



GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno del Estado de México
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CLXXV A:2023/001/02

Toluca de Lerdo, Méx., viernes 4 de abril del 2003
No. 65

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

SUMARIO:

SENTENCIA RELATIVA A LA CONTROVERSIA CONSTITUCIONAL 1/2000, PROMOVIDA POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO, EN CONTRA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO Y DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DEL MISMO GOBIERNO DEL ESTADO.

"2003. BICENTENARIO DEL NATALICIO DE JOSE MARIA HEREDIA Y HEREDIA"

SECCION CUARTA

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION

CONTROVERSIA
CONSTITUCIONAL 1/2000.

ACTOR:
AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE
ZARAGOZA, ESTADO DE
MÉXICO.

MINISTRO PONENTE: JOSÉ VICENTE AGUINACO ALEMÁN.
SECRETARIO: PEDRO ALBERTO NAVA MALAGÓN.

México, Distrito Federal. Acuerdo del Tribunal Pleno de la
Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente al dieciocho de
marzo de dos mil tres.

VISTOS; y,
RESULTANDO:

PRIMERO.- Por oficio presentado en la Oficina de
Certificación Judicial y Correspondencia de la Suprema Corte de
Justicia de la Nación, el diecinueve de noviembre de mil novecientos
noventa y nueve, María Guadalupe Luna Gálvez, quien se ostentó
como Primer Síndico Procurador del Ayuntamiento de Atizapán de
Zaragoza, Estado de México, promovió controversia constitucional,
demandando la invalidez de los actos que más adelante se precisarán,
emitidos por las autoridades que a continuación se señalan:

"... ENTIDAD PODER U ÓRGANO DEMANDADO Y
"SU DOMICILIO.- GOBERNADOR
"CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MÉXICO Y
"SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y
"OBRAS PÚBLICAS DEL GOBIERNO DEL ESTADO

"DE MÉXICO, con domicilio en Avenida Lerdo
"Poniente N° 300, colonia Centro, Municipio de
"Toluca, Estado de México.— 3.- ACTO CUYA
"INVALIDEZ SE DEMANDA Y MEDIO OFICIAL EN
"QUE FUE PUBLICADO. ACUERDO MEDIANTE EL
"CUAL LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
"URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DEL PODER
"EJECUTIVO DEL ESTADO AUTORIZA EL
"CONJUNTO URBANO TIPO HABITACIONAL
"RESIDENCIAL DENOMINADO "PRADO LARGO",
"UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE
"ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO, que fue
"publicado por el Gobernador del Estado de México
"en la Gaceta del Gobierno Tomo CLXVIII, N° 69 de
"fecha miércoles 06 de octubre de 1999."

SEGUNDO.- La parte actora señaló como antecedentes
del caso, en síntesis los siguientes:

a) Que la empresa denominada Inmobiliaria
Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable, presentó ante
el Municipio actor propuesta para efectos de que emitiera la opinión
a que se refieren los artículos 70, fracción I y 117, fracción VI, inciso
b) de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México,
relativa a la autorización para llevar a cabo en su jurisdicción el
desarrollo habitacional "Prado Largo".

b) Que después de haber realizado reuniones de trabajo con
vecinos de la zona y la empresa de referencia, en Sesión de Cabildo de
cinco de agosto del mismo año, dicho Ayuntamiento de Atizapán de
Zaragoza, emitió el Visto Bueno para efectos de que se autorizara el
desarrollo habitacional "Prado Largo", condicionándolo a la firma y estricto
cumplimiento del convenio SHAZE0799, a las disposiciones relativas de la

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México; y, a las autorizaciones, permisos, dictámenes y demás documentos requeridos por las autoridades competentes de la citada entidad.

c) Que mediante oficio número 20611A/2157/99, de treinta de agosto de mil novecientos noventa y nueve, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno de la entidad, emitió el Acuerdo por el que se Autoriza el Conjunto Urbano Tipo Habitacional Residencial, Denominado, "Prado Largo", en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, el cual se publicó en la Gaceta de Gobierno el seis de octubre del indicado año.

d) Que al publicarse del citado Acuerdo, el Ayuntamiento actor se percató que la autorización de referencia se concedió sin que se hubiera tomado en consideración que su opinión favorable se encontraba condicionada a la firma y estricto cumplimiento del convenio SHAZE0799.

e) Que el convenio de referencia, fue firmado hasta el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y nueve y las fianzas previstas en el mismo fueron otorgadas hasta el quince de noviembre siguiente, sin que el Gobierno del Estado de México hubiese condicionado la autorización al cumplimiento de las obligaciones contraídas en dicho convenio, relativas al abastecimiento de agua para la zona y la construcción de infraestructura vial que permita la correcta utilización del suelo.

TERCERO.- La parte actora, en su único concepto de invalidez, manifestó en síntesis lo siguiente:

a) Que de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio libre, constituye un verdadero poder, goza de plena autonomía tanto política como administrativa, por lo que en concordancia con ello se le dieron facultades en materia de desarrollo urbano, con el objeto de que realizara su propia planeación y ordenara el crecimiento de manera racional.

b) Que la fracción V del mencionado precepto fundamental, faculta a los Municipios en términos de las leyes federales y estatales relativas, para intervenir en la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales, en el control y vigilancia de la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, en la regularización de la tenencia de la tierra y de su necesaria intervención como nivel de gobierno, estrechamente vinculada con la evaluación urbana en el otorgamiento de Licencias y permisos para construcciones y para la creación y administración de reservas ecológicas.

c) Que lo anterior, tiene como base los fines y lineamientos generales indicados en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, concepto que se reitera en la fracción VI donde se repite su intervención para la formación de zonas conurbadas, que en las mencionadas condiciones y respetando esa libertad; en concordancia con el dispositivo Constitucional; la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en sus artículos 70, fracción I y 117, fracción VI, inciso B), dispone que para la autorización de cualquier conjunto urbano deberá cumplirse previamente, entre otros requisitos, con la obtención de la opinión favorable del Ayuntamiento de que se trate, por lo que, para que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de México autorizara el Desarrollo Habitacional Prado Largo, debió escuchar la opinión favorable del Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, la cual está contenida en los acuerdos PRIMERO y CUARTO de la sesión extraordinaria de Cabildo de fecha cinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

d) Que la anterior opinión, se encontraba sujeta a la condición de que la empresa inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable, firmara el convenio SHAZE0799, así como al cumplimiento de las obligaciones pactadas en el mismo; que el Gobierno del Estado de México no incluyó en su autorización las condiciones que el Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza impuso a la empresa de referencia para que produjera efectos jurídicos la opinión favorable.

e) Que lo anterior, es violatorio de la libertad que el Municipio tiene para controlar la utilización del suelo, actuación que desde luego afecta directamente al Ayuntamiento actor, en tanto que con el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el convenio se garantiza el suministro del agua potable para la zona en que se autorizó el fraccionamiento, además de atender el problema de infraestructura vial, si la facultad del Municipio para administrar el suelo se refiere a los requerimientos de éste, los cuales fueron pactados con la inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable, el Gobierno del Estado de México no debió autorizar el desarrollo Habitacional Prado Largo, hasta en tanto no verificara la firma y cumplimiento del convenio SHAZE0799.

f) Que la firma y cumplimiento del referido convenio fue condición para que surtiera efectos su opinión o Visto Bueno, para que pueda emitirse la autorización para la construcción del desarrollo habitacional Prado Largo; y, además, atentos a las facultades de control y vigilancia del uso del suelo que la Constitución confiere al Municipio, es necesario que las autorizaciones del Gobierno del Estado de México incluyan las condiciones que el Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza impone para que surta efectos la opinión emitida, condiciones contenidas en el convenio aludido y que, debieron formar parte de la autorización que pudiese emitir el Gobierno del Estado de México, con la finalidad de que no se afectara la libertad del Municipio para controlar los usos del suelo dentro de su jurisdicción territorial.

CUARTO.- El precepto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se estima infringido es el artículo 115, fracción V.

QUINTO.- Por acuerdo de veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, el Presidente de la Suprema Corte de Justicia del Nación, ordenó formar y registrar el expediente relativo a la presente controversia constitucional, y por razón de turno designó como instructor al Ministro José Vicente Aguinaco Alemán.

Mediante provido de veintinueve de noviembre del indicado año, el Ministro instructor tuvo por presentada a la promovente, reconociéndole la personalidad con la que se ostentó; requiriéndole para que, dentro del plazo otorgado al efecto, aclarara el nombre de las autoridades demandadas en este asunto y remitiera a este Alto Tribunal diversas constancias.

En auto de diez de diciembre del mismo año, se tuvo a la parte actora desahogando la anterior prevención, indicando que debía tenerse como demandadas al Gobernador Constitucional y al Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, ambos del Estado de México; asimismo, se tuvo por admitida la demanda, se ordenó emplazar a las autoridades responsables para la formulación de su respectiva contestación; correr traslado al Procurador General de la República para que manifestara lo que a su derecho conviniera; y, tener por exhibidas las pruebas documentales que la parte actora adjuntó a su oficio.

SEXTO.- Por acuerdo de diecisiete de enero de dos mil uno, se agregó al expediente el oficio suscrito por el Gobernador Constitucional y por el Secretario General de Gobierno del Estado de México, así como el diverso del Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, mediante los cuales comparecieron a dar contestación a la demanda, proveído en el cual se determinó que, al no tener el carácter de autoridad demandada el referido el Secretario General de Gobierno de la entidad, no se provea de conformidad su petición de tenerlo contestando la demanda.

El Gobernador Constitucional del Estado de México, en su contestación adujo, en síntesis, lo siguiente:

a) Que no son ciertos los actos cuya invalidez se demandan a la citada autoridad; por lo que solicita se decrete el sobreseimiento de la presente controversia constitucional, en términos del artículo 20, fracción III, de la Ley Reglamentaria de las Fracciones I y II del Artículo 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

b) Que únicamente tiene conocimiento de que en la "Gaceta del Gobierno" número 69, del Tomo CLXVIII, de seis de octubre de mil novecientos noventa y nueve, Sección Segunda, se publicó el Acuerdo del Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de México, por el cual se autoriza a la empresa Inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable, a desarrollar el conjunto urbano de tipo habitación residencial denominado "Prado Largo", ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de México, en síntesis, manifestó:

a) Que en ejercicio de las facultades concedidas por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México y toda vez que, la Inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable cumplió con todos los requisitos que exige el citado ordenamiento legal, expidió el Acuerdo por el que se autoriza la construcción del conjunto urbano tipo residencial denominado "Prado Largo".

b) Que el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, concede a los Ayuntamientos facultades para controlar y vigilar la utilización del uso del suelo en sus respectivas jurisdicciones; lo anterior, en razón de que si se tomó en cuenta el visto bueno del Ayuntamiento actor para la autorización del conjunto urbano antes citado, como se desprende de los Acuerdos Primero y Cuarto, que el propio Cabildo tomó en su sesión extraordinaria de cinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

c) Que la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, no obliga al Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de la entidad, a insertar en el Acuerdo impugnado las cláusulas del convenio celebrado por la actora y la Inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable, por virtud de que dicho instrumento constituye un acto de derecho privado; además, de que el citado ordenamiento no lo prevé como requisito para la autorización del desarrollo urbano habitacional.

d) Que el convenio SHAZE0799, celebrado por el Municipio actor y la persona moral citada en el inciso que antecede, se firmó el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y nueve; y con fechas nueve y quince de noviembre del referido año, la Inmobiliaria de referencia otorgó seis fianzas, para garantizar el debido cumplimiento de cada una de las obligaciones derivadas del aludido convenio.

e) Que en razón de todo lo anterior, el Acuerdo impugnado se encuentra apegado al marco legal vigente en el Estado de México, en

razón de que no se vulnera facultad o atribución alguna del Municipio actor, resultando infundado el concepto de invalidez hecho valer, debiéndose declarar la validez del acto impugnado.

SÉPTIMO.- Por oficio número PGR 156/2000, presentado en la Oficina de Certificación Judicial y de Correspondencia de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, el trace de marzo de dos mil, el Procurador General de la República formuló su opinión con relación a este asunto, manifestando en síntesis lo siguiente:

a) Que la presente controversia constitucional resulta procedente, oportuna y presentada por persona legitimada para hacerlo.

b) Que se actualiza la causal de sobreseimiento prevista por el artículo 20, fracción III de la Ley Reglamentaria de las Fracciones I y II del Artículo 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, respecto de los actos que se le atribuyen al Gobernador Constitucional del Estado de México, por virtud de que no se acreditan éstos.

c) Que del análisis de la Ley de Asentamientos Humanos de la citada entidad, no se infiere que se establezcan condiciones para el otorgamiento del visto bueno por parte del Ayuntamiento actor para la autorización del conjunto habitacional "Prado Largo"; lo anterior, sin perjuicio de que pueda condicionar su opinión favorable, sin embargo al no estar contemplada en la citada ley tal circunstancia, no es obligatorio para las autoridades estatales exigir el cumplimiento de las condiciones impuestas en el convenio SHAZE0799.

d) Que en razón de lo anterior, resulta errónea la apreciación de la parte actora en el sentido de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de México, debía tomar en cuenta que su opinión favorable para la autorización del citado conjunto urbano, se condicionó a la firma y estricto cumplimiento del convenio citado en el inciso que antecede, por virtud de que los artículos 70, fracción I y 117, fracción VI, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos de la citada entidad, no prevé el supuesto de que la opinión favorable que en su caso otorgue el Ayuntamiento actor, pueda ser condicionada en forma alguna.

e) Que por lo que hace a las manifestaciones realizadas por el Municipio actor, en el sentido de que la autoridad mencionada en el inciso que antecede, no tomó en cuenta su visto bueno, contenido en los puntos de acuerdo Primero y Cuarto de la Sesión extraordinaria de Cabildo de cinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve; resulta inexacto, toda vez que en primer término, el propio Municipio otorgó su aprobación a efecto de que la Inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable, obtuviera la autorización por parte del Gobierno Estatal para llevar a cabo la realización del desarrollo habitacional "Prado Largo"; y, en segundo lugar, se infiere que en el caso particular si se dio la referida opinión favorable; por tanto, es dable señalar que la Secretaría demandada sí cumplió con el requisito de observar previamente la anuencia del Municipio actor, en la emisión del Acuerdo impugnado en esta controversia constitucional.

f) Que por lo que hace a los argumentos del Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, México, encaminados a que, previamente a la emisión del Acuerdo impugnado, la Secretaría demandada debió cerciorarse que se habían cumplido las obligaciones contraídas en el convenio SHAZE0799; tal cuestión resulta inatendible, por virtud de que los artículos 132 y 140 de la Ley de Asentamientos Humanos de la entidad, otorgan a los Municipios facultades de inspección y vigilancia

para el cumplimiento de las disposiciones legales de la materia e incluso, para aplicar sanciones, las cuales serán aplicadas también por la referida Secretaría, según corresponda.

g) Que en razón de lo anterior, no se está pidiendo al Municipio actor de la facultad que tiene para controlar y vigilar la utilización del suelo consagrada en la fracción V, del artículo 115 de la Constitución Federal, por virtud de que si se tomó en cuenta el visto bueno del citado Ayuntamiento, para que se llevara a cabo la construcción del conjunto habitacional "Prado Largo".

OCTAVO.- El veintiséis de abril de dos mil, tuvo verificativo la audiencia prevista en los artículos 29 y 34 de la Ley Reglamentaria de las Fracciones I y II del Artículo 105 Constitucional en la que se hizo relación de los autos, se tuvieron por ofrecidas las pruebas, por presentados los alegatos de las partes y, agotado el trámite respectivo, se puso el expediente en estado de resolución.

El Ministro instructor, de conformidad con el artículo 35 de la citada Ley Reglamentaria, requirió al Ayuntamiento actor para que remitiera copias certificadas de las fianzas a que se refiere la cláusula décima quinta del convenio SHAZE0799, mismas que por acuerdo se agregaron al expediente.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Este Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es competente para conocer del presente asunto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105, fracción I, inciso i), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 10, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, por virtud de que se plantea un conflicto entre el Estado de México, por conducto del Poder Ejecutivo local y un Municipio de la misma entidad.

SEGUNDO.- Por ser una cuestión de estudio preferente, se analiza a continuación si la demanda de controversia constitucional fue interpuesta oportunamente.

El acto impugnado en este asunto lo constituye el Acuerdo publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el miércoles seis de octubre de mil novecientos noventa y nueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de la entidad, mediante el cual se autoriza a la empresa denominada Inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable el conjunto urbano tipo habitacional "Prado Largo".

De lo anterior, se puede apreciar claramente que lo que se impugna en este procedimiento constitucional es un acto, toda vez que el Acuerdo indicado en el párrafo que antecede, regula una situación concreta y particular, por lo que no reúne las características de generalidad, impersonalidad y abstracción de una norma jurídica.

El artículo 21, fracción I de la Ley Reglamentaria de las Fracciones I y II del Artículo 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone lo siguiente:

"ARTICULO 21. El plazo para la interposición de la demanda será:

"I. Tratándose de actos, de treinta días contados a partir del día siguiente al en que conforme a la

"ley del propio acto surta efectos la notificación de la resolución o acuerdo que se reclame; al en que se haya tenido conocimiento de ellos o de su ejecución; o al en que el actor se ostente sabedor de los mismos;
"..."

Del dispositivo legal transcrito se distinguen las diversas hipótesis para determinar la oportunidad en la presentación de la demanda de controversia constitucional tratándose de actos.

El plazo para la interposición de la demanda será de treinta días contados a partir del día siguiente:

a) Al en que conforme a la Ley del acto, surta efectos la notificación de éste;

b) Al en que se haya tenido conocimiento, o,

c) Al en que la actora se ostente sabedor del mismo.

En el caso concreto, del escrito de demanda (foja 4) se desprende que la parte actora se ostenta sabedora del acto impugnado, a partir de su publicación en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, esto es, el miércoles seis de octubre de mil novecientos noventa y nueve, al señalar en los antecedentes de la demanda:

"... Publicado que fue el mencionado acuerdo en la Gaceta del Gobierno, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México, Tomo CLXVIII, Número 69, del miércoles 06 de octubre de 1999, nos percatamos que se otorgó la autorización a que se refieren los artículos 70 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, sin que se hubiera tomado en consideración la opinión del Ayuntamiento de Atlixapán de Zaragoza..."

Así, al no obrar en autos prueba en contrario que desvirtúe lo anterior, el plazo de treinta días hábiles para promover la demanda de controversia, transcurrió del jueves siete de octubre al lunes veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, debiendo descontar de dicho cómputo los días nueve, dieciséis, veintitrés y treinta de octubre, así como el seis, trece y veinte de noviembre, por ser sábados; el diez, diecisiete, veinticuatro y treinta y uno de octubre; así como el siete, catorce y veintiuno de noviembre, por ser domingos; el martes doce de octubre y primero y dos de noviembre del propio año, por ser inhábiles, de conformidad con los artículos 2º y 3º, fracciones II y III de la Ley Reglamentaria de la materia y 163 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, así como por acuerdo del Pleno de este Máximo Tribunal, del treinta de septiembre de mil novecientos noventa y nueve.

En consecuencia, si la demanda se presentó en la Oficina de Certificación Judicial y Correspondencia, de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, según se evidencia del sello estampado a fojas nueve vuelta de este expediente, el diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, esto es, al vigésimo noveno día hábil del plazo legal establecido, debe concluirse que la demanda fue presentada oportunamente.

TERCERO.- A continuación, se analiza la legitimación de quien promueve la controversia constitucional, por ser ésta una cuestión de orden público y de estudio preferente.

Suscribe la demanda de controversia constitucional María Guadalupe Luna Gálvez, quien se ostenta como Primer Síndico Procurador del Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, carácter que acredita con la copia certificada de la Constancia de Mayoría de Votos, expedida a su favor por el Instituto Electoral del Estado de México, documental que obra a fojas once del expediente en que se actúa.

El artículo 11, primer párrafo, de la Ley Reglamentaria de las Fracciones I y II del Artículo 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone:

"ARTÍCULO 11.- El actor, el demandado y, en su caso, el tercero interesado deberán comparecer a juicio por conducto de los funcionarios que, en términos de las normas que los rigen, estén facultados para representarlos. En todo caso, se presumirá que quien comparezca a juicio goza de la representación legal y cuenta con la capacidad para hacerlo, salvo prueba en contrario."

Los artículos 52, 53, fracción I y antepenúltimo párrafo de este último precepto, ambos de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, señalan que la procuración y representación jurídica de los Ayuntamientos de la entidad recae en los Síndicos Municipales; y, que, en caso de que sean dos Síndicos, la representación del Municipio recaerá en el Primero. Dichos preceptos establecen:

"Artículo 52.- Los síndicos municipales tendrán a su cargo la procuración y defensa de los derechos e intereses del municipio, en especial los de carácter patrimonial y la función de contraloría interna, la que, en su caso, ejercerán conjuntamente con el órgano de control y evaluación que al efecto establezcan los ayuntamientos."

"Artículo 53.- Los síndicos tendrán las siguientes atribuciones:

"I. Procurar, defender y promover los derechos e intereses municipales; representar jurídicamente a los ayuntamientos en los litigios en que éstos fueren parte, y en la gestión de los negocios de la hacienda municipal;

"...

"En el caso de que sean dos los síndicos que se elijan, uno estará encargado de los ingresos de la hacienda municipal y el otro de los egresos. El primero tendrá las facultades y obligaciones consignadas en las fracciones I, IV, V, y XVI, y el segundo, las contenidas en las fracciones II, III, VI, VII, VIII, IX, X y XII entendiéndose que se ejercerán indistintamente las demás."

"...

Consecuentemente, ante tales circunstancias, se concluya que María Guadalupe Luna Gálvez, en su carácter de Primer Síndico Procurador del Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, México, cuenta con la legitimación procesal necesaria para ejercitar la vía de controversia constitucional a nombre y representación del citado Municipio.

CUARTO.- Por constituir un presupuesto procesal, es necesario realizar el estudio de la legitimación pasiva de las autoridades

demandadas en la presente controversia constitucional, atendiendo a que ésta es una condición necesaria para la procedencia de la acción, consistente en que dicha parte sea la obligada por la ley a satisfacer la exigencia de la demanda, en caso de resultar fundada la misma.

Las autoridades demandadas en este asunto son:

- a) El Gobernador Constitucional del Estado de México; y,
- b) El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de la propia entidad.

Por lo que hace a la primera autoridad, comparece a dar contestación a la demanda, Arturo Montiel Rojas, como Gobernador Constitucional del Estado de México, carácter que acredita con el original de la Gaceta del Gobierno de la entidad de veintinueve de julio de mil novecientos noventa y nueve, la cual obra de la foja ciento treinta y cuatro a la ciento treinta y ocho del expediente, en la que consta la declaración de validez de la elección de cuatro del indicado mes y año, en la cual el citado funcionario resultó electo como tal, para el periodo comprendido del dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y nueve al quince de septiembre de dos mil cinco.

La Constitución Política del Estado de México, en su artículo 65 y la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal, en su artículo 2, respectivamente, disponen:

"Artículo 65.- El Poder Ejecutivo del Estado se deposita en un solo individuo que se denomina Gobernador del Estado de México."

"Artículo 2.- El ejercicio del Poder Ejecutivo, corresponde al Gobernador del Estado, quien tendrá las atribuciones, funciones y obligaciones que le señalen: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de México, la presente ley y las demás disposiciones jurídicas relativas vigentes en el Estado..."

De los preceptos transcritos, se deduce que corresponde al Gobernador la titularidad del Poder Ejecutivo de la citada entidad, por tanto, el citado funcionario cuenta con la legitimación necesaria para intervenir en esta controversia constitucional.

Por su parte, el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de México, comparece a dar contestación a la demanda, acreditando el carácter que ostenta con la copia certificada del nombramiento que a su favor le fue otorgado por el Gobernador Constitucional de la entidad, documental que obra a fojas ciento treinta de este expediente.

A efecto de determinar si la anterior autoridad cuenta con la legitimación necesaria en esta controversia constitucional, es pertinente analizar, si se trata de un órgano subordinado al Poder Ejecutivo y si el mismo es autónomo de los sujetos a que se refiere la fracción I del artículo 105 de la Constitución Federal, para poder ser considerado como autoridad demandada en esta controversia constitucional.

Así lo ha sustentado este Tribunal Pleno, en la tesis número P.J.J. 84/2000, publicada en el Tomo XII, Agosto de dos mil, página novecientos sesenta y siete del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo contenido es el siguiente:

"LEGITIMACIÓN PASIVA EN CONTROVERSIAS CONSTITUCIONALES. CARECEN DE ELLA LOS ORGANOS SUBORDINADOS. Tomando en consideración que la finalidad principal de las controversias constitucionales es evitar que se invada la esfera de competencia establecida en la Constitución Federal, para determinar lo referente a la legitimación pasiva, además de la clasificación de órganos originarios o derivados que se realiza en la tesis establecida por esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, número PL LXXIII/98, publicada a fojas 790, Tomo VIII, Diciembre de 1998, Pleno, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el rubro: "CONTROVERSIAS CONSTITUCIONALES. LEGITIMACIÓN ACTIVA Y LEGITIMACIÓN PASIVA", para deducir esa legitimación, debe atenderse, además, a la subordinación jerárquica. En este orden de ideas, sólo puede aceptarse que tiene legitimación pasiva un órgano derivado, si es autónomo de los sujetos que, siendo demandados, se enumeran en la fracción I del artículo 105 constitucional. Sin embargo, cuando ese órgano derivado está subordinado jerárquicamente a otro ente o poder de los que señala el mencionado artículo 105, fracción I, resulta improcedente tenerlo como demandado, pues es claro que el superior jerárquico, al cumplir la ejecutoria, tiene la obligación de girar, a todos sus subordinados, las órdenes e instrucciones necesarias a fin de lograr ese cumplimiento; y estos últimos, la obligación de acatarla aun cuando no se les haya reconocido el carácter de demandados."

Los artículos 1, 3, 19, fracción VI y 31, fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, disponen lo siguiente:

"Artículo 1.- La presente Ley tiene por objeto regular la organización y funcionamiento de la administración pública central y paraestatal del Estado."

"Artículo 3.- Para el despacho de los asuntos que competen al Poder Ejecutivo, el Gobernador del Estado se auxiliará de las dependencias, organismos y entidades que señalen la Constitución Política del Estado, la presente Ley, el presupuesto de egresos y las demás disposiciones jurídicas vigentes en el Estado."

"Artículo 19.- Para el estudio, planeación y despacho de los asuntos, en los diversos ramos de la Administración Pública del Estado, auxiliarán al Titular del Ejecutivo las siguientes dependencias:

"...
"VI.- Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

De los preceptos reproducidos se pone de manifiesto que el Titular del Poder Ejecutivo del Estado de México se auxiliará para el despacho de los asuntos de su competencia de diversas dependencias, entre las cuales se encuentra la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Por tanto, queda de manifiesto que la Secretaría demandada, se encuentra subordinada jerárquicamente al Poder Ejecutivo local, por no contar con autonomía respecto del ente originario; en consecuencia, carece de legitimación pasiva en el presente juicio, pues en todo caso, su superior jerárquico será quien esté obligado a cumplir con la ejecutoria, quien tendrá la obligación de girar, a todos sus subordinados, las órdenes e instrucciones necesarias a fin de dar cumplimiento a la ejecutoria que se emita, teniendo la obligación estos últimos de acatarla aun cuando no se les haya reconocido el carácter de demandados.

No es óbice a la anterior determinación, el hecho de que en su contestación el Gobernador Constitucional del Estado de México, argumente que se actualiza la causal de sobreseimiento prevista en la fracción III del artículo 20 de la Ley Reglamentaria de la materia, al aducir que no son ciertos los actos que se le imputan en la demanda; así como que, el Procurador General de la República opine que al haberse emitido el acto cuya invalidez se demanda por el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de la entidad, se actualiza la causal de referencia, al no acreditarse la autorización tácita y por delegación para la expedición del acto impugnado, toda vez que aún y cuando dicha Secretaría emitió el acuerdo impugnado, su actuar no fue autónomo, ya que legalmente lo hace en auxilio del Titular del Ejecutivo Estatal al cual se encuentra subordinada jerárquicamente; por lo que resulta infundada la aludida causal de improcedencia.

En el caso, no es necesario que se acredite una delegación de facultades ni una autorización tácita del Gobernador estatal, a favor del Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; toda vez que como ya se asentó, en términos del artículo 19, fracción VI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, este último actúa en auxilio del Titular del Ejecutivo local.

QUINTO.- Al no advertirse que las partes en la presente controversia constitucional aduzcan alguna otra causal de improcedencia o de sobreseimiento diversas a las ya estudiadas, se procederá al estudio de fondo de las cuestiones planteadas por las partes.

SEXTO.- A fin de analizar el único concepto de invalidez que hace valer la parte actora, se estima necesario precisar el acto cuya invalidez se demanda en este asunto:

"... ACUERDO MEDIANTE EL CUAL LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO TIPO HABITACIONAL RESIDENCIAL DENOMINADO "PRADO LARGO", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO, que fue publicado por el Gobernador del Estado de México en la Gaceta del Gobierno Tomo CLXVIII, N° 69 de fecha miércoles 06 de octubre de 1999."

Debe señalarse que de un análisis integral del concepto de invalidez propuesto, este Tribunal Pleno estima que la cuestión efectivamente planteada en el presente juicio, se basa en los siguientes razonamientos:

a) Que al haberse emitido el Acuerdo por el que se Autoriza el Conjunto Urbano Tipo Habitacional Residencial, Denominado "Prado Largo", en el Municipio de Atzapán de Zaragoza, Estado de México, éste se concedió sin tomar en consideración la totalidad de la opinión favorable condicionada por parte del citado Municipio.

b) Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, previamente a emitir la aludida autorización, debió cerciorarse de que se hubiese firmado y cumplido en su integridad el convenio SHAZE0799, al constituir lo anterior una condición indispensable para que surtiera efectos la opinión favorable emitida por el Ayuntamiento actor; asimismo, también debió cerciorarse que se garantizara el exacto cumplimiento de las obligaciones contraídas en dicho convenio, relativas al abastecimiento de agua para la zona y la construcción de infraestructura vial que permita la correcta utilización del suelo; con lo cual, se viola en perjuicio del Municipio actor el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ahora bien, previo al análisis del concepto de invalidez, se estima necesario dilucidar las facultades que la Constitución General de la República establece a favor de los Municipios en Materia de Asentamientos Humanos.

El artículo 115, fracción V de la Constitución Federal, vigente en la época de presentación de la demanda de controversia constitucional, preveía:

"Artículo 115.- Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes:
"...V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas. Para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios;
"...

Del precepto fundamental transcrito se colige que a los Municipios en sus respectivas jurisdicciones territoriales, se les facultó en términos de las leyes federales y estatales relativas para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales.
- c) Controlar y vigilar la utilización del suelo.

d) Intervenir en la regularización de la tenencia urbana.

e) Otorgar licencias y permisos de construcción; y,

f) Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica.

Las anteriores facultades concedidas a los Municipios por la Constitución General de la República, deben entenderse administradas entre sí, toda vez que ellas, regulan el cúmulo de atribuciones que dichos entes poseen en materia de asentamientos humanos en sus jurisdicciones, las cuales deberán estar protegidas por la legislación local aplicable.

Lo relativo a la facultad de los Municipios en materia de asentamientos humanos en sus jurisdicciones, tuvo su origen en la reforma del artículo 115 de la Constitución Federal, practicada en el año de mil novecientos ochenta y tres, en la cual se pretendió fortalecer la figura municipal, dotándola de nuevas facultades, así en lo conducente, la exposición de motivos de la reforma constitucional señala:

"La centralización ha arrebatado al Municipio capacidad y recursos para desarrollar en todos sentidos su ámbito territorial y poblacional; indudablemente llegado el momento de revertir la tendencia centralizadora, actuando para el fortalecimiento de nuestro sistema federal. No requerimos de una nueva institución: tenemos la del Municipio.

*"...
 "Dentro de estos grandes lineamientos, como consecuencia de los estudios realizados y como corolario de la intensa consulta popular efectuada, consideramos como medida fundamental para robustecer al Municipio, piedra angular de nuestra vida republicana y federal, hacer algunos cambios al artículo 115, de la Constitución, tendientes a vigorizar su hacienda, su autonomía política y en lo general aquellas facultades que de una u otra manera, paulatina pero constantemente habían venido siendo absorbidas por los Estados y la Federación.*

"En sí, esta tarea exigió un punto de equilibrio político y constitucional, al cual llegamos después de numerosos análisis y estudios, pues siendo nuestra estructura política de naturaleza federal, debemos respetar la esencia de nuestras instituciones plasmadas en los principios de libertad y autodeterminación de las entidades federativas, sin invadir o lesionar aquellas facultades que por virtud del pacto federal y de acuerdo con nuestra forma republicana se encuentran conferidas a los Estados en los artículos 40, 41, y 124 de nuestra Carta Magna.

*"...
 "En el precepto se consignan aquellos principios que deben ser comunes como reglas básicas a todos los Municipios del país. En congruencia con el principio constitucional de los regímenes interiores de los Estados, se deja la regulación de las comunidades municipales a las Constituciones*

"y leyes locales, para que en éstas se contengan las normas que correspondan a las particularidades geográficas, etnográficas, demográficas y económicas que sean propias de cada una de las entidades federativas.

"Se presenta ante la soberanía de ese H. Congreso la iniciativa de reformas y adiciones al artículo 115 de la Constitución, dividiendo dicho precepto en diez fracciones, de las que siete corresponderán específicamente a las estructuras municipales, dos serán comunes a los Estados y Municipios, y una más, sin mayores modificaciones que las contenidas en el texto vigente del artículo, corresponderán a los Estados de la Federación.

"...

"Otro importante aspecto en el que la reforma municipal y el Municipio libre habían venido quedando postergados, es el desarrollo urbano, tan necesario para su planeación y crecimiento racional, por lo que en la Fracción V se faculta a los Municipios para intervenir en la zonificación y planes de desarrollo urbano municipales, en la creación y administración de sus reservas territoriales, en el control y vigilancia del uso del suelo, en la regularización de la tenencia de la tierra, y en su necesaria intervención como nivel de gobierno estrechamente vinculado con la evolución urbana en el otorgamiento de licencias y permisos para construcciones y para la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, todo ello de conformidad con los fines y lineamientos generales señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Constitución.

"...

De la teleología del precepto fundamental en estudio, se desprende que las facultades concedidas al municipio en materia de desarrollo urbano, fueron tendentes a garantizar y robustecer su autonomía, por virtud de que se le otorgó participación en el desarrollo y crecimiento de su territorio; asimismo, las referidas facultades fueron amplias; es decir no se estableció limitante alguna en cuanto al ejercicio de éstas, por lo que es indiscutible que se trata de prerrogativas que la propia Constitución General de la República confiere al Municipio.

Por su parte, los artículos 33 y 117, fracción VI, inciso B) de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, establecen:

"Artículo 33.- Los planes de desarrollo urbano sólo podrán ser modificados conforme al mismo procedimiento establecido para su elaboración, aprobación, publicación e inscripción.
No constituirán modificación al respectivo plan de desarrollo urbano, la autorización sobre el cambio de uso del suelo a otro que al efecto se determine que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida, siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el respectivo estudio de impacto urbano establezca que el cambio no altera las características de la

estructura urbana prevista y las de su imagen y que se cuenta con dictámenes favorables de capacidad vial, hidráulico y sanitarios y ambiental.
La autorización respectiva será expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas mediante acuerdo motivado y fundado, previa opinión favorable del ayuntamiento, quien oír a su comisión de planeación para el desarrollo o, en su caso, al correspondiente consejo de participación ciudadana. Bajo ninguna circunstancia se podrá cambiar el uso del suelo de terrenos destinados a vialidades y a equipamiento.

"Artículo 117.- El conjunto se sujetará a las normas generales siguientes:

"...

"VI. Para la autorización de un conjunto se deberán cumplir previamente los requisitos mínimos siguientes:

"...

"b) Obtención de la opinión favorable del Ayuntamiento respectivo."

De los preceptos acabados de reproducir, se desprende en lo que interesa respecto de los planes de desarrollo urbano que, en la autorización sobre el cambio de uso del suelo, cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, cambio de la altura máxima permitida, será autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de México, previa opinión favorable del Ayuntamiento; asimismo que, para la obtención de la autorización de un conjunto urbano se deberá contar con la referida opinión.

Al preverse en la legislación aplicable del Estado de México que para la autorización de un conjunto urbano, se deberán cumplir entre otros requisitos, con la obtención de la opinión favorable del Ayuntamiento respectivo, debe entenderse que es con el fin de que éste haga valer las facultades que en esta materia prevé a su favor el artículo 115, fracción V de la Constitución Federal; las cuales, como ya se mencionó con anterioridad, puede ejercer de manera plena y sin limitante alguna; esto es, aún y cuando la legislación local no prevea que la referida opinión pueda ser condicionada, no es obstáculo que el Municipio actor pueda hacerlo, toda vez que los ordenamientos secundarios no pueden limitar o condicionar facultades que la Constitución Federal otorga a un ente de gobierno, como en el caso lo es el Municipio, lo anterior, en atención al principio de supremacía constitucional.

En efecto, no obstante de que la Ley de Asentamientos Humanos de la entidad señale que es una "opinión", debe entenderse como un requisito indispensable para que surta efectos la autorización de un conjunto urbano.

Ahora bien, en el caso particular la empresa Inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable, con el fin de desarrollar el conjunto urbano denominado "Prado Largo", con fecha cinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve, obtuvo del Municipio actor su opinión favorable para dicho desarrollo, sin embargo, dicha opinión se otorgó condicionada a la firma y estricto cumplimiento del convenio SHAZED799, según consta en la certificación que obra a fojas cuarenta y dos de este expediente.

La documental de referencia en lo que interesa, es del tenor siguiente:

"CERTIFICACIÓN DE CABILDO S.H.A./2009/99.

"EL CIUDADANO JACINTO SOLÍS SUÁREZ,
"SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
"CONSTITUCIONAL DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA,
"ESTADO DE MÉXICO, EN USO DE LAS
"FACULTADES QUE LE CONFIERE LA FRACCIÓN
"X DEL ARTÍCULO 91 DE LA LEY ORGÁNICA
"MUNICIPAL VIGENTE.

"CERTIFICA

"QUE EN EL ÚNICO PUNTO DEL ACTA
"LEVANTADA CON MOTIVO DE LA SESIÓN
"EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE FECHA
"CINCO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS
"NOVENTA Y NUEVE, EN SU PARTE
"CONDUCENTE, DICE TEXTUALMENTE LO
"SIGUIENTE:

"ACUERDOS:

"...

"CUARTO.- Los Vistos Buenos que se otorgan a
"través del presente dictamen quedan
"condicionados a:

"A) La firma y estricto cumplimiento, en todos sus
"términos y condiciones, del convenio SHAZE0799,
"en el caso del desarrollo Prado Largo, y del
"convenio SHAZERS0799, en el caso de los
"desarrollos Real de Hacienda, Real de
"Vallescondido, Casco Rancho Viejo y Hacienda de
"Apaxco.

"B) El estricto y debido cumplimiento de todas y
"cada una de las disposiciones aplicables de la Ley
"de Asentamientos Humanos del Estado de México.

"C) La obtención de todas y cada una de las
"autorizaciones, permisos, estudios, dictámenes y
"demás documentos requeridos por parte de las
"autoridades del Gobierno del Estado de México.

"..."

De la transcripción anterior, se desprende en la parte que
interesa lo siguiente:

a) Que el Ayuntamiento actor otorgó visto bueno para la
modificación de densidad del fraccionamiento denominado "Prado Largo",
asi como para el cambio de uso de suelo.

b) Que el visto bueno otorgado por la actora quedó
condicionado a:

- La firma y estricto cumplimiento, en todos sus términos y
condiciones del convenio SHAZE0799.

- Al cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley de
Asentamientos Humanos del Estado de México; y,

- La obtención de todas y cada una de las autorizaciones,
permisos, estudios, dictámenes y demás documentación que requiriera el
Gobierno del Estado de México.

De las constancias de autos aparece que el diecinueve de
octubre de mil novecientos noventa y nueve, la empresa inmobiliaria
Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable y el Ayuntamiento
actor suscribieron el convenio SHAZE0799.

El convenio de referencia es del tenor siguiente:

"CONVENIO QUE CELEBRAN INMOBILIARIA
"VALLESCONDIDO, S.A. DE C.V., REPRESENTADA
"EN ESTE ACTO POR EL LIC. JOSÉ GÓMEZ
"CAÑIBE, Y EL H. AYUNTAMIENTO DE ATIZAPÁN
"DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO,
"REPRESENTADO POR EL INGENIERO CARLOS
"MADRAZO LIMÓN, PRESIDENTE MUNICIPAL Y
"JACINTO SOLÍS SUÁREZ, SECRETARIO DEL H.
"AYUNTAMIENTO.
"EL PRESENTE CONVENIO MARCA LAS
"OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA
"AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO PRADO
"LARGO, A CARGO DE INMOBILIARIA
"VALLESCONDIDO, S.A. DE C.V., ASÍ COMO
"ALGUNAS DE LAS CARACTERÍSTICAS
"PRINCIPALES DEL FRACCIONAMIENTO.

"DECLARACIONES

"I. Declara Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V.,
"por conducto de su representante que:

"a) Es una persona moral de nacionalidad
"mexicana debidamente constituida conforme a las
"leyes de los Estados Unidos Mexicanos, tal y
"como se desprende de la escritura pública número
"16098, de fecha 29 de diciembre de 1972, otorgada
"ante la fe del licenciado Germán Baz, Notario
"Público No. 7 de Tlaxiapa, Estado de México, y
"que tiene su domicilio en la calle de Porfirio Díaz
"No. 102, Mezanine, Colonia Noche Buena, C.F.
"03720, México, D.F.

"b) Es legítima y única propietaria del predio
"conocido como Prado Largo, tal y como se
"desprende de la escritura pública número 62,395,
"de fecha 18 de marzo de 1981, otorgada ante la fe
"del licenciado Felipe Guzmán Núñez, Notario
"Público No. 145, actuando en el protocolo del
"Notario Público No. 48, licenciado Alberto
"Pacheco, ambos de México, Distrito Federal, y que
"contiene la subdivisión de un predio que otorga
"Inmobiliaria Vallescondido, S.A., representada por
"el señor Francisco Rojas, y que sobre dicho
"inmueble no ha realizado transacción alguna que
"implique su traslación de dominio o gravamen a la
"propiedad, y por lo tanto no tiene ninguna
"restricción ni gravamen que pudiera afectar dicho
"predio.

"c) Es su deseo llevar a cabo, dentro del inmueble
"mencionado en la declaración anterior, un
"desarrollo inmobiliario que se denominará Prado
"Largo, de conformidad con los plenos que se
"adjuntan al presente instrumento como anexo I, y
"que forme parte integral del mismo.

"d) Es su deseo celebrar el presente convenio y
"obligar a su representada en los términos y
"condiciones que se estipulan en el presente.

"e) El Lic. José Gómez Cañibe tiene el poder
"suficiente para celebrar el presente convenio en
"representación de Inmobiliaria Vallescondido, S.A.

"de C.V., y obligaría en virtud del mismo, tal y como "se desprende del poder general para actos de "dominio que le fue conferido mediante escritura "pública número 1912, de fecha 5 de diciembre de "1975, otorgada ante la fe del licenciado Fernando "Velazco Turati, Notario Público número dos de "Tlalnepantla, Estado de México, poder que no le "ha sido revocado, modificado ni limitado es forma "alguna.

"II. Declara el H. Ayuntamiento de Atizapán de "Zaragoza, por conducto de su Presidente "Municipal, Ing. Carlos Madrazo Limón, que:

"a) Es una persona moral con personalidad jurídica "propia y representada en este acto por el Ing. "Carlos Madrazo Limón, Presidente Municipal "Constitucional de Atizapán de Zaragoza, Estado "de México, y el licenciado Jacinto Solís Suárez, "Secretario del H. Ayuntamiento, conforme lo "establecido por los artículos 115, fracción II de la "Constitución Política de los Estados Unidos "Mexicanos, 112, 113, 116, 128 fracciones V y VII de "la Constitución Política del Estado Libre y "Soberano de México, 1, 3, 15, 48 fracciones IV y "VIII de la Ley Orgánica Municipal, 4, 5, 11 fracción "XV, 42, 43, 45 fracción IV del Bando Municipal.

"b) Que tiene su domicilio en Boulevard Adolfo "López Mateos No. 91, Colonia el Potrero, Atizapán "de Zaragoza, Estado de México.

"c) Que tiene autorización del H. Cabildo para "suscribir el presente convenio, en el cual se "detallan los compromisos adquiridos por el "desarrollador del conjunto habitacional "denominado Prado Largo y los mecanismos "mediante los cuales el desarrollador garantizará al "H. Ayuntamiento el cumplimiento cabal de dichos "compromisos.

"d) Que este asunto fue turnado a la Comisión de "Planeación para el desarrollo municipal, a efecto "de dar el debido cumplimiento a lo dispuesto por "el tercer párrafo del artículo 33 de la Ley de "Asentamientos Humanos del Estado de México.

"e) Que la Comisión de Planeación para el "Desarrollo Municipal, en sesión de fecha once de "agosto de mil novecientos noventa y nueve, "determinó la viabilidad, entre otros, del desarrollo "denominado Prado Largo.

"III. Las partes, teniendo conocimiento de las "declaraciones anteriores, y reconociéndose "mutuamente las personalidades con que se "ostentan, convienen en sujetarse para el "cumplimiento del presente convenio al tenor de "las siguientes:

"CLÁUSULAS:

"PRIMERA.- Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de "C.V., se obliga a construir el 100% del paso a "desnivel de dos carriles con las gazas "correspondientes, que se ubicará al frente al "predio denominado Prado Largo, en el cruce de la "avenida Dr. Jorge Jiménez Cantú y el Camino

"Municipal Ejido Espíritu Santo, paso a desnivel "que se realizará de acuerdo con el plano "conceptual y proyecto ejecutivo que se adjunta al "presente instrumento como anexo II, y que contará "con banquetas para permitir el tránsito peatonal. "El Proyecto Ejecutivo podrá ser ajustado de "acuerdo con las recomendaciones que al efecto "haga la Dirección de Obras y Servicios Públicos "del H. Ayuntamiento, sin que estos ajustes puedan "representar un cambio sustancial respecto al "proyecto que se describe en el anexo II. Este paso "a desnivel se realizará de acuerdo con el programa "de obras que se contenga en el anexo antes "referido en un plazo que no excederá del 31 de "Julio del año 2000, siempre y cuando el H. "Ayuntamiento de las facilidades para que se lleve "a cabo el proyecto y no exista oposición por parte "de los colonos, o acciones que en un momento "retasen la construcción del paso a desnivel.

"El compromiso anterior se adquiere sobre la base "de un costo total del paso a desnivel de la "cantidad de \$7,600,000.00 (siete millones "seiscientos mil pesos 00/100). En caso de existir "variaciones de más o de menos, con respecto a la "cantidad mencionada, Inmobiliaria Vallescondido, "S.A. de C.V., será responsable del 50% de la "variación en caso de que el monto efectivo sea "inferior al de \$7,600,000.00 señalado, en cuyo caso "deberá de aportar al H. Ayuntamiento una cantidad "en efectivo por el equivalente.

"En caso de que el costo efectivo de la obra, sea "superior al monto de \$7,600,000.00 señalado, el H. "Ayuntamiento será responsable por el 50% del "excedente, cantidad que le será reducida a "Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., de otras "obligaciones que tenga de conformidad con el "presente convenio.

"Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., deberá de "someter a la consideración de la Dirección de "Obras Públicas Municipales, el presupuesto de "obra, en el entendido de que en caso de así "decidirlo el H. Ayuntamiento, Inmobiliaria "Vallescondido, S.A. de C.V., deberá de aportar al "H. Ayuntamiento la cantidad equivalente al 50% "del costo presupuestado de la obra, más la "cantidad de \$3,800,000.00 (tres millones "ochocientos mil pesos 00/100), descargando con "esto su obligación de llevar a cabo el paso a "desnivel.

"SEGUNDA.- Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de "C.V., se obliga a pavimentar el camino al Ejido "Espíritu Santo en una longitud aproximada de dos "kilómetros y medio, esto es desde la avenida Dr. "Jorge Jiménez Cantú hasta el área de donación "que se encuentra en la parte posterior de los "predios de Prado Largo. Este trabajo se realizará "de acuerdo con el programa de trabajo y el dibujo "de la sección de calle y especificaciones que se "adjuntan al presente documento como anexo III, "con camellones promedio de 2.2 metros, sistema "de riego por goteo y con el área del camellón

"debidamente reforestada. Para el caso de que se tome la decisión de construir una caseta de vigilancia para control de acceso al fraccionamiento denominado Loma de Vallescondido, Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se obliga a aportar al H. Ayuntamiento y para beneficio de la Asociación de Colonos de Loma de Vallescondido, A.C., la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100), para la construcción de dicha caseta. Tanto la pavimentación del camino al Ejido Espíritu Santo como la aportación para la construcción de la caseta deberán de quedar concluidas a más tardar el 30 de julio del año 2000, y deberá de llevarse a cabo de parte del anexo III, obligándose Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., a otorgar las garantías de cumplimiento determinadas por la autoridad Municipal de conformidad con lo que establece el presente convenio.

"TERCERA.- Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se obliga a dar solución vial a nivel de acceso al Fraccionamiento Loma de Vallescondido por la Avenida Circuito Vallescondido, en los términos que sean aceptados por el H. Ayuntamiento.

"Asimismo, Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., buscará que en dicha solución permita la instalación de una caseta de control de entrada al fraccionamiento, en el entendido de que, en caso de que, por limitaciones de espacio no sea factible dar la solución para la instalación de la caseta, por ningún motivo se tomará esto, como un incumplimiento por parte de Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V.

"CUARTA.- Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se compromete a dar una adecuada estructura vial de entrada y salida al desarrollo, comprometiéndose a realizar las adecuaciones necesarias a efecto de lograr la seguridad de los usuarios, de acuerdo con las recomendaciones que al efecto le haga la Dirección de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza.

"QUINTA.- Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se obliga a concluir la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales que se viene construyendo en el área que se ubica frente al fraccionamiento Club de Golf Vallescondido, de acuerdo con las especificaciones que marque el organismo operador del agua del Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, SAPASA. Esta planta de tratamiento deberá de quedar concluida a más tardar dentro de ocho meses siguientes a la firma del presente convenio, y deberá de ser recibida a satisfacción de SAPASA para que se de por cumplida esta obligación.

"SEXTA.- Con la finalidad de cubrir los requerimientos de agua de la zona, Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se obliga a aportar al organismo operador del agua del Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México,

"conocido como "SAPASA", la cantidad de \$1,000,000.00 (un millón de pesos 00/100 m.n.), pagaderos a más tardar el dos de julio del año 2000, recursos que deberá utilizar dicho organismo en la construcción de infraestructura hidráulica dentro de la zona, debiendo otorgar las garantías de cumplimiento que fije la autoridad Municipal. Estos recursos deberán de quedar destinados, en forma legal e indubitante, para la construcción de nuevas obras de infraestructura hidráulica dentro de Zona Esmeralda, no pudiendo destinar estos recursos para gastos de operación o mantenimiento.

"SÉPTIMA.- Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se obliga a aportar al H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, la cantidad de \$1,200,000.00 (un millón doscientos mil pesos 00/100), a efecto de que dichos recursos se destinen a interconectar los pozos, con la automatización del sistema mediante electronevelos o de la forma en que lo determine el organismo SAPASA, debiendo ser dicha interconexión entre los pozos denominados: la Presa, el Grillo, Prado Largo, Hacienda y Hoyo 14, por ser los que abastecen a los desarrollos habitacionales que se encuentran en la cuenca Vallescondido, en el entendido de que, salvo en casos de emergencia, estos pozos serán utilizados única y exclusivamente para abastecer a los desarrollos de la cuenca de Vallescondido. Estos recursos también podrán ser utilizados para la construcción de dos tanques de agua, cada uno de 600 (seiscientos) metros cúbicos, en caso de que así lo determine conveniente SAPASA, y en los puntos que determine el organismo operador del agua del Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, conocido como SAPASA, obras que realizará SAPASA con el apoyo económico que otorgará Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., conforme a la presente cláusula. Estas obras deberán quedar terminadas a más tardar el 31 de agosto del año 2000. Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se obliga a otorgar las garantías de cumplimiento que fije la autoridad Municipal. La obligación de Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., es la de aportar la cantidad de \$1,200,000.00 (un millón de pesos 00/100 M.N.) (sic), en apoyo a los trabajos antes mencionados, cantidad que deberá de ser cubierta al H. Ayuntamiento a más tardar el 30 de junio del año 2000.

"Asimismo, Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se obliga a llevar a cabo las acciones que sean necesarias para la rehabilitación del Hoyo 14, en forma tal que éste quede operando en forma adecuada a satisfacción de SAPASA.

"Condicionado el pago puntual de los derechos correspondientes, SAPASA emitirá inmediatamente la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

"OCTAVA.- Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se obliga y compromete a entregar a la Asociación

"de Condóminos de Hacienda de Vallescondido, A.C., las oficinas de ventas que se encuentran en la plaza principal de Hacienda de Vallescondido, al momento en que las ventas del desarrollo Real de Hacienda lleguen a un 50% (cincuenta por ciento) del total de los lotes, o a más tardar el 31 de octubre del año 2000, garantizando el tiempo de cumplimiento de esta obligación, mediante el otorgamiento de fianza por la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100), persistiendo la obligación de hacer entrega de las oficinas mencionadas, aún cuando se haga efectiva la fianza por causa de incumplimiento en tiempo.

"NOVENA.- El número total de viviendas que se podrán construir en el fraccionamiento Prado Largo no podrá ser mayor a 400 (cuatrocientas), a ser desplantadas en el área urbanizable del terreno. Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., podrá, con la previa aprobación por parte de las autoridades municipales, albergar, en la zona no urbanizable, infraestructura subterránea, tales como tanques de almacenamiento de agua, tuberías de bombeo, tuberías de descarga pluvial y sanitaria separadas, instalaciones eléctricas, telefónicas, etc., de conformidad con lo que establece el Plan Centro de Población Estratégico de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, en el entendido que por ningún concepto se podrá causar un daño al entorno, y de que no se podrá llevar a cabo construcción alguna.

"DÉCIMA.- Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., como contraprestación, en este acto dona incondicionalmente el área no urbanizable con una superficie de 240,049.50 metros cuadrados, que queda definida en el plano de lotificación que se anexa para su firma, a favor del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, Estado de México y la Asociación de Colonos del Club de Golf Vallescondido, A.C. La Asociación de Colonos del Club de Golf Vallescondido, A.C., tendrá a su cargo la custodia y cuidado de esta área de donación, bajo la supervisión del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, Estado de México. La Asociación de Colonos del Club de Golf Vallescondido, A.C., se obliga a enmallar esta área dentro de los treinta días siguientes a la fecha de firma de escritura de donación. Esta área deberá de ser considerada zona de preservación ecológica, quedando prohibida cualquier explotación del predio o construcción en el mismo, y que por ningún concepto podrá realizar construcción o proyecto de utilización alguna sobre el mismo, salvo lo que se menciona en la cláusula anterior, obligándose a que estas limitaciones queden debidamente asentadas en la escritura pública correspondiente.

"Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se obliga a formalizar la donación mencionada mediante el otorgamiento de la escritura pública

correspondiente, en un plazo no mayor a 30 días a partir de la fecha de firma del presente convenio.

"DÉCIMA PRIMERA.- Los compromisos que se señalan en el presente convenio se hace sobre la base de que el proyecto del fraccionamiento Prado Largo se desarrolle con base en los planos que han sido presentados y que se anexan debidamente firmados, (anexo I), y sobre la base de que para dicho fraccionamiento aplique el Reglamento de Construcción que se adjunta al presente documento como anexo IV.

"DÉCIMA SEGUNDA.- Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., reconoce expresamente que los acuerdos aquí estipulados no eximen a la empresa de dar cumplimiento a los procedimientos, normas y obligaciones que establece la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México para este desarrollo, salvo en el caso del punto anterior, en cuyo caso se llevarán a cabo las adecuaciones correspondientes al Plan.

"DÉCIMA TERCERA.- Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se compromete a que todas las instalaciones del fraccionamiento Prado Largo, serán subterráneas y el fraccionamiento será de buena calidad y con materiales de primera, teniendo especial cuidado en lo que se refiere al proyecto hidráulico, en el cual se deberá de usar manguera Kitec (poliducto de alta densidad con centro de aluminio) para las tomas de agua domiciliaria, y hacerse las obras de drenaje necesarias, en forma tal que dicho desarrollo no cause problemas de inundación en la zona y se logre el máximo aprovechamiento de las aguas residuales.

"En caso de que, como resultado del desarrollo Prado Largo, alguna vivienda de la zona se viera afectada por inundación, Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se obliga a llevar a cabo las obras necesarias para corregir la situación, y a cubrir al afectado los daños causados, siendo SAPASA la autoridad encargada de determinar si la afectación fue provocada, o no, por el desarrollo Prado Largo.

"DÉCIMA CUARTA.- Condicionado el cumplimiento de los acuerdos que se detallan en este convenio se aprueba el desarrollo denominado Prado Largo, tal y como se muestra en el Plano anexo I, firmado por las partes, otorgándose la autorización para los cambios de uso de suelo que sean necesarios para que el desarrollo se lleve a cabo como queda marcado en los planos.

"DÉCIMA QUINTA.- Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se obliga a otorgar las garantías suficientes para garantizar el debido cumplimiento de cada una de las obligaciones que derivan del presente instrumento, garantías que inicialmente deberán de ser mediante fianza incondicional expedida por empresa afianzadora debidamente constituida y de primer nivel y aceptada por el H. Ayuntamiento, en los términos y condiciones que señale la autoridad municipal y con el texto que se

"adjunta al presente documento como anexo V, y
"por los montos que a continuación se indican, y
"que son el resultado de la evaluación preliminar
"de los costos de cada uno de los proyectos que se
"mencionan:

"A) Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., deberá
"de otorgar las fianzas siguientes:

"a) Para garantizar la obligación de construir el
"100% del paso a desnivel que se señala en la
"Cláusula Primera, otorgará fianza por la cantidad
"de: \$7,600,000.00 (siete millones seiscientos mil
"pesos 00/100 m.n.).

"b) Para garantizar la pavimentación del camino al
"Ejido Espíritu Santo, y en su caso, la aportación
"de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 m.n.) para la
"construcción de la caseta de vigilancia, ambas
"obras que se menciona en la Cláusula Segunda,
"otorgará fianza por la cantidad de: \$3,000,000.00
"(tres millones de pesos 00/100 m.n.).

"c) Para garantizar la obligación de dar solución a
"nivel de acceso al fraccionamiento Loma de
"Vallescondido, que se señala en la Cláusula
"Tercera, otorgará fianza por la cantidad de:
"\$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 m.n.).

"d) Para garantizar la obligación de aportar la
"cantidad de \$1,000,000.00 (un millón de pesos
"00/100 m.n.), que se menciona en la Cláusula
"Sexta, otorgará fianza por la cantidad de:
"\$1,000,000.00 (un millón de pesos 00/100 m.n.).

"e) Para garantizar la aportación de apoyo para la
"construcción de los tanques de almacenamiento
"de agua, la interconexión de pozos y la
"rehabilitación del pozo del Hoyo 14, que se
"mencionan en la cláusula séptima, otorgará fianza
"por la cantidad de: \$1,200,000.00 (un millón
"doscientos mil pesos 00/100 m.n.).

"f) Para garantizar la obligación de entregar las
"oficinas de ventas en el tiempo acordado, de
"acuerdo con lo que se menciona en la cláusula
"octava, otorgará fianza por la cantidad de:
"\$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 m.n.).

"Estas garantías deberán de ser expedidas a favor
"del H. Ayuntamiento de Atzapán de Zaragoza,
"Estado de México, y permanecerán vigentes hasta
"en tanto no sean liberadas por el H. Ayuntamiento
"de Atzapán de Zaragoza, Estado de México, y
"serán independientes de las que en su caso,
"exijan las autoridades del Gobierno del Estado de
"México.

"Las partes convienen en que, las fianzas aquí
"señaladas, podrán ser disminuidas por el monto
"correspondiente a las obras que se terminen de
"tiempo en tiempo y que sean debidamente
"recepcionadas por la autoridad municipal.

"Las fianzas podrán ser sustituidas por una
"garantía inmobiliaria sobre los terrenos de los
"desarrollos, sobre la base de que se deberá de
"garantizar 1.5 veces el monto de las obligaciones,
"tomándose como base para el cálculo de la
"garantía, dos terceras partes del precio de venta
"efectivo de los lotes de dicho desarrollo, en el
"entendido de que, el precio máximo al que se

"tomarán los terrenos para efectos de garantía,
"será el equivalente a US\$100.00 (cien dólares de
"los Estados Unidos de América), por metro
"cuadrado de terreno. El cambio de estas garantías,
"deberá de ser autorizada por el H. Ayuntamiento.

"En su caso, la ejecución de las garantías no
"liberan totalmente de las obligaciones estipuladas,
"sino únicamente por las obras que en forma
"efectiva puedan realizarse con los recursos
"provenientes de la ejecución, quedando
"Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., obligada
"a cumplir con la terminación de la obra u obras
"respectivas a las que estén obligados conforme al
"presente documento, en caso de que el monto
"obtenido por la ejecución de la garantía no resulte
"suficiente.

"Las partes designan como perito al C. Hilario
"Prieto Calderón, con número de registro como
"Perito Responsable No. 1-79-640, debidamente
"autorizado para tales efectos por la Secretaría de
"Desarrollo Urbano del Estado de México, para los
"efectos de que lleve a cabo las determinaciones
"siguientes:

"- Determinar cuando se ha dado una causa de
"incumplimiento por no ajustarse a los programas
"y calendarios de obra a que se obliga Inmobiliaria
"Vallescondido, S.A. de C.V., de conformidad con
"este convenio, y

"- Determine el monto a ejecutarse de las fianzas,
"con base al avance que tengan las obras al
"momento del incumplimiento, a efecto de
"presentar la reclamación correspondiente ante la
"afianzadora.

"Las partes que intervienen en el presente
"convenio acuerdan a que el peritaje que emita el
"perito antes designado y aceptado por las partes
"será inapelable.

"B) En adición a las pólizas de fianza mencionadas
"en el inciso a) anterior, Inmobiliaria Vallescondido,
"S.A. de C.V., otorga en este acto a favor del H.
"Ayuntamiento de Atzapán de Zaragoza, Estado de
"México, como garantía de cumplimiento de las
"obligaciones que adquiere mediante el presente
"instrumento, los lotes marcados con los números
"81 (con superficie vendible de 1,834 metros
"cuadrados), lote 82 (con superficie vendible de
"1,000 metros cuadrados), lote 83 (con superficie
"vendible de 555 metros cuadrados), lote 95 (con
"superficie vendible de 1,285 metros cuadrados),
"lote 96 (con superficie vendible de 988 metros
"cuadrados), lote 105 (con superficie vendible de
"1,856 metros cuadrados), lote 106 (con superficie
"vendible de 1,346 metros cuadrados), lote 64 (con
"superficie vendible de 780 metros cuadrados), lote
"65 (con superficie vendible de 607 metros
"cuadrados), lote 86 (con superficie vendible de 682
"metros cuadrados), lote 87 (con superficie
"vendible de 956 metros cuadrados), lote 88 (con
"superficie vendible de 530 metros cuadrados), lote
"69 (con superficie vendible de 630 metros
"cuadrados) y lote 70 (con superficie vendible de

"630 metros cuadrados), todos ubicados en la manzana III y con superficie total de 13,659 metros cuadrados, identificados con color rojo en el anexo I, y con la firma del presente, se hace desde ahora la entrega física a la Subdirección de Patrimonio Municipal del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, quien en este acto toma posesión virtual, por lo que a partir de este momento, Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., no puede hacer más uso de dichos lotes, quedando la señalada Subdirección facultada para la venta de los mismos en los términos y condiciones que determine convenientes, en caso de que no se de el debido cumplimiento a las obligaciones estipuladas en este convenio y a cargo de Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., debiendo destinar los recursos obtenidos a la realización de las obras que se encuentren pendientes, y quedando Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., obligada a escriturar el lote en cuestión, a favor de la persona a quien el H. Ayuntamiento le haya vendido.

"Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., se obliga a que en la lotificación en definitiva correspondiente se haga la precisión exacta de los predios otorgados en garantía en cuanto a su ubicación y medidas, y a que en caso de que no se de dicha correspondencia exacta, se otorguen, en su caso, garantías adicionales en forma tal que el H. Ayuntamiento reciba en garantía cuando menos el número de metros cuadrados vendibles indicados con anterioridad.

"Terminadas todas las obras en términos del presente convenio y recepcionadas éstas por y a satisfacción del H. Ayuntamiento, Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V., podrá disponer de los lotes de su propiedad en la forma que mejor estime conveniente.

"Las partes convienen en que las garantías otorgadas conforme a la presente cláusula, podrán ser disminuidas por el monto correspondiente a las obras que terminen de tiempo en tiempo y que sean debidamente recepcionadas por la autoridad municipal.

"DÉCIMA SEXTA.- Las partes convienen y se obligan a que el presente instrumento quede debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad, dentro del folio real correspondiente al predio denominado Prado Largo, o sea, el folio correspondiente al predio en el cual se lleva a cabo el desarrollo.

"DÉCIMA SÉPTIMA.- Las partes convienen en que para la aplicación o interpretación del presente convenio, desde ahora se sujetan a la jurisdicción de los Tribunales de Atizapán de Zaragoza, México, haciendo renuncia expresa al fuero que en razón de sus domicilios presentes o futuros pudieran corresponderles.

"Se firma el presente Convenio a los 19 días del mes de octubre de 1999.

"Inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V.,
"Representada por el Lic. José Gómez Cañibe.-
"Rúbrica. H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, Ing. Carlos Madrazo, Presidente
"Municipal.- Rúbrica. H. Ayuntamiento de Atizapán
"de Zaragoza, C. Jacinto Solís Suárez, Secretario
"del H. Ayuntamiento.- Rúbrica."

Del convenio transcrito, se desprenden las condicionantes a las que se obligó la empresa Inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable, con el Ayuntamiento actor, para la obtención de su opinión favorable.

De las obligaciones que contrajo la empresa citada en el párrafo precedente, se destacan las siguientes:

- 1.- Construir el cien por ciento de un paso a desnivel de dos cartiles con las gazas correspondientes (Cláusula Primera).
- 2.- Pavimentar el camino al Ejido Espíritu Santo, en una longitud aproximada de dos kilómetros y medio (Cláusula Segunda).
- 3.- Dar solución vial a nivel de acceso al Fraccionamiento Loma de Vallescondido, en los términos que sean aceptados por el Municipio actor (Cláusula Tercera).
- 4.- Concluir la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales de acuerdo con las especificaciones que marque el organismo operador del agua del Ayuntamiento actor (Cláusula Quinta).
- 5.- Aportar al citado organismo operador del agua, la cantidad de \$1'000,000.00 (un millón de pesos 00/100 M.N.), recursos que el propio organismo deberá utilizar en la construcción de infraestructura hidráulica dentro de la zona (Cláusula Sexta).
- 6.- Aportar al Ayuntamiento la cantidad de \$1'200,000.00 (un millón doscientos mil pesos 00/100 M.N.), a efecto de que estos recursos se destinen a interconectar los pozos denominados "La Presa", "El Grillo", "Prado Largo", "Hacienda" y "Hoyo 14", con la automatización del sistema mediante electroneveles o de la forma en que lo determine el organismo SAPASA; por ser estos pozos los que abastecen a los desarrollos habitacionales (Cláusula Séptima).
- 7.- Donar a favor del Municipio actor una superficie de 240,049.50 metros cuadrados no urbanizable (Cláusula Décima).
- 8.- Otorgar las garantías suficientes para garantizar el debido cumplimiento de las obligaciones que derivan del propio convenio (Cláusula Décima Quinta).

Respecto del otorgamiento de las garantías anteriores, estipularon las partes en el convenio:

- a) Que debían ser expedidas a favor del Ayuntamiento actor.
- b) Que permanecerían vigentes hasta en tanto no fueran por el mismo fin.
- c) Que las garantías serían independientes de las que en su caso exigieran las autoridades estatales.
- d) Que las garantías podían ser disminuidas por el monto de las obras que se fueran culminando y recibidas por el Municipio.
- e) Que las fianzas que se otorgaran como garantías podían ser sustituidas por una garantía inmobiliaria sobre los terrenos de los desarrollos; y,
- f) Que la ejecución de las garantías no liberarían totalmente de las obligaciones encontradas por la

fraccionadora, sino únicamente por las obras que en forma efectiva puedan realizarse con los recursos provenientes de la ejecución, quedando obligada la empresa de referencia a cumplir con la terminación de la obra u obras respectivas, en caso de que el monto obtenido de la ejecución de la garantía resulte insuficiente.

Asimismo, se estipuló en la cláusula de referencia (Décima Quinta) que una vez concluidas la totalidad de las obras a que se obligó la empresa Inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable, y recibidas a satisfacción del Ayuntamiento, ésta podría disponer de los lotes de su propiedad en la forma que estimara conveniente.

Se estima conveniente resaltar que en la Cláusula Décima Cuarta del convenio a que se ha hecho referencia, se estableció que la aprobación del desarrollo denominado "Prado Largo", tal y como se mostraba en el plano anexo, se condicionaba al cumplimiento de los acuerdos establecidos en el mismo.

Establecido lo anterior, procede determinar si el Poder Ejecutivo del Estado de México, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, se encontraba en aptitud de emitir el acto impugnado en este procedimiento constitucional, dada la condición impuesta por el Ayuntamiento actor, es decir, si debió tomar en cuenta previo a la autorización del conjunto urbano "Prado Largo" que su opinión favorable estaba condicionada a la firma y estricto cumplimiento del Convenio SHAZE0799, que debían suscribir la actora y la Inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable.

A fojas doce a veinticinco del expediente, consta el ejemplar de la Gaceta de Gobierno del Estado de México, de fecha seis de octubre de mil novecientos noventa y nueve, en la que aparece publicado el Acuerdo de treinta de agosto del mismo año, por el que "se autoriza a la empresa inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V. que usted representa, el conjunto urbano de tipo habitación residencial denominado "PRADO LARGO",..."; el cual conforme al punto vigésimo segundo del mismo, surtirá efectos a partir del día hábil siguiente en que se publicara en el referido medio informativo estatal.

El Acuerdo impugnado en este procedimiento es del tenor siguiente:

"Ing. Mauricio Sánchez Woodworth Álvarez Morphy.— Representante legal de la empresa "Inmobiliaria Valle Escondido, S.A. de C.V.—
"Presente.— En relación a su escrito de fecha 26 de agosto del año en curso, por el que solicita a esta "Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, "autorización para llevar a cabo el conjunto urbano "de tipo habitación residencial denominado ""PRADO LARGO", para desarrollar un total de 400 "viviendas, en una superficie de terreno de "605,000.00 m2. (SEISCIENTOS CINCO MIL "METROS CUADRADOS), localizado en el "Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de "México, y— CONSIDERANDO:— Que la Ley de "Asentamientos Humanos del Estado de México en "su artículo 116 define al conjunto urbano como la "modalidad en la ejecución del desarrollo urbano "que tiene por objeto ordenar o reordenar, como "una unidad espacial integral, el trazo, las "vialidades públicas, la zonificación y normas de "usos y destinos del suelo, la ubicación de "edificios y la imagen urbana de un sector "territorial de un centro de población.— Que el "mismo ordenamiento legal, en su artículo 117, "fracción VII, prevé la posibilidad de que a través

"de los conjuntos urbanos puedan emitirse todas "aquellas otras autorizaciones inherentes al "desarrollo, tales como la fusión de predios, el "incremento de densidad de uso del suelo, la "apertura de vías públicas y la subdivisión en "lotes.— Que acreditó su personalidad como "representante legal de la empresa Inmobiliaria "Vallescondido, S.A. de C.V., según consta en la "Escritura Pública No. 97,632 de fecha 6 de "diciembre de 1994, tirada ante la fe del Notario "Público encargado del Despacho de la Notaría No. "48 del Distrito Federal, inscrita en el Registro "Público de Comercio de Tlalnepantla y Atizapán de "Zaragoza, bajo la Partida No. 244, del Volumen 5, "Libro 1º de Comercio de Atizapán, de fecha 25 de "enero de 1995.— Que acreditó la constitución de la "empresa inmobiliaria Valle Escondido, S.A., según "consta en la Escritura Pública No. 16,098 de fecha "29 de diciembre de 1972, tirada ante la fe del "Notario Público No. 7 de Tlalnepantla, inscrita en "el Registro Público de Comercio de Tlalnepantla y "Atizapán de Zaragoza, bajo la Partida No. 445, del "Volumen Segundo, de fecha 22 de febrero de "1973.— Que se llevó a cabo el cambio de "denominación de la empresa "Inmobiliaria Valle "Escondido, Sociedad Anónima" por el de "Inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de "Capital Variable", mediante la Escritura Pública "No. 68,984 de fecha 26 de agosto de 1982, tirada "ante la fe del Notario Público No. 145, actuando en "el protocolo del Notario No. 48 del Distrito Federal, "inscrita en el Registro Público de Comercio de "Tlalnepantla y Atizapán de Zaragoza, bajo el folio "mercantil No. 64,409 del 2 de diciembre de 1985, "cuyo objeto social, entre otros, es la construcción "de fraccionamientos, urbanización de terrenos "propios o ajenos, casas y edificios.— Que se "acreditó la propiedad de los terrenos objeto del "desarrollo mediante la Escritura Pública No. "62,395 de fecha 18 de marzo de 1981, tirada ante la "fe del Notario Público No. 145, actuando en el "protocolo del Notario No. 48 del Distrito Federal, "inscrita en el Registro Público de la Propiedad de "Tlalnepantla, bajo la partida No. 373 a 387, del "Volumen 468, Libro Primero, Sección Primera, de "fecha 10 de junio de 1981.— Que la Secretaría de "Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la "Dirección General de Desarrollo Urbano, mediante "oficio No. 206112/1071/99 de fecha 27 de agosto de "1999, emitió favorablemente el dictamen de "factibilidad del conjunto urbano de que se trata, en "términos del artículo 70, fracción I de la Ley de "Asentamientos Humanos del Estado de México.— "Que según Estudio de Impacto Urbano No. EIU- "089/99 de fecha 22 de abril de 1999, expedido por "la Dirección General de Desarrollo Urbano, a "través de su Dirección de Planeación Urbana, se "determinó la factibilidad del incremento de "densidad de uso del suelo, lo que permite la "realización del desarrollo con 400 viviendas.— "Que el H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, "por conducto de su Director de Planeación, emitió "dictamen de factibilidad de servicios de agua "potable y drenaje para la realización del "desarrollo, según se consigna en el oficio No. "S.H.A. 281/97 de fecha 16 de diciembre de 1997.— "Que la Dirección General de Planeación Ambiental

"de la Secretaría de Ecología del Gobierno del Estado de México, emitió la autorización respectiva en materia de impacto ambiental mediante oficio No. DGPA/21201 A000/N 111/97 de fecha 3 de marzo de 1997, mismo que fue prorrogado con oficio No. DGPA/21201A000/N1471/98 de fecha 30 de octubre de 1998.— Que la Dirección General de Vialidad, Autopistas y Servicios Conexos, dependiente de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno del Estado de México, expidió el dictamen de factibilidad de incorporación e impacto vial mediante oficio No. 21101/163/97 de fecha 27 de mayo de 1997, mismo que fue prorrogado con oficio No. 211011/524/98 de fecha 16 de octubre de 1998.— Que en cumplimiento a lo previsto por los artículos 33 y 117, fracción VI, inciso B) de la Ley de Asentamientos Humanos, el H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza emitió su opinión favorable para la realización del conjunto urbano de que se trata, según se desprende de la certificación de Cebildo S.H.A./224/99 de fecha 20 de agosto de 1999, signada por el Secretario del H. Ayuntamiento.— Que la realización de este desarrollo a través de la figura del conjunto urbano, al implicar fines de ordenación urbana y al no concurrir distintos propietarios, hace innecesaria la celebración del convenio de concertación a que se refiere el artículo 117, fracción VI, inciso C) de la Ley de Asentamientos Humanos, toda vez que han quedado debidamente establecidas las bases y obligaciones correspondientes para llevar a cabo la ejecución del presente desarrollo.— Que una vez realizado el estudio correspondiente de la documentación exhibida, tanto desde el punto de vista técnico como del legal, se llegó a la conclusión de que están satisfechos los requisitos que señala la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México para la autorización del conjunto urbano.— En razón de lo anterior y considerando que es interés del Gobierno del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza apoyar la oferta de suelo para la generación de viviendas en la entidad, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 31, fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 2, párrafo segundo, 12, fracción XVII, 33, 116 y 117 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 118 y 119, fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, he tenido a bien expedir el siguiente.— ACUERDO:— PRIMERO.- Se autoriza a la empresa inmobiliaria Vallescondido, S.A. de C.V. que usted representa, el conjunto urbano de tipo habitación residencial denominado "PRADO LARGO", como una unidad espacial integral, para que en la superficie de 605,000.00 m2. (SEISCIENTOS CINCO MIL METROS CUADRADOS), localizada en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 400 viviendas, conforme a los planos 1/2 y 2/2, los cuales forman parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales:

"Superficie habitacional vendible:	270,219.50 M2
"Superficie de donación municipal:	8,009.00 M2
"Superficie de donación estatal:	2,000.00 M2
"Superficie de donación municipal	
"Área no urbanizable	
" (preservación ecológica):	240,049.50 M2
"Superficie de uso común para caseta de vigilancia:	1,156.00 M2
"Superficie de área verde de uso común:	8,419.00 M2
"Superficie de vías públicas:	<u>75,147.00 M2</u>
"Superficie total:	605,000.00 M2
"Número de manzanas:	19
"Número de lotes:	404
"Número de viviendas:	400

"En términos de lo dispuesto por el artículo 117, fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, el presente Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano de tipo habitación residencial "PRADO LARGO", incluye como autorizaciones implícitas del mismo, el incremento de densidad de uso del suelo, la apertura de vías públicas y la subdivisión en lotes.— SEGUNDO.- Con fundamento en lo establecido por los artículos 75, fracciones I y II, 93 y 94 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, las áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento correspondientes al desarrollo serán:— I. ÁREAS DE DONACIÓN.— Deberá ceder al Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, un área de 75,147.00 m2. (SETENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), que será destinada para vías públicas. Deberá cederle igualmente un área de donación con superficie de 8,009.00 m2 (OCHO MIL NUEVE METROS CUADRADOS), que será destinada a espacios verdes y servicios públicos. Le cederá igualmente un área de donación de 240,049.50 m2 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL CUARENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS), que será destinada a preservación ecológica.— Asimismo, deberá donar al Gobierno del Estado de México, una superficie equivalente a 2,000.00 m2 (DOS MIL METROS CUADRADOS) que será destinada para áreas verdes y servicios públicos.— Dichas donaciones deberán estar debidamente habilitadas para la ocupación inmediata en el momento de su entrega-recepción al H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza y al Gobierno del Estado de México.— II. OBRAS DE URBANIZACIÓN.— Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo:— A) Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliar.— B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario o el sistema que corresponda.— C) Red de distribución de energía eléctrica.— D) Red de alumbrado público.— E) Guarniciones y banquetas.— F) Pavimento en arroyo de calles y andadores con materiales que permitan la infiltración pluvial en el suelo.— G) Jardinería y forestación.— H) Sistema de nomenclatura de calles y andadores.— I) Asentamiento vial.— III. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.—

"SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA
 "DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.- Deberá
 "realizar los proyectos y las obras de
 "infraestructura para el suministro de agua potable,
 "drenaje y descarga de aguas negras y pluviales
 "que sean necesarias para la adecuada dotación de
 "los servicios al conjunto urbano, en base al oficio
 "No. S.H.A. 291/97 de fecha 16 de diciembre de
 "1997, expedido por el H. Ayuntamiento de
 "Atizapán de Zaragoza, a través de su Dirección de
 "Planeación, el cual obra agregado al expediente
 "formado al desarrollo para todos los efectos
 "legales a que haya lugar.-- VIALIDAD.- Deberá
 "realizar las acciones y obras de infraestructura
 "primaria necesarias para su adecuada
 "incorporación a la estructura vial de la zona,
 "mismas que se señalan en el dictamen emitido por
 "la Dirección General de Vialidad, Autopistas y
 "Servicios Conexos, dependiente de la Secretaría
 "de Comunicaciones y Transportes del Estado,
 "mediante el oficio No. 21101/163/97 de fecha 27 de
 "mayo de 1997, el cual fue prorrogado con oficio
 "No. 211011/524/98 de fecha 16 de octubre de 1998,
 "que obran agregados igualmente al expediente
 "formado al desarrollo para todos los efectos
 "legales a que haya lugar.-- IV. OBRAS DE
 "EQUIPAMIENTO.-- Para cumplir con lo previsto en
 "el artículo 94, fracción I de la Ley de
 "Asentamientos Humanos del Estado de México,
 "deberá construir en el lugar que indique el H.
 "Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, excepto el
 "jardín vecinal, previa aprobación de los proyectos
 "respectivos por la Secretaría de Desarrollo Urbano
 "y Obras Públicas, las siguientes obras de
 "equipamiento, que responderán a los programas
 "arquitectónicos que en seguida se indican:-- A)
 "ESCUELA PRIMARIA de 6 aulas, en una
 "superficie de terreno de 1,740.00 m2 (UN MIL
 "SETECIENTOS CUARENTA METROS
 "CUADRADOS) y una superficie de construcción de
 "648.00 m2 (SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO
 "METROS CUADRADOS).-- PROGRAMA
 "ARQUITECTÓNICO.-- 6 aulas teóricas de 6.38 x
 "8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros),
 "con orientación norte-sur.-- Dirección con
 "coordinación.-- Servicios sanitarios, con el
 "siguiente número de muebles:-- Alumnos
 "hombres: 4 excusados, 2 mingitorios, 3 lavabos, 1
 "bebedero y 1 tarja.-- Alumnos mujeres: 6
 "excusados, 3 lavabos, 1 bebedero y 1 tarja.--
 "Maestros hombres: 1 excusado y 1 lavabo.--
 "Maestros mujeres: 1 excusado y 1 lavabo.--
 "Servicio de cooperativa.-- Intendencia (casa del
 "conserje).-- Pórtico.-- Delimitación del terreno
 "con muro de una altura de 2.50 metros.-- Plaza
 "cívica de 600.00 m2 con asta bandera de 6.00
 "metros de altura mínima.-- Estacionamiento con
 "capacidad de 6 cajones de 2.40 x 5.00 metros
 "mínimo cada uno.-- Áreas verdes que incluyan
 "como mínimo 3 árboles por aula, con barreras de
 "plantas y arbustos.-- Una cancha de baloncesto
 "de 28.70 x 15.30 metros mínimo.-- Mobiliario
 "urbano: bancas, señalamientos, basureros y
 "arbotantes.-- Cisterna con capacidad de 6.00
 "metros cúbicos mínimo.-- B) UNIDAD MÉDICA en
 "una superficie de terreno de 144.00 m2 (CIENTO
 "CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) y

"una superficie de construcción de 57.00 m2
 "(CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS).--
 "PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.-- Plazoleta de
 "acceso.-- Área de espera.-- 1 Consultorio.--
 "Archivo clínico y recepción.-- Área de exámenes y
 "curaciones.-- 1 baño completo.-- Sanitario
 "público.-- Estacionamiento con capacidad de 2
 "cajones de 2.40 x 5.00 metros mínimo.-- Áreas
 "verdes que incluyan 3 árboles, así como barreras
 "de plantas y arbustos.-- Mobiliario urbano: botes
 "de basura, señalamientos, arbotantes y bancas.--
 "Tinaco con capacidad de 1,200 litros mínimo.-- C)
 "JARDÍN VECINAL en una superficie de terreno de
 "1,611.00 m2 (UN MIL SEISCIENTOS ONCE
 "METROS CUADRADOS).-- PROGRAMA
 "ARQUITECTÓNICO.-- Zonas verdes, el 70% de la
 "superficie del terreno.-- Jardines: césped,
 "barreras de plantas y arbustos.-- Zona arbolada:
 "que incluya 1 árbol por cada 50.00 m2 de la
 "superficie del terreno.-- Mobiliario urbano:
 "bancas, señalamientos, basureros y arbotantes.--
 "Circulaciones, el 30% de la superficie del terreno:
 "senderos, veredas, andadores y plazoletas.-- D)
 "ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES en una
 "superficie de terreno de 3,200.00 m2 (TRES MIL
 "DOSCIENTOS METROS CUADRADOS).-- Zona
 "Deportiva, el 60% de la superficie del terreno.--
 "PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.-- 1 Multicancha
 "de 22.00 x 30.00 metros.-- Pista para trotar.-- Área
 "de ejercicios (con aparatos).-- Circulaciones.--
 "Áreas verdes que incluyan 1 árbol por cada 50.00
 "m2, de la superficie del terreno, así como barreras
 "de plantas y arbustos.-- Área cubierta de 20.00 m2
 "de construcción, la cual deberá contener: núcleo
 "de sanitarios (hombres y mujeres) con bebederos
 "y vigilancia.-- Áreas de estacionamiento de
 "vehículos con capacidad de 5 cajones de 2.40 x
 "5.00 metros, cada uno.-- Mobiliario urbano: botes
 "de basura, arbotantes, señalamientos y bancas.--
 "Juegos infantiles, el 40% de la superficie del
 "terreno.-- PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.--
 "Andadores y plazoletas.-- Pistas para: patines,
 "triccios y bicicletas.-- Arrenero.-- Área con juegos
 "mecánicos: columpios, resbaladillas, sube y baja,
 "barras de equilibrio, escaleras horizontales
 "(pasamanos) y otros.-- Áreas verdes que incluyan
 "1 árbol por cada 50.00 m2 de la superficie del
 "terreno, así como barreras de plantas y arbustos.--
 "Mobiliario urbano: bancas, botes de basura,
 "arbotantes y señalamientos.-- Los equipamientos
 "destinados a educación, se construirán
 "simultáneamente con las obras de urbanización y
 "deberán entregarse dotados de las instalaciones y
 "mobiliario básico para su funcionamiento,
 "conforme lo establece el artículo 75, fracción IV de
 "la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de
 "México.-- TERCERO.- Deberá dar el debido
 "cumplimiento a las condicionantes ambientales
 "emitidas por la Secretaría de Ecología del
 "Gobierno del Estado de México, a través de la
 "Dirección General de Planeación Ambiental, en su
 "oficio No. DGPA/21201A000/N 111/97 de fecha 3 de
 "marzo de 1997, el cual fue prorrogado mediante el
 "oficio No. DGPA/21201A000/N1471/98 del 30 de
 "octubre de 1998, y demás acciones derivadas del
 "mismo, los cuales obran agregados al expediente
 "formado al desarrollo para todos los efectos

"legales a que haya lugar.-- CUARTO.- Con base en "lo establecido en el artículo 97, fracción V de la "Ley de Asentamientos Humanos, se le fija un "plazo de 90 días hábiles contados a partir de la "fecha de publicación de este Acuerdo en la Gaceta "del Gobierno del Estado de México, para que "presenten ante la Dirección General de Desarrollo "Urbano para su aprobación, la documentación y "proyectos técnicos ejecutivos, debiendo en igual "plazo presentar los comprobantes de pago de los "impuestos y derechos a que se refieren los puntos "séptimo, octavo, noveno, décimo y décimo "séptimo de este Acuerdo.-- QUINTO.- En términos "del programa de obras de urbanización "presentado por usted, se acuerda favorablemente "el plazo de 36 meses contados a partir de la fecha "de autorización del inicio de las obras de "urbanización, para que terminen y entreguen a "satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano "y Obras Públicas, las obras que se mencionan en "este Acuerdo.-- SEXTO.- Para garantizar la "ejecución y entrega de las obras de urbanización y "de equipamiento, con fundamento en lo previsto "por el artículo 75, fracción V de la Ley de "Asentamientos Humanos del Estado de México, "otorgará una garantía hipotecaria a favor del "Gobierno del Estado de México, por el 100% del "valor de las obras por realizar, cuyo monto "estimado asciende a la cantidad de \$48'832,000.00 "(CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS "TREINTA Y DOS MIL PESOS). La garantía "hipotecaria se constituirá sobre los siguientes "lotes vendibles identificados en el respectivo "plano de lotificación No. 2/2 del desarrollo: lotes "del 89 al 118, del 120 al 161, del 164 al 191 y del "193 al 199 de la manzana III; lotes del 1 al 24 de la "manzana IV; lotes 1 al 15 de la manzana V; lotes "del 1 al 13 de la manzana VI; lotes del 1 al 12 de la "manzana VII; lotes del 1 al 12 de la manzana VIII; y "lotes del 1 al 12 de la manzana IX. Dichos lotes "suman un total de 196 con superficie vendible de "135,095.00 m² (CIENTO TREINTA Y CINCO MIL "NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). En "tal virtud el Registro Público de la Propiedad "tomará nota y asentará en el libro correspondiente "la garantía hipotecaria.-- Asimismo y para "garantizar la ejecución y entrega de las obras de "infraestructura primaria, otorgará en un plazo no "mayor de 30 días hábiles contados a partir de la "fecha de aprobación por las autoridades "competentes de los proyectos de vialidad, agua "potable y alcantarillado, una fianza o garantía "hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de "México, por un monto igual al 100% del valor de "las obras por realizar, conforme lo establece el "citado artículo 75 fracción V de la Ley de "Asentamientos del Estado de México.-- "SÉPTIMO.- De acuerdo a lo establecido por el "artículo 97, fracción VI de la Ley de Asentamientos "Humanos del Estado de México, y con fundamento "en el artículo 94, fracción I del Código Financiero "del Estado de México y Municipios, pagará al "Gobierno del Estado de México la suma de "\$679,110.00 (SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE "MIL CIENTO DIEZ PESOS), para cubrir los "derechos de supervisión de las obras de "urbanización del desarrollo, a razón del 2.0% (DOS

"POR CIENTO) del presupuesto de dichas obras, "aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y "Obras Públicas, cuyo costo directo asciende a la "cantidad de \$33'955,500.00 (TREINTA Y TRES "MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO "MIL QUINIENTOS PESOS).-- Pagará asimismo el "costo de la supervisión de las obras de "infraestructura primaria, que será determinado por "las autoridades correspondientes, una vez "aprobados los proyectos técnicos respectivos, "que deberá presentar en el plazo de 90 días "hábiles posteriores a la fecha de publicación de "este Acuerdo en la Gaceta del Gobierno.-- Estos "montos podrán variar de conformidad con las "cantidades que arrojen los proyectos definitivos, "los que deberá presentar a la Dirección General de "Desarrollo Urbano ya aprobados por las "autoridades correspondientes, dentro del plazo a "que se refiere el párrafo anterior. En su caso, "deberá cubrir las diferencias que resulten, en el "término de los 30 días hábiles posteriores a la "fecha de su notificación.-- De igual modo y de "conformidad con lo establecido en el artículo 94, "fracción IX del Código Financiero del Estado de "México y Municipios, pagará al Gobierno del "Estado de México, la suma de \$1,408.31 (UN MIL "CUATROCIENTOS OCHO PESOS TREINTA Y UN "CENTAVOS), por concepto de derechos por la "autorización del cambio de densidad de uso del "suelo, del desarrollo.-- OCTAVO.- En sujeción a lo "dispuesto por los artículos 118 y 119, fracción I del "Código Financiero del Estado de México y "Municipios, pagará al Municipio de Atizapán de "Zaragoza por concepto de impuesto por "autorización del conjunto urbano, la cantidad de "\$689,000.00 (SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE "MIL PESOS), cantidad que corresponde a 50 veces "el salario mínimo diario de la zona económica en "que se ubica el conjunto urbano, por cada una de "las 400 viviendas previstas en este desarrollo.-- "NOVENO.- Con fundamento en lo previsto por el "artículo 137, fracciones I y II del Código Financiero "del Estado de México y Municipios, pagará al "Municipio de Atizapán de Zaragoza por el "establecimiento del sistema de agua potable, la "cantidad de \$1'584,011.00 (UN MILLÓN "QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL ONCE "PESOS) y por el establecimiento del sistema de "alcantarillado, la cantidad de \$2'376,016.50 (DOS "MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL "DIECISÉIS PESOS CINCUENTA CENTAVOS).-- "Pagará asimismo los derechos correspondientes "por la conexión de la toma para el suministro de "agua en bloque, proporcionada por las "autoridades estatales, municipales o sus "descentralizadas, en el momento de la "contraprestación del servicio, en términos de la "respectiva ley. El importe se determinará en "función del caudal especificado en el proyecto de "la red de agua potable, aprobado por el H. "Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza.-- "DÉCIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el "artículo 145, fracción I del Código Financiero del "Estado de México y Municipios, pagará al "Municipio de Atizapán de Zaragoza la cantidad de "\$7,499.76 (SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA "Y NUEVE PESOS SETENTA Y SEIS CENTAVOS).

"por concepto de autorización de fusión de catorce lotes.— DÉCIMO PRIMERO.- Al momento de efectuar la entrega de las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, otorgará a favor del H. Ayuntamiento de Atzapán de Zaragoza, una fianza por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta respectiva de recepción-entrega, conforme a lo previsto en el artículo 75, fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.— Esta fianza se constituirá en base al valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega, la cual se actualizará anualmente y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni vicios ocultos. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, corresponderá a su representada cubrir la diferencia.— DÉCIMO SEGUNDO.- En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y equipamiento del desarrollo, se sujetarán a una revaluación de los montos de los costos de la fianza y los de supervisión señalados respectivamente en los puntos sexto y séptimo del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de la vigencia de la prórroga. Dicha revaluación será aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de su Dirección General de Desarrollo Urbano.— DÉCIMO TERCERO.- Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, para iniciar la venta de lotes, opción de venta o efectuar contratos o actos que impliquen el traslado del dominio o posesión de cualquier parte o sección del conjunto urbano, se requerirá autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, por conducto de su Dirección General de Desarrollo Urbano y sólo se otorgará cuando estén instalados y operando los servicios de agua potable, drenaje y abastecimiento de corriente eléctrica de la sección o parte sobre la que se pretenda realizar la venta de lotes, siempre y cuando no se interfiera con las demás obras del desarrollo, o bien que su realización se garantice a plena satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y cuando las enajenaciones no impliquen la ocupación de los inmuebles.— DÉCIMO CUARTO.- Conforme lo dispone el artículo 86 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, queda obligado, al igual que los adquirentes de lotes en bloque, a cumplir en todos sus términos con las disposiciones legales existentes en materia de construcción, cooperación y demás aspectos aplicables. Las autoridades estatales y municipales exigirán su debido cumplimiento.— DÉCIMO QUINTO.- Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de dominio de los lotes, así como en la publicidad comercial del conjunto urbano, el tipo y fecha de su autorización. Asimismo, agregarán a los contratos de referencia que correspondan, copia del presente Acuerdo, del respectivo plano de lotificación y de la autorización de la Dirección General de Desarrollo Urbano para la venta de lotes.— DÉCIMO

"SEXTO.- Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén apegados a la realidad, según lo establece el artículo 90 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del conjunto urbano, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de su Dirección General de Desarrollo Urbano.— Para gravar, fideicomitir o afectar para sí en forma alguna las áreas vendibles que integran el conjunto urbano, deberán obtener previamente la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, por conducto de su Dirección General de Desarrollo Urbano, conforme lo prevé el artículo 86 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.— DÉCIMO SÉPTIMO.- En los lotes del conjunto urbano "PRADO LARGO", sólo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas a los usos habitacionales que se autorizan, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de las licencias estatales de uso del suelo para cada uno de ellos, si bien deberán pagar al Gobierno del Estado de México la cantidad de \$91,988.39 (NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS TREINTA Y NUEVE CENTAVOS), de conformidad con lo establecido en el artículo 94, fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios.— DÉCIMO OCTAVO.- Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente Acuerdo, así como la lotificación consignada en los planos 1/2 y 2/2 anexos a esta autorización.— Del mismo modo deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria, de urbanización y de equipamiento, así como prestar gratuitamente los servicios públicos de agua potable, vigilancia, drenaje, alumbrado y recolección de basura del desarrollo, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el H. Ayuntamiento de Atzapán de Zaragoza, de conformidad a lo establecido por el artículo 75, fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.— DÉCIMO NOVENO.- Para transferir o ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la aprobación correspondiente, así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, previstas en los artículos 137 y 140 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.— VIGÉSIMO.- Con fundamento en el artículo 75, fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, deberá inscribir el presente Acuerdo y los planos 1/2 y 2/2 en el Registro Público de la Propiedad, en un plazo no mayor de 60 días hábiles contados a partir de la fecha en que este Acuerdo entre en vigor.—

"VIGÉSIMO PRIMERO.- Deberá colocarse una placa metálica de al menos 80 x 80 cm. en un murete, en la cual se consigne como mínimo la fecha de publicación en la Gaceta del Gobierno del presente Acuerdo, así como el tipo y uso del suelo autorizado. La ubicación del murete será al norte del área de uso común, que corresponde al lote 1, manzana XIX.-- VIGÉSIMO SEGUNDO.- El presente Acuerdo de autorización del conjunto urbano de tipo habitación residencial denominado "PRADO LARGO", ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, surtirá sus efectos legales al día hábil siguiente en que se publique en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, debiéndose cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de su Dirección General de Desarrollo Urbano, enviará copia del mismo y de los planos 1/2 y 2/2, a la Secretaría de Finanzas y Planeación y al H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, México, conforme lo establece el artículo 73 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.-- Dado en la ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, a los 30 días del mes de agosto de 1999.-- ATENTAMENTE.-- ARQ. R. ALEJANDRO NIETO ENRIQUEZ.-- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.-- (RÚBRICA)."

De la parte considerativa del Acuerdo acabado de reproducir en lo que al caso interesa, se desprende esencialmente que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de México, para el otorgamiento de la autorización del conjunto urbano "Prado Largo", estimó que existió la opinión favorable por parte del Municipio actor pero sin tomar en cuenta la condición impuesta, es decir, atendió a la emisión de la opinión favorable de manera parcial, toda vez que según quedó precisado, dicha opinión sólo se actualizaba una vez que la empresa fraccionadora diera cabal cumplimiento al convenio SHAZE0799.

En efecto, de constancias procesales se advierte lo siguiente:

1.- El Ayuntamiento actor otorgó su opinión favorable para que se llevara a cabo el desarrollo urbano denominado "Prado Largo", condicionada a la firma y estricto cumplimiento del convenio SHAZE0799, con fecha cinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

2.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de México, autorizó al conjunto urbano mencionado en el punto que antecede, por Acuerdo publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el seis de octubre de mil novecientos noventa y nueve, autorización que surtirá efectos a partir del día siguiente hábil de su publicación.

3.- El convenio antes mencionado, fue suscrito por el Municipio actor y la empresa fraccionadora el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y nueve.

Conforme a lo anterior, resulta evidente que la autoridad demandada, al emitir el acto impugnado en esta vía con fecha seis de octubre de mil novecientos noventa y nueve, teniendo como elementos entre otros, la opinión favorable del Ayuntamiento actor de manera dividida; esto es, sin mencionar que la misma se encontraba sujeta a la condición de la firma y estricto cumplimiento del convenio SHAZE0799, el cual, se suscribió por el propio Municipio y la empresa fraccionadora hasta el diecinueve de octubre del propio año, vulnera en perjuicio de éste, sus facultades en materia de asentamientos humanos previstas en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal.

Lo anterior es así, toda vez que, previo a la emisión del Acuerdo impugnado el Poder Ejecutivo del Estado de México, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, debió cerciorarse en

primer término que se hubiera suscrito por el Municipio actor y la empresa fraccionadora el convenio SHAZE0799; y, posteriormente, verificar si las obligaciones contraídas por esta última se encontraban cumplidas, toda vez que las mismas constituían un requisito indispensable para que surtiera efectos la opinión favorable del Ayuntamiento.

Como consecuencia de lo expuesto, lo procedente es declarar la invalidez del Acuerdo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas dependiente del Poder Ejecutivo del Estado de México, autorizó el Conjunto Urbano Tipo Habitacional Residencial denominado "Prado Largo", ubicado en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, publicado en la Gaceta del Gobierno de la entidad el seis de octubre de mil novecientos noventa y nueve, para el efecto de que la autoridad demandada, previa verificación de si la empresa inmobiliaria Vallescondido, Sociedad Anónima de Capital Variable, cumplió con las obligaciones contraídas en el convenio SHAZE0799; a que se sujetó la opinión aprobatoria del Municipio actor, y con audiencia de éste, resuelva lo que en derecho proceda.

La presente declaratoria de invalidez, surtirá plenos efectos a partir del día siguiente al en que se notifique al Gobernador Constitucional del Estado de México la presente ejecutoria, debiendo informar dicha autoridad a este Alto Tribunal de su cumplimiento dentro de los diez días siguientes.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO.- Es procedente y fundada la presente controversia constitucional, promovida por el Ayuntamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

SEGUNDO.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas dependiente del Poder Ejecutivo del Estado de México, carece de legitimación pasiva para intervenir en el presente asunto.

TERCERO.- Se declara la invalidez del Acuerdo mediante el cual el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de México, autorizó la construcción del Conjunto Urbano Tipo Habitacional Residencial, denominado "Prado Largo", ubicado en el Municipio actor, publicado en la Gaceta del Gobierno de la entidad el seis de octubre de mil novecientos noventa y nueve, en los términos y para los efectos precisados en la parte final del Considerando Sexto de esta resolución.

CUARTO.- Publíquese esta resolución en la Gaceta del Gobierno del Estado de México y en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Notifíquese; haciéndolo por medio de oficio a las partes y, en su oportunidad, archívese el expediente.

Así lo resolvió la Suprema Corte de Justicia de la Nación en Pleno, por unanimidad de once votos de los señores Ministros Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Genaro David Góngora Pimentel, Juventino V. Castro y Castro, Juan Díaz Romero, José Vicente Aguinaco Alemán, José de Jesús Gudiño Pelayo, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia, Humberto Román Palacios, Olga Sánchez Cordero, Juan N. Silva Meza y Presidente Mariano Azuela Gúitrón. Fue ponente en este asunto el señor Ministro José Vicente Aguinaco Alemán.

Firman los señores Ministros Presidente y Ponente, con el Secretario General de Acuerdos que autoriza y da fe.

MINISTRO PRESIDENTE:

MARIANO AZUELA GÚITRÓN.
(RÚBRICA).

MINISTRO PONENTE:

JOSÉ VICENTE AGUINACO ALEMÁN.
(RÚBRICA).

EL SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS:

LIC. JOSÉ JAVIER AGUILAR DOMÍNGUEZ.
(RÚBRICA).