 25% del total de las rutas urbanas de transporte público pasan por esta sección vial, siendo acceso y retorno a la vez, representando un cuello de botella en el flujo vehicular de ambos sentidos. A los anteriores se suman los flujos vehiculares norte-sur, en ambos sentidos que optan por esta ruta por no adelantarse en vialidades en muy malas condiciones y de secciones de hasta 6 m, reportándose tiempos de espera de hasta de 30 minutos para poder cruzar la zona del centro en días y horas críticas.

El predio El Molino se localiza frente a este nudo vial, pero la alternativa de ampliación de la Av. Morelos sobre el mismo afectaría la arboleda del predio y, su realización se encarece por el nivel de más de 3m existente entre la vialidad y el terreno natural, por lo que la propuesta pretende concretamente conectar la Av. Morelos a la Calle del Molino para liberarla del flujo vial de sur a norte, a partir de la calle Las Cruces y en dirección al centro urbano.

El proyecto contempla una sección vial suficiente para permitir el tránsito vial y peatonal con seguridad y fluidez, permitiendo con esta obra, que la Av. Morelos funcione con un solo sentido vial, ya que se apoyará con la calle Las Cruces conformando un esquema vial que brinde fluidez a los flujos vehiculares norte-sur con lo que se abren alternativas de desfogue en horas pico y se articulan los servicios urbanos, las zonas de recreación y la estructura vial regional.

Con este objetivo el predio expropiado será destinado en una fracción de su parte norte para la ampliación, alineación y mejoramiento de la calle El Molino y los remanentes del proyecto vial en la parte norte del predio se destinarán para ampliar las instalaciones del DIF y del Jardín de Niños coincidentes con dicho predio, los cuales también se verán necesariamente afectados para ejecutar el trazo óptimo de la ampliación y prolongación vial proyectada.

Con la ejecución del proyecto se beneficiará a los ciudadanos de la cabecera municipal, a los visitantes y transeúntes en virtud de que, como se mencionó se prevén secciones viales y de banquetas adecuadas y seguras y ya que el Municipio de Chimalhuacán se caracteriza por ser una ciudad dormitorio, existir en la disminución de los tiempos de traslado con la construcción de esta obra vial (principalmente del transporte público), es en beneficio de toda la población municipal, pues la optimización de tiempos es un importante factor en el mejoramiento de las condiciones de vida de los chimalhuacenses.

Adicionalmente las condiciones actuales del predio a expropiar representan un riesgo para la circulación vehicular y peatonal, ya que el abandono de sus instalaciones, además



2010 año del Bicentenario de la Independencia de México"
"Centenario del inicio de la Revolución Mexicana"

del deterioro que representaría para las arboledas y el edificio del casco de hacienda que se intenta rescatar, ha derivado en la factura de algunas secciones de la harta perimetral, la cual presenta aceras ondulaciones y peligro de derrumbe sobre la vía pública; retirar este riesgo es un beneficio directo a la población chimalhuacense

Con respecto a la segunda causa de utilidad pública aludida, se conjuntan cuatro aspectos: la construcción de un parque urbano de una biblioteca un museo local y de un auditorio, todos de cobertura municipal, a los que estará destinada la mayor parte de la superficie del predio a expropiar.

Para evaluar los requerimientos de estos cuatro equipamientos, se tomaron en consideración las estimaciones de población elaboradas por el Consejo Nacional de Población (CONAPO), los equipamientos existentes y los terrenos de propiedad municipal así como el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano elaborado por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

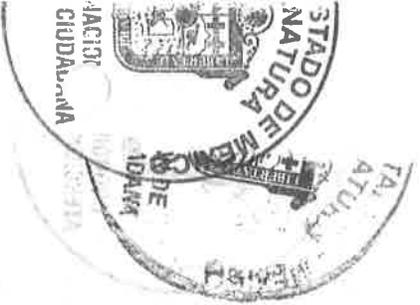
Así, se tiene que de conformidad con el II Censo de Población, en el 2005 el municipio de Chimalhuacán contaba con 525,389 habitantes, en tanto que las estimaciones realizadas por el CONAPO, señalan que a mediados de 2010 la población ascendería a 557,531 habitantes. Con base en estas estimaciones de población se realizaron los cálculos de los requerimientos no cubiertos que se presentan en el municipio de Chimalhuacán en el rubro de los equipamientos mencionados. Cabe señalar en este tema, que las estimaciones propias del ayuntamiento, indican una población mayor a los 700,000 habitantes lo que implicaría mayores requerimientos

De acuerdo a las normas de SEDESOL, los cuatro equipamientos propuestos son indispensables para el volumen de la población con que cuenta actualmente el municipio, el parque urbano, el museo local y el auditorio municipal son indispensables a partir de los 50,000 habitantes, en tanto que la biblioteca pública municipal lo es a partir de los 2,500 habitantes, sin embargo, Chimalhuacán no cuenta con ninguno de estos importantes equipamientos de cobertura municipal lo que se justifica ampliamente la necesidad de su construcción. La dimensión de los requerimientos para atender a la población del Municipio de Chimalhuacán en cada uno de los rubros propuestos es la siguiente.

a). **Parque Urbano.** La población usurna potencial es del 100%, para los que se recomienda un terreno de 80 hectáreas, el cual no se tiene en Chimalhuacán.

El módulo de menores dimensiones recomendado para este equipamiento en localidades de 2,500 habitantes es de 10 hectáreas y una superficie de 1500 m2 de construcción, pero tampoco se localiza un predio con esas dimensiones y que reúna los requisitos de infraestructura, ubicación y tipo de suelo para la construcción de un parque urbano, por lo que se propone el destinar a este equipamiento la mayor parte del predio El Molino, cuyo suelo es apto para su arborización y ajardinado, rescatando las arboledas que actualmente se encuentran en total descuido. Cabe resaltar sobre este tema que este predio es el único terreno que aún conserva esta vegetación original lo cual, aunado a sus dimensiones y céntrica ubicación lo hacen ser el predio idóneo para parque urbano y su rescate es de la mayor trascendencia para el mejoramiento y renovación del centro urbano de Chimalhuacán beneficiando al 100% de su población

b). **Biblioteca Municipal.** La población usurna potencial es de 80%, por lo que la población directamente beneficiada es del orden de 450,000 habitantes, para los que se recomienda un terreno de 560 m2 y 305 m2 de construcción. Para atender esta senda necesidad comunitaria se propone destinar a este equipamiento el edificio oriente del casco de la ex hacienda del El Molino, cuyas características arquitectónicas se adecuan para este uso y su estado de conservación permite, previo remozamiento, la instalación de una biblioteca pública municipal que acerque mejores niveles de cultura gratuita a la población de Chimalhuacán integrada casi en su totalidad por estratos socioeconómicos de pobreza y pobreza extrema



1919 año del Bicentenario de la Independencia de México"
"Centenario del Arco de la Revolución Mexicana"

c). Museo Local. La población usana potencial es de 50%, por lo que la población directamente beneficiada es del orden de 502,000 habitantes, para los que se recomienda un terreno de 3,500 m² y 1,300 m² de construcción. Actualmente, a pesar de contar con la Zona Arqueológica de Los Pochotles, rescatada por el INAH y abierta al público para su visita, además de contar con importante riqueza histórica, el Municipio de Chimalhuacán solo cuenta con un museo de sitio que se reduce a un pequeño local dentro de Los Pochotles, cuya sola existencia justifica la construcción de un museo local, y cuyo requerimiento es respaldado por el interés de la comunidad en rescatar sus raíces históricas y sus tradiciones de gran valor cultural que la misma población mantiene vigente hasta la fecha.

Para cubrir este déficit se propone destinar a este equipamiento el edificio puente del casco de la ex hacienda El Molino, cuya cercanía a la zona arqueológica, de poco mas de 300 m, las características arquitectónicas adecuadas para este uso y su estado de conservación permite, previo remozamiento, su uso como museo local para promover actividades turísticas y culturales en Chimalhuacán.

d). Auditorio Municipal. La población usana potencial es de 85%, por lo que la población directamente beneficiada es del orden de 475,000 habitantes, para los que se recomienda un auditorio para 800 personas en un terreno de 4,800 m² y 1,360 m² de construcción. Actualmente, los magnos actos cívicos del municipio se realizan al aire libre improvisando carpas. Para la realización de un auditorio municipal cuya primera etapa se contempla como una instalación al aire libre, se propone la parte mas baja del predio El Molino, en un claro donde no se cuenta con arborización, al sur poniente y, para cubrir los requerimientos de estacionamientos para el público usuario y áreas libres, se propone conjugarlos con los servicios del parque urbano para optimizarlos al máximo.

De acuerdo a lo anterior, la expropiación del Predio El Molino para cubrir los fines expuestos y justificados es de gran utilidad y beneficio público.

IV. BENEFICIOS SOCIALES DERIVADOS DE LA EXPROPIACIÓN.

La petición de expropiación del predio El Molino ubicado en Av Morelos y Guerrero tiene como fundamento y causa de utilidad pública cubrir las seridas carencias de la comunidad Chimalhuacense desiertas, pero adicionalmente, la mejora del entorno físico urbano. La posibilidad de contar con un espacio abierto apropiado para la convivencia social, digno y propio de la comunidad, con instalaciones culturales y cívicas está dirigido a mitigar las condiciones de pobreza, bajo nivel de educación y precario entorno que prevalecen para gran parte de la población, tratando de disminuir la reproducción de los patrones de conducta que conducen a la violencia y desintegración social.

La localización del predio propuesto, para expropiación dentro del centro urbano potencian sus posibilidades para que al desarrollar estos proyectos se detone un proceso de mejoramiento y revitalización de su entorno, en beneficio adicional a la imagen urbana de Chimalhuacán.

V. UBICACIÓN, SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL BIEN QUE SE PRETENDA EXPROPIAR.

El predio se ubica en la esquina noroccidente del cruce de la Av. Morelos y la calle Guerrero, con una superficie de 28,090.55 m² y las siguientes medidas y colindancias: 76.88 m al norte, colindando con el DIF; 61.39 m colindando con el Jardín de Niños y 42.20 m colindando con un área de donación al municipio; al noroccidente, 12.00 m, 11.10 m y 57.00 m al norte; 4.00 m al oriente y 12.00 m al poniente conformando su colindancia norte con el predio 02 de la manzana 116 y otra área de donación al municipio; 100.05 m, 5.40 m y 65.00 m conformando su colindancia oriente con la calle Zaragoza, misma que cambia de nombre al pasar al norte del arco de entrada al "Conjunto Habitacional El Molino"; 169.59 m al sur, colindando con la calle Guerrero; 12.90 m, 82.10 m y 14.00 m al poniente, colindando con la Av. Morelos y; 34.00 m al poniente, colindando con el terreno del Pozo San Pedro.





2010, año del Bicentenario de la Independencia de México.
"Centenario del inicio de la Revolución Mexicana"

Para la construcción de estos equipamientos el municipio no cuenta con áreas de donación con las dimensiones requeridas por otra parte el predio El Molino se considera idoneo para la realización de los mismos, porque cubre los requerimientos de infraestructura y servicios establecidos para los tres equipamientos propuestos: Agua Potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, red de telefonía, pavimentación, recolección de basura y transporte público.

Los destinos propuestos son compatibles con los usos del suelo de su entorno (habitacionales, comerciales y de servicios).

Es accesible para la totalidad de la población municipal ya que cuenta con rutas de transporte público y céntrico, se ubica a 200 metros del palacio municipal, frente de la casa de la cultura y de las instalaciones del DIF, está identificado por la población.

Por otra parte, es el único terreno arbolado y también supera los dos frentes mínimos recomendables y la ubicación con respecto a la vialidad (calles locales y avenida principal). Sus dimensiones permiten el desarrollo de un proyecto integral, de servicios plenamente comunitarios, combinando actividades dirigidas a diferentes edades para propiciar un uso continuo de sus instalaciones.

La expropiación del inmueble para destinarlo a la construcción de equipamiento urbano de cobertura municipal es acorde con la estrategia de equipamiento urbano determinada en el Plan de Municipal de Desarrollo Urbano de Chimalhuacán publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 28 de octubre de 2003.

VI. NOMBRE Y DOMICILIO DEL PROPIETARIO DEL BIEN MATERIA DE LA EXPROPIACION.
Se desconoce

VII. PROYECTO DE OBRA.
Se anexa al presente

VIII. PLAZO.
El plazo máximo en el que se deberá destinar el bien expropiado a la causa de utilidad pública, una vez que se tenga la posesión de éste será de tres años.

VII. PAGO DE INDEMNIZACION.

El pago por indemnización de la expropiación del inmueble en comento correrá a cargo del erario municipal y será en seis exhibiciones, con cheques certificados expedidos por éste H. Ayuntamiento, con recursos propios, estimando un tiempo aproximado de un mes para el primer pago, a partir de que entre en vigencia el decreto expropiatorio y los pagos subsiguientes se realizarán en intervalos de dos meses cada uno de ellos.

Sin más por el momento me despido y quedo de usted

ATENTAMENTE

JESUS TOLENTINO ROMÁN BOJORQUEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE CHIMALHUACAN, ESTADO DE MEXICO

