



LERMA
Podemos Más



GACETA MUNICIPAL DE LERMA 2023

PERIÓDICO OFICIAL DEL AYUNTAMIENTO DE LERMA,

ESTADO DE MÉXICO **VOLUMEN 45**, AÑO 2023

MIÉRCOLES 9 DE AGOSTO DE 2023

ADMINISTRACIÓN 2022-2024

Podemos Más

GACETA MUNICIPAL
LERMA 2023



GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

GACETA MUNICIPAL PERIÓDICO OFICIAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LERMA, ESTADO DE MÉXICO
VOLUMEN 45 AÑO 2023

MIÉRCOLES 9 DE AGOSTO DE 2023

ADMINISTRACIÓN 2022-2024

GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

ACUERDO

Al margen un sello con el Escudo de Lerma, México, que dice Ayuntamiento de Lerma, México "2022-2024".

El Licenciado Miguel Ángel Ramírez Ponce.- Presidente Municipal Constitucional de Lerma, a sus habitantes hace saber que el Ayuntamiento de Lerma ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

PUNTO CINCO DEL ORDEN DEL DÍA.- Propuesta del Licenciado Miguel Ángel Ramírez Ponce, Presidente Municipal Constitucional, a solicitud del Director de Desarrollo Urbano, para el análisis, discusión y en su caso aprobación de los Proyectos que se integran a la modalidad del Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2023.

Una vez analizada y discutida la propuesta, los integrantes del Ayuntamiento, por MAYORIA de votos, con los votos en contra de la Sexta Regidora, Braulia Torrez Trejo, Séptima Regidora, Norma Ordoñez Tovar y el Octavo Regidor, Reynaldo Becerril Martínez, emiten los siguientes:

GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

ACUERDOS

PRIMERO.- Se aprueban los proyectos que se integran a la Modalidad del Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2023. Determinando en consecuencia su aprobación, Dictamen de Congruencia y Publicación, mismos que se anexan a la presente Acta de Cabildo.

GACETA MUNICIPAL LERMA 2023



Proyectos habitacionales, logísticos e industriales previstos en el municipio de Lerma, Estado de México

“FICHAS TÉCNICAS”

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México

Agosto 2023



LINEAMIENTOS TÉCNICOS GENERALES

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México



EVALUACIÓN DE IMPACTO ESTATAL

Es el documento de carácter permanente emitido por la Comisión de Impacto Estatal (COIME), sustentado en una o más evaluaciones técnicas de impacto en materias de **desarrollo urbano, protección civil, medio ambiente, comunicaciones, movilidad, agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales**, previo análisis normativo multidisciplinario, según corresponda (Art. 1 Fracc. III de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal).

**Se sustenta en una o más evaluaciones técnicas de impacto
en materias de:**



Desarrollo Urbano



Movilidad



Vialidad



Transformación Forestal



Protección Civil



Medio Ambiente



Agua, drenaje, alcantarillado
y tratamiento de aguas residuales

GACETA MUNICIPAL LERMA 2023



FICHAS TÉCNICAS POR PROYECTO:

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo
Urbano de Lerma, Estado de México

- Lineamientos Técnicos Generales
- 1. Proyecto Logístico e industrial Lerma
(Empresa Grupo Mazahua)
- 2. Parque industrial "Lerma 3000"
- 3. Desarrollo Residencial "Rancho Pocheua"
(habitacional campestre, comercial y de servicios)
- 4. "Reserva Santa Fe"
(Condominio mixto: 50 villas verticales y 37 villas horizontales)
- 5. "México Drive Resort"
-

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS 1

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México



a) Datos generales del proyecto:

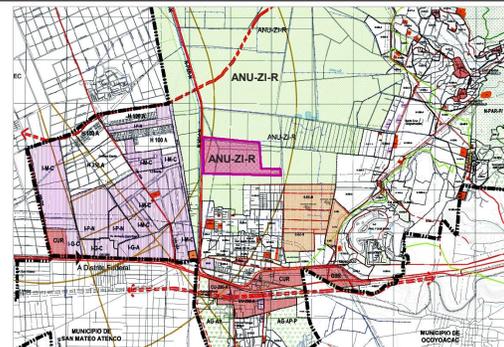
Nombre del proyecto:	Sin nombre. Presenta: Empresa "Grupo Mazahua".	Ubicación:	Lerma, Estado de México. Al norte de la colonia Guadalupe y Nueva Ameyalco.
Tipo de proyecto:	Proyecto Logístico e industrial Lerma.	Superficie de terreno:	1,448,300 m ²
No. de bodegas:	22 bodegas con altura de 5 niveles o 18 m.	Superficie a desarrollar:	796,565 m ²

b) Localización:

Mapa 1. Ubicación geográfica en el contexto municipal



Mapa 2. Localización del predio con base en el PMDU, vigente



GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

1

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Lerma, Estado de México.

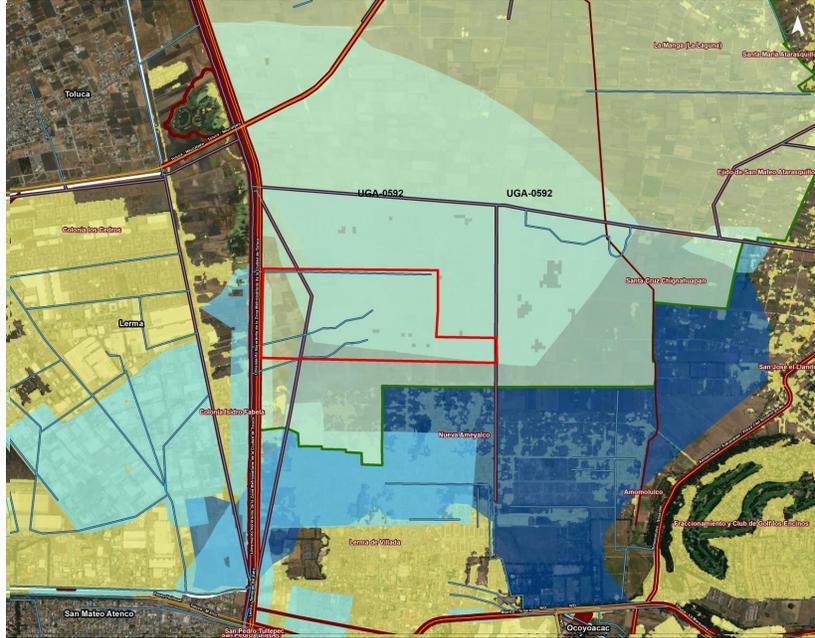


c) Evaluación del proyecto:

- Suelo artificializado 2022
- Zona vaso regulador
- Canales, arroyos y otras corrientes de agua
- Zona con alto y muy alto riesgo de inundación
Sustento: Arts. 84 al 90 de la Ley general de protección civil y Art. 59, LGAHOTDU.
- UGA 0592 del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de México.

Uso predominante: agricultura de temporal.

Lineamiento: Consolidar el aprovechamiento sustentable de las áreas agrícolas y pecuarias.
- Eje vial estructurante: Libramiento Nororiente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca.



FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

1

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Lerma, Estado de México.



d) Evaluación del proyecto:

1) Áreas o zonas de conservación jurídica, en las que se evitará el crecimiento de los centros de población en el Estado (Art. 5.26, fracción II y VI del CAEM, Art. 20 BIS 4 LGEEPA, Art. 84 - 90 Ley General de Protección Civil, Art. 2.53 del Código para la Biodiversidad del Estado de México, VIII Criterios de Planificación del PEDUEM y otros Programas tanto de ordenamiento ecológico, como Programas de Manejo de las ANP.

Criterio	Valoración
I. Áreas Naturales Protegidas:	No
II. Zonas de alto riesgo: zona susceptible de inundación.	Si
III. Áreas de alto o mediano aprovechamiento agrícola:	Si
IV. Áreas que tengan bellezas naturales o elementos que contribuyan al equilibrio ecológico:	Si

2) Aspectos físico – artificiales del proyecto.

Criterio	Valoración
I. Requiere Evaluación de Impacto Estatal : El proyecto considera más de 3,000 m ² de construcción o tiene más de 6,000 m ² de terreno (Art. 5.35 del CAEM).	Si
II. Presenta 30 o más viviendas en un predio o lote (Art. 5.35 del CAEM).	No aplica
III. El proyecto tiene limitaciones en la disponibilidad de agua e infraestructura urbana (Art. 5.22 del CAEM).	Si
IV. Pretende ubicarse en zona no urbanizable, según el PMDU vigente (Artículos 44-46 del Reglamento del Libro Quinto del CAEM).	Si

Obras o acciones de mitigación planteados por el proyecto:

- Elevación del bordo perimetral de 2.6 km y 0.5 m de altura, a fin de evitar escurrimientos pluviales y descargas de aguas residuales en el predio.
- Recolección y desalojo de escurrimientos pluviales al interior del predio, mediante bombeo para dirigirlos al río Lerma.
- Para el drenaje pluvial del desarrollo, se implementará un almacenamiento regulador de los escurrimientos.
- Rehabilitación de los cárcamos de bombeo de Lerma y Chignahuapan.

GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

1

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México



e) Valoración del impacto:

Aspectos positivos del proyecto	Aspectos negativos del proyecto
<ul style="list-style-type: none"> Oportunidad de inversión para el desarrollo de este sector. Oferta de empleo. 	<ul style="list-style-type: none"> Con base en las UGA´s establecidas tanto en el POETEM, como en el POERTZMVT, se ubica en una zona de Aprovechamiento sustentable para uso agrícola y pecuario. Presenta muy baja o nula aptitud industrial. Sin conectividad vial, ni servicios básicos, requiriendo mayor inversión en infraestructura. Lo que contraviene con lo dispuesto en el Art. 5.26 del CAEM. Se ubica en área no urbanizable, por lo que se prohíbe la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento con fines urbanos (Art. 46, fracc. IX del Reglamento del Libro Quinto del CAEM). Industria altamente contaminante. Cercanía de 1.5 km con asentamientos de Lerma de Villada.

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

1

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México



f) Valoración del impacto:

OPINIÓN TÉCNICA:

- La factibilidad del proyecto depende de las evaluaciones técnicas de impacto en materias de desarrollo urbano, protección civil, medio ambiente, comunicaciones, movilidad, agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales que integran la Evaluación de Impacto Estatal (Art. 5.35 del Código Administrativo del Estado de México y Art. 2 de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y su reglamento).
- Actualmente el proyecto se contrapone a varios instrumentos de planeación vigentes como son la Actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de México (Cap. 5.10 Propuesta de Modelo de Ordenamiento Ecológico), Programa de Desarrollo Urbano del Estado de México y Atlas de Riesgos del Estado de México, lo que podría derivar en observaciones por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra al momento de emitir el dictamen de congruencia del PMDU (Art. 5.31 del Código Administrativo del Estado de México).

RECOMENDACIONES U OBSERVACIONES:

- Es indispensable precisar el tipo de producción que se llevará a cabo y cuáles serán las sustancias empleadas en los procesos para prever los posibles impactos negativos al suelo, agua y aire.
- Las obras o acciones de mitigación como condición para evaluar el proyecto (planta de tratamiento previa descarga de aguas residuales al Río Lerma, manejo de residuos sólidos y peligrosos, entre otros).
- Este proyecto deberá formar parte del EJERCICIO PARTICIPATIVO como parte del proceso de consulta pública del PMDU.

GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

2

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México



a) Datos generales del proyecto:

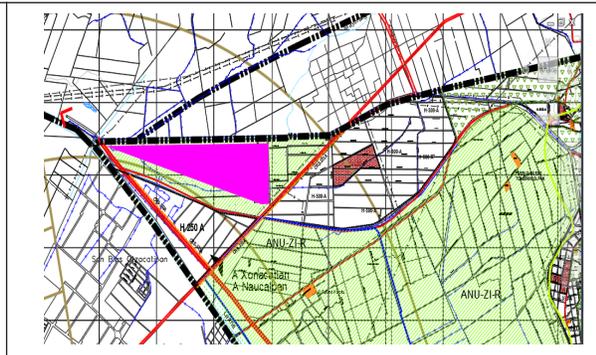
Nombre del proyecto:	Parque Industrial "Lerma 3000"	Ubicación:	Libramiento Ruta de la Independencia, esquina con Prolongación Av. 16 de Septiembre, El Espino, Ejidos de Otzolotepec, Lerma Estado de México
Tipo de proyecto:	Centro logístico.	Superficie de terreno:	Sin dato.
No. de bodegas:	Sin dato.	Superficie a desarrollar:	725,248.78 m ²

b) Localización:

Mapa 1. Ubicación geográfica en el contexto municipal



Mapa 2. Localización del predio con base en el PMDU, vigente



FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

2

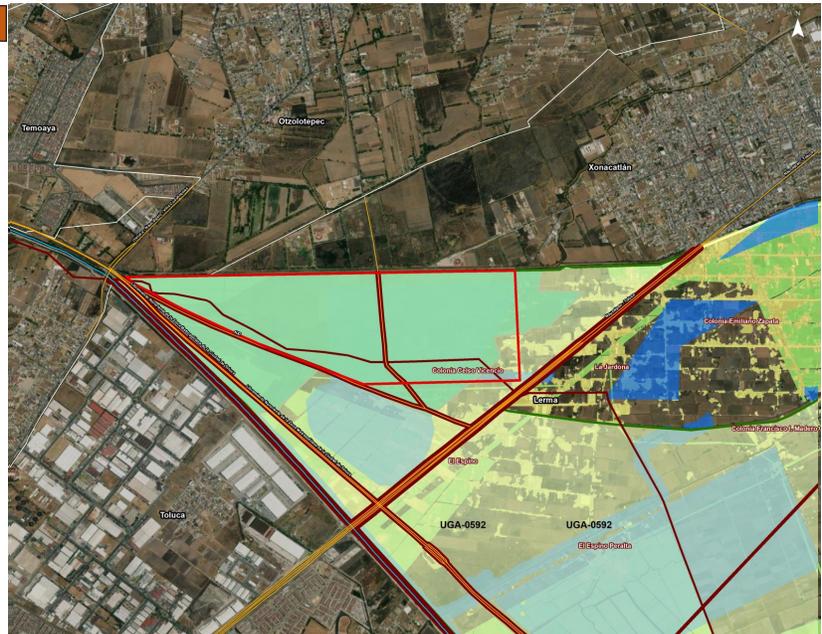
Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México.



c) Evaluación del proyecto:

-  Suelo artificializado 2022
-  Aptitud agrícola media y alta
-  Zona con alto y muy alto riesgo de inundación (Arts. 84 al 90 de la Ley general de protección civil y Art. 59. LGAHOTDU).
-  Estrategia PEDU 2019: Aprovechamiento sustentable agrícola.
-  UGA 0592 del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de México.
Uso predominante: agricultura de temporal.

Lineamiento: Consolidar el aprovechamiento sustentable de las áreas agrícolas y pecuarias.
-  Eje vial estructurante: Libramiento Nororiente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca y Carr. Toluca - Naucalpan.



GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

2

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México.



d) Evaluación del proyecto:

1) Áreas o zonas de conservación jurídica, en las que se evitará el crecimiento de los centros de población en el Estado (Art. 5.26, fracción II y VI del CAEM, Art. 20 BIS 4 LGEEPA, Art. 84 Ley General de Protección Civil, Art. 2.53 del Código para la Biodiversidad del Estado de México, VIII Criterios de Planificación del PEDUEM y otros Programas tanto de ordenamiento ecológico, como Programas de Manejo de las ANP.

Criterio	Valoración
I. Áreas Naturales Protegidas:	No
II. Zonas de alto riesgo: zona no urbanizable por riesgo de inundación.	Si
III. Áreas de alto o mediano aprovechamiento agrícola:	Si
IV. Áreas que tengan bellezas naturales o elementos que contribuyan al equilibrio ecológico:	No

2) Aspectos físico – artificiales del proyecto.

Criterio	Valoración
I. Requiere Evaluación de Impacto Estatal : El proyecto considera más de 3,000 m ² de construcción o tiene más de 6,000 m ² de terreno (Art. 5.35 del CAEM).	Si
II. Presenta 30 o más viviendas en un predio o lote (Art. 5.35 del CAEM).	No aplica
III. El proyecto tiene limitaciones en la disponibilidad de agua e infraestructura urbana (Art. 5.22 del CAEM).	Si
IV. Pretende ubicarse en zona no urbanizable, según el PMDU vigente (Artículos 44-46 del Reglamento del Libro Quinto del CAEM).	Si

Obras o acciones de mitigación planteados por el proyecto:

- Al momento de elaborar este análisis no se cuenta con información a detalle de las obras de mitigación por riesgo de inundación que se tienen consideradas para este proyecto.

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

2

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México



e) Valoración del impacto:

Aspectos positivos del proyecto	Aspectos negativos del proyecto
<ul style="list-style-type: none"> • Oportunidad de inversión para el desarrollo de este sector, se trata de industria NO CONTAMINANTE. • La actividad industrial en Lerma requiere de un “Hub” logístico que cuente con las dimensiones y la ubicación adecuada para el manejo de mercancías y de transporte de carga. • Oferta de empleo. • Cercanía a dos vías estructuradoras: Libramiento Nororiente de la Zona Metropolitana de Toluca y Carretera Toluca - Naucalpan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Con base en las UGA´s establecidas tanto en el POETEM, como en el POERTZMVT, se ubica en una zona de Aprovechamiento sustentable. • Necesidad de adecuaciones viales y carece de servicios básicos, requiriendo mayor inversión en infraestructura. Lo que contraviene con lo dispuesto en el Art. 5.26 del CAEM. • Se ubica en área no urbanizable (ANU-ZI-R), en la que no se permite el proyecto pretendido, ni la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento con fines urbanos (Art. 46 del Reglamento del Libro Quinto del CAEM). • Con la normativa vigente, es inviable obtener la autorización para el cambio de uso de suelo, toda vez que se localiza en un área no urbanizable (Art. 5.57 del CAEM).

OPINIÓN TÉCNICA: El proyecto podría considerarse viable al tratarse de un centro logístico o industria NO CONTAMINANTE, en este sentido es necesario obtener la Evaluación de Impacto Estatal al contraponerse con la estrategia del PEDU 2019 y la actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico Estatal.

RECOMENDACIONES U OBSERVACIONES:

- Se requiere la revisión de los estudios de factibilidad que hasta el momento haya elaborado el promovente.
- Las obras o acciones de mitigación como condición para evaluar el proyecto.
- El proyecto requiere de una Evaluación de Impacto Estatal de Gobierno del Estado de México, previo al otorgamiento de la Licencia de Uso del Suelo.

GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

3

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México



a) Datos generales del proyecto:

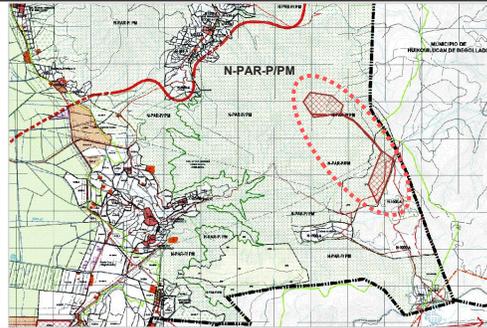
Nombre del proyecto:	Desarrollo Residencial "Rancho Pocheua".	Ubicación:	San Mateo Atarasquillo, Lerma.
Tipo de proyecto:	Habitacional con comercio y servicios.	Superficie de terreno:	Polígono 1 (lotes): 71.15 has. Polígono 2 (lotes): 50.42 has. Polígono 3 (vialidad): 3.83 has.
No. de lotes:	70 lotes unifamiliares de 2 niveles o 12 m. Terreno bruto/vivienda: 7,500 m ² (1 viv/ha.)	Superficie a desarrollar:	29.55 has.

b) Localización:

Mapa 1. Ubicación geográfica en el contexto municipal



Mapa 2. Localización del predio con base en el PMDU, vigente



FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

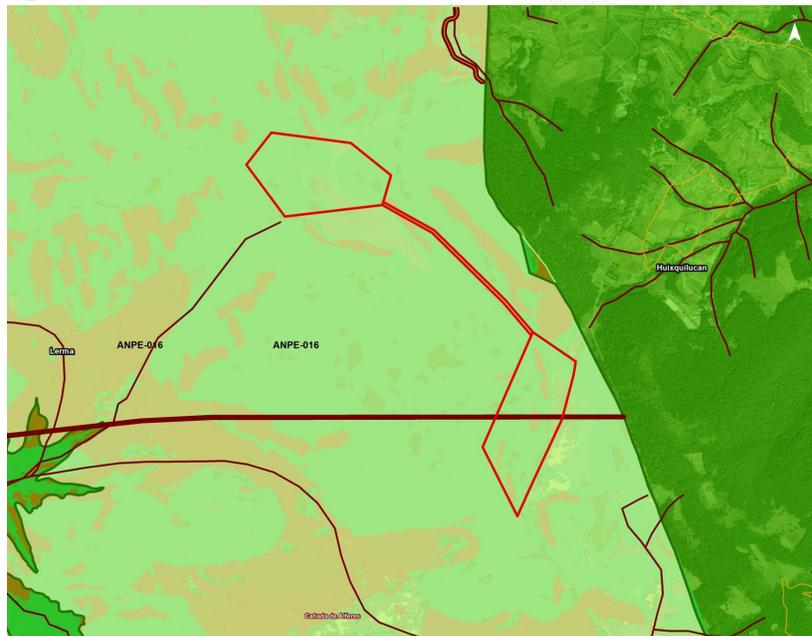
3

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México.



c) Evaluación del proyecto:

-  Suelo artificializado 2022
 -  Suelo forestal (Art. 5.26 fracc. II CAEM).
 -  ANP Parque Ecológico, Turístico y Recreativo Zempoala-La Bufa, denominado **Parque Otomí-Mexica del Estado de México**. (Art. 5.26 fracc. II CAEM).
 -  Riesgos geológicos por inestabilidad de laderas y falla geológica. (Arts. 84 al 90 de la Ley general de protección civil y Art. 59, LGAHOTDU).
 -  UGA ANPE-016 del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de México.
- Lineamiento: Zona sujeta al Plan de Manejo del ANP.
-  Eje vial estructurante: no aplica.



GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

3

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México.



d) Evaluación del proyecto:

1) Áreas o zonas de conservación jurídica, en las que se evitará el crecimiento de los centros de población en el Estado (Art. 5.26, fracción II del CAEM, Art. 20 BIS 4 LGEEyPA, Art. 2.53 del Código para la Biodiversidad del Estado de México, VIII Criterios de Planificación del PEDUEM y otros Programas tanto de ordenamiento ecológico, como Programas de Manejo de las ANP.		2) Aspectos físico – artificiales del proyecto.	
Criterio	Valoración	Criterio	Valoración
I. Áreas Naturales Protegidas:	Si	I. Requiere Evaluación de Impacto Estatal : El proyecto considera más de 3,000 m ² de construcción o tiene más de 6,000 m ² de terreno (Art. 5.35 del CAEM).	Si
II. Zonas de alto riesgo:	No	II. Presenta 30 o más viviendas en un predio o lote (Art. 5.35 del CAEM).	Si
III. Áreas de alto o mediano aprovechamiento agrícola, forestal o pecuario:	No	III. El proyecto tiene limitaciones en la disponibilidad de agua e infraestructura urbana (Art. 5.22 del CAEM).	Si
IV. Áreas que tengan bellezas naturales o elementos que contribuyan al equilibrio ecológico:	Si	IV. Pretende ubicarse en zona no urbanizable, según el PMDU vigente (Artículos 44-46 del Reglamento del Libro Quinto del CAEM).	Si

Obras o acciones de mitigación planteados por el proyecto: No específica.
Únicamente indica consideraciones al proyecto en materia de sustentabilidad:

- Edificaciones con sistemas de diseño bioclimático, así como la captación y reúso de agua, minimizando el impacto al entorno.
- El desarrollo considera un desplante máximo de 15.71% de la superficie total del desarrollo. En tanto el área libre por lote será de 67.46%.
- Se generarán condiciones para integrar a las comunidades vecinas al proyecto.

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

3

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México



e) Valoración del impacto:

Aspectos positivos del proyecto	Aspectos negativos del proyecto
<ul style="list-style-type: none"> • El proyecto es de tipo habitacional campestre, que puede localizarse en área no urbanizable (Art. 46 del Reglamento del Libro Quinto del CAEM). • El tamaño de los lotes (7,500 m²), cumple con las normas básicas sobre dimensiones mínimas del lote para este tipo de vivienda (2,000 m²). Art. 50 del Reglamento señalado. • Contará con amenidades como casa Club, club Hípico, áreas deportivas y recreativas, así como área comercial y de servicios, evitando desplazamientos. • El proyecto prevé 84.29% de área libre y el desarrollo de edificaciones sustentables. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se ubica en ANP "Parque Otomí-Mexica", con zonificación ambiental de conservación, protección y restauración (Programa de Manejo de la ANP). • Deforestación en la zona, problema que puede agudizarse en detrimento de la calidad ambiental. • Prevé el desarrollo de un camino de 1.5 km, que conectará a los dos polígonos, zona aparentemente con vegetación. • Vía de acceso con una sección de 7.00 m que se conecta con la carretera México – Toluca- En términos de su eficiencia vial se verá afectada, toda vez que no fue diseñada para soportar ese tipo de desarrollos. Se suma "Reserva Santa Fe" y otro tipo de desarrollos.

OPINIÓN TÉCNICA: SI BIEN EL PROYECTO SE TRATA DE UN DESARROLLO HABITACIONAL CAMPESTRE, EL CUAL ESTÁ PERMITIDO EN ÁREA NO URBANIZABLE, SU POSIBLE DESARROLLO ESTARÁ SUJETO A LO ESTABLECIDO EN LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, EMITIDA POR LA SEMARNAT, AL UBICARSE EN UNA ANP CON PROGRAMA DE MANEJO (PARQUE OTOMÍ - MEXICA).

RECOMENDACIONES U OBSERVACIONES:

- Se requiere de una valoración emitida por un especialista en materia ambiental, dadas las obras que se pretenden desarrollar en una zona de protección. Política de Ordenamiento de la Bitácora Ambiental del POERTZMVT.
- El proyecto deberá respetar en todo momento, la densidad, los coeficientes de ocupación de suelo y la altura de las edificaciones, inicialmente solicitadas.

GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

4

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México

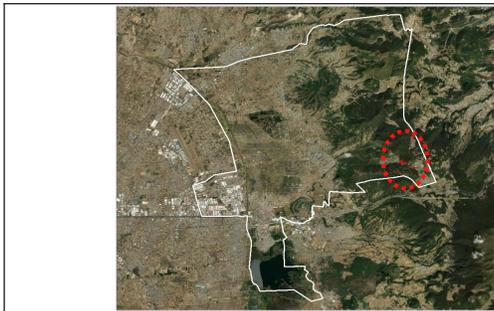


a) Datos generales del proyecto:

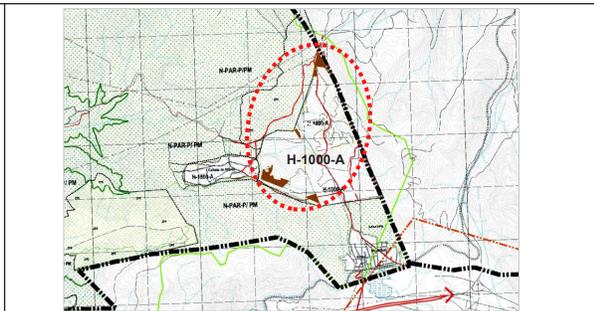
Nombre del proyecto:	“Reserva Santa Fe”.	Ubicación:	Ejido de Santa María Atarasquillo, Sección Cienguillas, s/n, Lerma, Estado de México.
Tipo de proyecto:	Condominio mixto vertical y horizontal (habitacional, comercio, servicios y hospedaje para la zona de acampar).	Superficie de los predios: (188,405.76 m ²)	10,174.74m ² (H-250-A con 2 niveles o 15 m) 139,507.94 m ² (H-333-A con 10 niveles o 30 m) 13,626.71 m ² (H-1000-A con 3 niveles o 9 m) 25,096.37 m ² (CU-250-A con 25 m)
No. de villas:	50 villas verticales (unidad privativa promedio de 355 m ²) y 37 villas horizontales (lote promedio de 570 m ²).	Superficie a desarrollar:	Sin dato.

b) Localización:

Mapa 1. Ubicación geográfica en el contexto municipal



Mapa 2. Localización del predio con base en el PMDU, vigente



FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

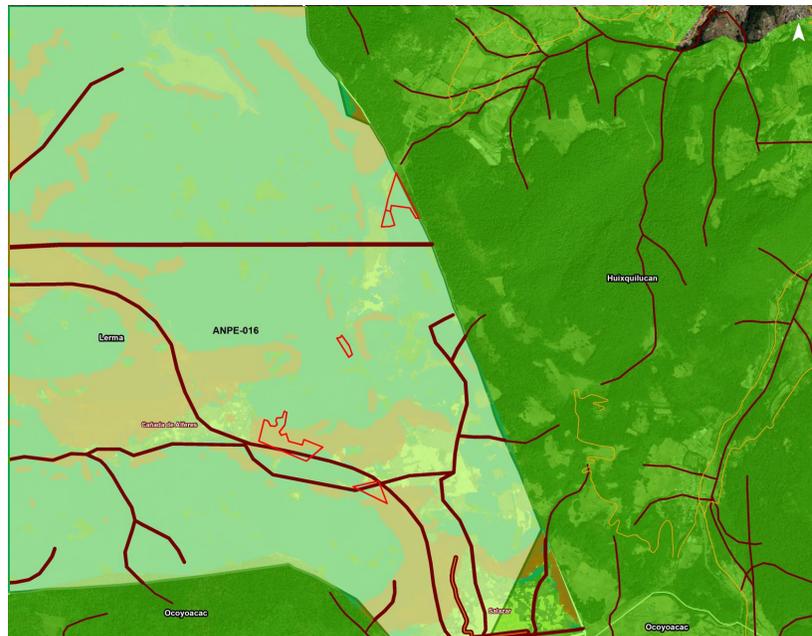
4

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México.



c) Evaluación del proyecto:

-  Suelo artificializado 2022
 -  Suelo forestal (Art. 5.26 fracc. II CAEM).
 -  ANP Parque Ecológico, Turístico y Recreativo Zempoala-La Bufa, denominado **Parque Otomí-Mexica del Estado de México**. (Art. 5.26 fracc. II CAEM).
 -  Riesgos geológicos por inestabilidad de laderas. (Arts. 84 al 90 de la Ley general de protección civil y Art. 59, LGAHOTDU).
 -  UGA ANPE-016 del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de México.
- Lineamiento: Zona sujeta al Plan de Manejo del ANP.
-  Eje vial estructurante: no aplica.



GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

4

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Lerma, Estado de México.



d) Evaluación del proyecto:

1) Áreas o zonas de conservación jurídica, en las que se evitará el crecimiento de los centros de población en el Estado (Art. 5.26, fracción II del CAEM, Art. 20 BIS 4 LGEEyPA, Art. 2.53 del Código para la Biodiversidad del Estado de México, VIII Criterios de Planificación del PEDUEM y otros Programas tanto de ordenamiento ecológico, como Programas de Manejo de las ANP.		2) Aspectos físico – artificiales del proyecto.	
Criterio	Valoración	Criterio	Valoración
I. Áreas Naturales Protegidas:	Si	I. Requiere Evaluación de Impacto Estatal: El proyecto considera más de 3,000 m ² de construcción o tiene más de 6,000 m ² de terreno (Art. 5.35 del CAEM).	Si
II. Zonas de alto riesgo: (riesgo geológico por inestabilidad de laderas)	Parcialmente	II. Presenta 30 o más viviendas en un predio o lote (Art. 5.35 del CAEM).	Si
III. Áreas de alto o mediano aprovechamiento forestal:	Si	III. El proyecto tiene limitaciones en la disponibilidad de agua e infraestructura urbana (Art. 5.22 del CAEM).	Si
IV. Áreas que tengan bellezas naturales o elementos que contribuyan al equilibrio ecológico:	Si	IV. Pretende ubicarse en zona no urbanizable, según el PMDU vigente (Artículos 44-46 del Reglamento del Libro Quinto del CAEM).	No

Obras o acciones de mitigación planteados por el proyecto: No especifica.

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

4

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Lerma, Estado de México



e) Valoración del impacto:

Aspectos positivos del proyecto	Aspectos negativos del proyecto
<ul style="list-style-type: none"> El proyecto a desarrollar se ubica en una zona urbanizable. En dicha zona conforme al Acuerdo publicado en Gaceta del Gobierno de fecha 07/11/2018, se autorizó un Conjunto urbano de tipo mixto (habitacional residencial alto, comercial y de servicios), denominado "Reserva Santa Fe", con 184 viviendas, en una superficie de terreno de 61.54 hectáreas. Conjunto que limita al norte y poniente con tres de los cinco polígonos a desarrollar. Considera amenidades exteriores e interiores, tales como: ciclista, senderos, plazas, lagos, zona de asadores, muelle, juegos infantiles, gimnasio, salón de usos múltiples, canchas de pádel, alberca, spa, ludoteca, entre otros; evitando desplazamientos. 	<ul style="list-style-type: none"> Se ubica en una zona habitacional con clave H-1000-A, en el que se permiten 10 viv./ha., lotes mínimos de 600 m² y alturas máximas en las construcciones de un nivel o 3 metros sobre nivel de banqueta. Bajo esta norma, no se permite crecimiento vertical (10 niveles), ni las densidades y alturas solicitadas (H-250, H-333 y CU-250). Art. 5.51 del CAEM y PMDU vigente. La zona está inmersa en un Área Natural Protegida y tiene una política de protección. Bitácora Ambiental del POERTZMVT. Deforestación en la zona, problema que puede agudizarse en detrimento de la calidad ambiental. Acceso con una sección de 7 m que se conecta con la carretera México-Toluca, la cual en términos de su eficiencia vial se verá afectada, toda vez que no fue diseñada para soportar ese tipo de desarrollos.

OPINIÓN TÉCNICA: LA MODIFICACIÓN DE DENSIDADES E INTENSIDADES REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO, SIGNIFICARÍAN UN ESPACIO URBANIZADO INCOMPATIBLE CON LO ESTABLECIDO EN EL PROGRAMA DE MANEJO DEL ÁREA NATURAL PROTEGIDA: PARQUE ESTATAL, ECOLÓGICO, TURÍSTICO Y RECREATIVO ZEMPOALA - LA BUFA, DENOMINADO PARQUE OTOMÍ – MEXICA DEL ESTADO DE MÉXICO. ASÍ MISMO, BAJO NINGÚN CONCEPTO PODRÁN SER OBJETO DE ESPECULACIÓN MERCANTIL (ART 2.84 DEL CÓDIGO PARA LA BIODIVERSIDAD DEL ESTADO DE MÉXICO).

RECOMENDACIONES U OBSERVACIONES:

- Se requiere de una valoración emitida por un especialista en materia ambiental y de movilidad urbana, dadas las obras que se pretenden desarrollar en una zona de protección. Política de Ordenamiento de la Bitácora Ambiental del POERTZMVT.
- Uso de impacto, requiere de la Evaluación de Impacto Estatal para la emisión de la Licencia de Uso de Suelo.

GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

5

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Lerma, Estado de México



a) Datos generales del proyecto:

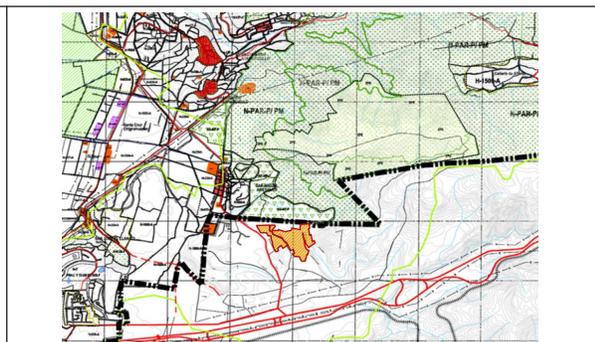
Nombre del proyecto:	"México Drive Resort"	Ubicación:	Ejido San Miguel Ameycal
Tipo de proyecto:	Instalaciones "Pista de autos"	Superficie de terreno:	264,654.00 m ²
No. de villas:	No aplica.	Superficie a desarrollar:	71,500.00 m ²

b) Localización:

Mapa 1. Ubicación geográfica en el contexto municipal



Mapa 2. Localización del predio con base en el PMDU, vigente



FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

5

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Lerma, Estado de México.



c) Evaluación del proyecto:

1) Áreas o zonas de conservación jurídica, en las que se evitará el crecimiento de los centros de población en el Estado (Art. 5.26, fracción II del CAEM, Art. 20 BIS 4 LGEEyPA, Art. 2.53 del Código para la Biodiversidad del Estado de México, VIII Criterios de Planificación del PEDUEM y otros Programas tanto de ordenamiento ecológico, como Programas de Manejo de las ANP.		2) Aspectos físico – artificiales del proyecto.	
Criterio	Valoración	Criterio	Valoración
I. Áreas Naturales Protegidas:	Sí	I. Requiere Evaluación de Impacto Estatal : El proyecto considera más de 3,000 m ² de construcción o tiene más de 6,000 m ² de terreno (Art. 5.35 del CAEM).	Sí
II. Zonas de alto riesgo: (riesgo geológico por inestabilidad de laderas)	No	II. Presenta 30 o más viviendas en un predio o lote (Art. 5.35 del CAEM).	No aplica
III. Áreas de alto o mediano aprovechamiento forestal:	No	III. El proyecto tiene limitaciones en la disponibilidad de agua e infraestructura urbana (Art. 5.22 del CAEM).	Sí
IV. Áreas que tengan bellezas naturales o elementos que contribuyan al equilibrio ecológico:	Sí	IV. Pretende ubicarse en zona no urbanizable, según el PMDU vigente (Artículos 44-46 del Reglamento del Libro Quinto del CAEM).	Sí

Obras o acciones de mitigación planteados por el proyecto: No se aportó mayor información detallada acerca de las características del proyecto.

GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

FICHA TÉCNICA DE ANÁLISIS

5

Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de
Lerma, Estado de México



d) Valoración del impacto:

Aspectos positivos del proyecto	Aspectos negativos del proyecto
<ul style="list-style-type: none">El proyecto se trata de un lugar para el automovilismo, que está en proceso de construcción.Su desarrollo estará sujeto a lo establecido tanto en el Programa de Manejo, al ubicarse en el ANP Parque Estatal denominado "Santuario del Agua y Forestal Subcuenca Tributaria Río San Lorenzo", como en el Dictamen Único de Factibilidad (DUF), número 051-15-03086-COFAEM-2020, expedido el 23 de junio de 2020.	<ul style="list-style-type: none">El PMDU de Lerma fue elaborado tomando en consideración el límite municipal aprobado por la Comisión de Límites del Estado de México para 2018 con una superficie de 23,087.23 ha y el límite considerado en el Bando Municipal 2022 con una superficie de 23,258.76 ha. En ambos casos, la poligonal del Autódromo aportada por el municipio se emplacea en el municipio de Ocoyoacac.El área que ocupa el proyecto se ubica en la poligonal del ANP Parque Estatal Santuario del Agua y Forestal Subcuenca Tributaria del Río San Lorenzo.La zona donde se ubica el proyecto presenta diferendo limítrofe con el municipio de Ocoyoacac, por lo que una vez resuelto se estima que el 40% del proyecto se emplacea en territorio de Lerma.
<p>OPINIÓN TÉCNICA: El proyecto deberá respetar en todo momento las determinaciones señaladas en las Evaluaciones Técnicas de Factibilidad que integran el DUF, así como la normatividad contenida en el Programa de Manejo de la ANP y otras disposiciones normativas que apliquen en la materia. Al pretender una construcción de 6 niveles para sus instalaciones, alteraría de forma significativa lo permitido en la ANP. Deberá considerarse que es una zona sujeta a definición de límites con otros límites oficiales.</p>	
<p>RECOMENDACIONES U OBSERVACIONES: Deberá considerarse que es una zona sujeta a definición de límites con otros límites oficiales.</p>	



Gracias

Ing. Arq. David Gutiérrez Álvarez
Director de Desarrollo Urbano Lerma

GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

SEGUNDO.- Se ordena la publicación en la Gaceta de Gobierno, Periódico oficial de Gobierno Municipal, en los estrados de la Secretaría del Ayuntamiento y en los medios electrónicos que para tal efecto cuenta el ayuntamiento, lo anterior para su observancia y cumplimiento entre los habitantes del Municipio de Lerma.

TERCERO.- Se instruye a las áreas administrativas competentes a realizar los trámites jurídicos y administrativos correspondientes, a fin de dar cabal cumplimiento a los acuerdos que anteceden.

Aprobados y expedidos en la Sala de Cabildos del MunicipiodeLerma,México,durantela**Septuagésima Tercera Sesión Ordinaria** de Cabildo, celebrada el día **ocho de agosto** del año **dos mil veintitrés** los **C. C. Presidente Municipal Constitucional**, Miguel Ángel Ramírez Ponce; **Síndica Municipal**, Paola Gabriela Guevara Gutiérrez, **Primer Regidor**, Alfonso García Hernández, **Segunda Regidora**, Mirna Imelda Martínez Real, **Tercer Regidor**, Juan Carlos Linares Ramos, **Cuarta Regidora**, Laura Evelin Becerril García, **Quinto Regidor**, Heriberto de la Cruz Hernández, **Sexta Regidora**, Braulia Torrez Trejo, **Séptimo Regidor**, Norma Ordoñez Tovar, **Octavo Regidor**, Reynaldo Becerril Martínez, **Noveno Regidor**, Gerardo Alan García Garduño, así como el **Secretario del Ayuntamiento**, Ángel Valdés Ramírez,“ Rúbricas.”

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 128, fracciones II, III, XI y XII de la Constitución del Estado Libre y Soberano de México; 48, fracción III y 160 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, y para su debida promulgación y observancia, procedo a la publicación del presente Acuerdo, en la Ciudad de Lerma de Villada, Estado de México, el día nueve del mes de agosto del año dos mil veintitrés.

**Lic. Miguel Ángel Ramírez
Ponce
Presidente Municipal
Constitucional
(Rúbrica)**

**Ángel Valdés Ramírez
Secretario del Ayuntamiento
(Rúbrica)**

GACETA MUNICIPAL LERMA 2023

DIRECTORIO

PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

LIC. MIGUEL ÁNGEL RAMIREZ PONCE

SÍNDICA

PAOLA GABRIELA GUEVARA GUTIÉRREZ

PRIMER REGIDOR

ALFONSO GARCÍA HERNÁNDEZ

SEGUNDA REGIDORA

MTRA. MIRNA IMELDA MARTÍNEZ REAL

TERCER REGIDOR

LIC. JUAN CARLOS LINARES RAMOS

CUARTA REGIDORA

LAURA EVELIN BECERRIL GARCÍA

QUINTO REGIDOR

LIC. HERIBERTO DE LA CRUZ HERNÁNDEZ

SEXTA REGIDORA

BRAULIA TORREZ TREJO

SÉPTIMA REGIDORA

LIC. NORMA ORDOÑEZ TOVAR

OCTAVO REGIDOR

REYNALDO BECERRIL MARTÍNEZ

NOVENO REGIDOR

LIC. en C.P. GERARDO ALAN GARCÍA GARDUÑO

GACETA MUNICIPAL
LERMA 2023





LERMA
Podemos Más



GACETA MUNICIPAL DE LERMA 2023

PERIÓDICO OFICIAL DEL AYUNTAMIENTO DE LERMA,
ESTADO DE MÉXICO **VOLUMEN 45**, AÑO 2023

MIÉRCOLES 9 DE AGOSTO DE 2023

ADMINISTRACIÓN 2022-2024