

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”



REGLAMENTO INTERNO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, MUNICIPIO DE ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO.



AGOSTO 2024

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

© Municipio de Zumpango, 2022-2024
Dirección de Desarrollo Urbano
Plaza Juárez, S/N. Col. Centro
Palacio Municipal.
Teléfonos: 591 100 14 10

Dirección de Desarrollo Urbano.
Agosto 2024
Impreso y Hecho en Zumpango,
Estado de México

La reproducción total o parcial de este
Documento se autorizará siempre y cuando el
Crédito correspondiente a la fuente.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

ÍNDICE

REGLAMENTO INTERNO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

TÍTULO PRIMERO.....	5
TÍTULO SEGUNDO	9
TÍTULO TERCERO	9
TÍTULO CUARTO	10
TITULO QUINTO.....	10
CAPÍTULO I	10
CAPÍTULO II	12
TÍTULO SEXTO	13
TÍTULO SÉPTIMO	14
CAPÍTULO I	14
CAPÍTULO II	21
CAPITULO III	25
CAPITULO IV	30
CAPITULO V	33
CAPITULO VI	36
HOJA DE ACTUALIZACIÓN.....	55
VALIDACIÓN.....	57

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Exposición de Motivos

Uno de los propósitos de la presente administración es actualizar permanentemente el marco jurídico que rige la acción de gobierno, con un sentido humano y visión a largo plazo para satisfacer las necesidades y expectativas de la población, basada en las cambiantes condiciones sociales, económicas y políticas de Zumpango.

Dichas acciones contribuirán a que la administración pública pueda cumplir, con absoluto respeto a las instituciones y al Estado de Derecho, con la misión, la visión y los ejes rectores que sustentan el Plan de Desarrollo Municipal 2022-2024 y a precisar los niveles jerárquicos y las líneas de autoridad de las unidades administrativas que integran la estructura básica de la administración pública municipal.

Considerando:

Que es necesario sentar las bases de una estructura orgánica actualizada y vigente de las unidades administrativas del gobierno municipal, con el fin de cumplir las principales políticas y prioridades, establecidas en el Plan de Desarrollo Municipal y los diferentes programas, optimizar recursos y ofrecer mejores servicios a la población, se da cumplimiento con la facultad reglamentaria municipal establecida en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tal como lo establece al artículo 115 Fracción II, a saber:

“Los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.” “Los Ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los estados, los bandos, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal”.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Reglamento Interno De la Dirección De Desarrollo Urbano

TÍTULO PRIMERO Disposiciones Generales, Objeto y Definiciones

Artículo 1. El presente Reglamento tiene por objeto regular las funciones del personal que integra la Dirección de Desarrollo Urbano, del Municipio de Zumpango Estado de México.

Artículo 2. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. **Municipio.** - El Municipio de Zumpango, Estado de México.
- II. **Ayuntamiento.** - Es el órgano de gobierno del Municipio de Zumpango, Estado de México, de elección directa integrado por: un presidente, un síndico, o síndicos y trece regidores.
- III. **Presidente.** - El Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Zumpango, Estado de México.
- IV. **Autoridades.** - Dependencias del Gobierno Federal, Estatal o Municipal que tengan relación directa o indirecta con el objeto materia del presente Reglamento.
- V. **Licencia de construcción.** - Documento emitido por la autoridad municipal encargada del desarrollo urbano, que tiene por objeto autorizar obra nueva, ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de la obra existente, demolición parcial o total, excavación o relleno, construcción de bardas; con vigencia de un año.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- VI. **Licencia de uso de suelo.** - Documento emitido por la autoridad municipal encargada del desarrollo urbano, que tiene por objeto autorizar el uso y aprovechamiento con fines urbanos o la edificación en cualquier predio en el municipio; con vigencia de un año.
- VII. **Cédula informativa de Zonificación.** - Documento que emite la autoridad municipal en encargada del desarrollo urbano que tiene como objeto únicamente carácter informativo en conocer los usos del suelo, la densidad de vivienda, el Coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo y la altura de edificaciones y las restricciones de índole federal, estatal y municipal, que para un predio o inmueble determinado establezca el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente; con vigencia de un año.
- VIII. **Alineamiento y número oficial.** - Documento expedido por los municipios, que tiene por objeto delimitar la colindancia de un inmueble determinado con respecto a la vía pública adyacente, así como precisar sus restricciones de construcción y el número oficial que le corresponde.
- IX. **Conjunto Urbano.** - Es la modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables;

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- X. **Áreas Urbanas.** - Las previstas en los planes de desarrollo urbano, constituidas por zonas edificadas parcial o totalmente, en donde existen al menos estructura vial y servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, sin perjuicio de que coexistan con predios baldíos o carentes de servicios;
- XI. **Áreas Urbanizables.** - Las previstas en los planes de desarrollo urbano para el crecimiento de los centros de población, por reunir condiciones física y geográficamente aptas para ser dotadas de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y no presentar características de las áreas no urbanizables;
- XII. **Asentamiento Humano.** - Conjunto de personas radicado en un área determinada, considerando sus sistemas de convivencia, los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- XIII. **Centro de Población.** - Localidad considerada como ciudad, villa o pueblo por la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, delimitada por la poligonal envolvente de las áreas urbanas y urbanizables que determine el plan de desarrollo urbano respectivo;
- XIV. **Plan de desarrollo urbano.** - Es el conjunto de disposiciones jurídicas que planean y regulan el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- XV. **Vía privada.** - Al área de uso común de un condominio, destinada al tránsito de personas y vehículos al interior del mismo;
- XVI. **Supervisión.** - Acción para constatar que se cumpla con las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización respectivo de las obras de

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

urbanización, equipamiento urbano y de infraestructura primaria, así como la ubicación y condiciones de las áreas de donación en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios.

XVII. **Acta de supervisión.** - Es el documento en el cual la Secretaría asienta los avances físicos de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de infraestructura primaria.

XVIII. **Notificación.** - Acto administrativo que tiene por objeto comunicar legalmente a una persona física o moral un acuerdo inherente a un procedimiento administrativo o de información previa.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

TÍTULO SEGUNDO

De la Competencia y Organización de la Dependencia

Artículo 3. La Dirección de Desarrollo Urbano dirigirá todas aquellas actividades encaminadas a la planeación, coordinación e instrumentación del desarrollo urbano, mediante un instrumento técnico y de validez jurídica para garantizar la alineación y regulación en el municipio mediante un entorno sustentable.

Artículo 4. Todas sus actuaciones estarán basadas en la Constitución Política del Estado de México, la Ley Orgánica Municipal, el Código Administrativo del Estado de México, el Código Financiero del Estado de México, así como las que de una y otra emanen.

TÍTULO TERCERO

Del Titular de la Dependencia

Artículo 5. El estudio, planeación, trámite y resolución de los asuntos competencia de la Dirección de Desarrollo Urbano, corresponden originalmente al Titular de la Dirección, nombrado por el cabildo del H. Ayuntamiento de Zumpango, de la Administración Pública 2019 – 2021, quien, para su mejor atención y despacho, podrá delegar sus facultades en los servidores públicos subalternos, sin perder por ello la posibilidad de su ejercicio directo, excepto aquellas que por disposición de ley deban ser ejercidas en forma directa por él.

Artículo 6. Para ser el titular de la Dirección, se requiere contar con título profesional en el área de ingeniería civil-arquitectura o afín, o contar con una experiencia mínima de un año, con anterioridad a la fecha de su designación; además deberá acreditar, dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que inicie sus funciones, la certificación de competencia laboral expedida por el Instituto Hacendario del Estado de México o por alguna otra institución con reconocimiento de validez oficial, que asegure los conocimientos y

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

habilidades para desempeñar el cargo, de conformidad con los aspectos técnicos y operativos aplicables al Estado de México.

TÍTULO CUARTO

De la Estructura Orgánica

Artículo 7. Para el despacho de los asuntos de su competencia, la Dirección de Desarrollo Urbano se auxiliará de las Unidades Administrativas siguientes:

- I. Director de Desarrollo Urbano;
- II. Coordinación de Licencias; y Trámites

TITULO QUINTO

De las Atribuciones Específicas

CAPÍTULO I

Del Director

Artículo 8. Corresponde al titular de la Dirección de Desarrollo Urbano dirigir de manera eficaz y eficiente las actividades de la Dirección a través de una estructura organizada, para brindar un buen servicio y atención a la ciudadanía, aplicando las siguientes funciones:

- I. Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y la vivienda de carácter municipal;
- II. Formular y conducir las políticas municipales de asentamientos humanos y urbanismo;

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- III.** Constatar que todos los trámites llevados a cabo sean apegados a la normatividad correspondiente y apegados a derecho, validándolos para su ejecución de conformidad a las atribuciones que le confiere el Bando Municipal y demás que la ley le otorgue;
- IV.** Supervisar y participar en la recepción de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos;
- V.** Participar en las diferentes Comisiones y Comités relacionados con la materia de desarrollo urbano, límites municipales y planeación;
- VI.** Formular, ejecutar y evaluar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, los planes regionales de desarrollo urbano y los planes parciales que de ellos se deriven;
- VII.** Promover la implantación del plan municipal de desarrollo urbano;
- VIII.** Promover y vigilar el desarrollo urbano de las comunidades y de los centros de población del municipio,
- IX.** Vigilar el cumplimiento de las normas técnicas en materia de desarrollo urbano y construcciones;
- X.** Promover la construcción de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano en el municipio.;
- XI.** Apoyar en los programas de regularización de la tenencia de la tierra, con la participación que corresponda a los municipios;
- XII.** Validar las autorizaciones para el aprovechamiento del uso de suelo y licencias de construcción, en los términos previstos por la legislación aplicable y su reglamentación;
- XIII.** Promover la apertura o modificación de vías públicas;
- XIV.** Participar en las comisiones de carácter municipal, regional y metropolitano en las que se traten asuntos sobre asentamientos humanos, desarrollo urbano, y límites territoriales.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- XV.** Constatar que todos los trámites y servicios llevados a cabo sean apegados a la normatividad legal correspondiente.
 - XVI.** Validar que los trabajos y actividades se ejecuten de conformidad a las atribuciones que le confiere el Bando Municipal y las demás leyes y normas aplicables.
 - XVII.** Firmar convenios con otras instancias para aplicar normatividad y gestión de recursos importantes para llevar a cabo las actividades programadas.
 - XVIII.** Establecer las bases generales para la realización de inspecciones, verificaciones, o cualquier otro medio de revisión de acuerdo a la normatividad aplicable.
- III. Designar y habilitar al personal para llevar a cabo alguna diligencia, inspección, verificación, visita, revisión, etc.

CAPÍTULO II

Del Coordinador de Licencias

Artículo 10. Corresponde al Coordinador recibir las peticiones y revisar documentos para llevar a cabo los trámites y servicios en materia de desarrollo urbano con base en los procedimientos establecidos, atendiendo a la ciudadanía de forma adecuada.

- I. Atender al público en general, recepción de documentación para los diferentes trámites que se realizan en la Dirección;
- II. Elaboración y entrega de documentos oficiales de trámites concluido;
- III. Realizar otras labores propias del cargo;
- IV. Velar por el buen uso y mantenimiento del equipo de trabajo asignado.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

TÍTULO SEXTO

De la suplencia del Titular de la Dependencia y otros servicios públicos

Artículo 12. Corresponde al Coordinador cubrir las ausencias de los funcionarios que integran la Dirección de Desarrollo Urbano, podrán ser temporales o definitivas. Las ausencias temporales y definitivas serán aquellas que establezcan expresamente la Ley del Trabajo de los Servidores Públicos del Estado y Municipios, la Jurisprudencia y las condiciones generales de trabajo; en todo caso, las ausencias temporales deberán estar debidamente justificadas y ajustadas a derecho.

Artículo 13. Las ausencias temporales del director serán cubiertas por el Servidor Público que este determine, previa autorización del Presidente Municipal.

En caso de ausencia definitiva del director, el Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal, designará en los términos previstos en las disposiciones aplicables, a quien ocupe dicho cargo.

Artículo 14. Si el servidor público se encuentra impedido de acudir a su trabajo por enfermedad o causa de fuerza mayor, deberá notificar por cualquier medio posible a la Dirección de Administración, esto se llevará a cabo de manera anticipada para que se tomen las medidas necesarias para cubrir su ausencia.

Artículo 15. Cuando el servidor público falte a sus labores por enfermedad, deberá presentar su incapacidad expedida por el ISSEMYM al área de Recursos humanos para no generar una falta injustificada.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

TÍTULO SÉPTIMO

De las Licencias, Autorizaciones, Permisos, Constancias y Cédulas

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 16.- Los bienes inmuebles del territorio municipal estarán sujetos, cualquiera que sea su régimen jurídico o condición urbana o rural, a las disposiciones del Código Administrativo, este Reglamento, el plan de desarrollo municipal vigente y demás disposiciones legales aplicables en la materia, independientemente de lo previsto en la legislación agraria. En ningún caso se permitirán construcciones contrarias a los ordenamientos antes mencionados.

Los usos sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio municipal serán ejercidos por el titular de los mismos con las limitaciones y modalidades establecidas por el Código Administrativo, los Planes de Desarrollo Urbano y demás ordenamientos legales aplicables.

Artículo 17.- Toda acción que signifique una operación de construcción en, sobre o bajo la tierra, así como la realización de cualquier cambio material en edificios existentes y en su uso, requerirán autorización previa y expresa del Ayuntamiento o de la Dirección según corresponda, de conformidad con el Código Administrativo, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes Parciales, Planes y Programas que del Plan Municipal de Desarrollo Urbano se deriven, el Bando Municipal, salvo los casos de excepción que se señalan en estos ordenamientos.

La expedición de licencias, autorizaciones, permisos, constancias, cédulas, avisos y factibilidades se ajustarán a lo establecido por el Código Administrativo, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, este Reglamento y demás

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

disposiciones legales aplicables. Los que se expidan en contravención a esta disposición serán nulos y, por consecuencia, no producirán efectos jurídicos frente a terceros.

La Dirección podrá expedir al propietario o poseedor la Constancia de Existencia de Documentos y Planos existentes en el archivo de la Dirección emitidos por esta misma autoridad, en la cual se precisará si éstos existen en original, copia certificada o copias simples, así como la fecha de su expedición original.

Artículo 18.- Las tierras ejidales y comunales, así como todas aquellas otras, cualquiera que fuere su régimen jurídico, que se encuentren en explotación minera, agrícola o forestal, o que sean aptas para este tipo de explotación, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades, de las que sólo podrán sustraerse para ser incorporadas al proceso de urbanización de acuerdo con la legislación agraria.

Toda acción de urbanización de tierras ejidales o comunales, tales como apertura, ampliación o prolongación de calles, cualquier forma de división o fusión del suelo, o cualquier acto de construcción de inmuebles, incluso en los solares de los ejidatarios o comuneros, se sujetará a las disposiciones establecidas en el Código Administrativo, este Reglamento, los Planes de Desarrollo Urbano y demás disposiciones legales aplicables, independientemente de las medidas previstas en la Ley Agraria.

Las tierras ejidales o comunales ubicadas en áreas no urbanizables quedan sujetas a las normas contempladas en el Código Administrativo sin perjuicio de lo establecido en la Legislación Agraria, respectivamente. Las situadas en áreas naturales protegidas que se localicen en el territorio municipal, competencia de la Federación, del Estado o del Municipio, estarán sujetas al tipo de actividad, limitación o modalidad que al efecto se les determine en la correspondiente declaratoria y en su caso, en el respectivo Plan de Desarrollo Urbano. Las ubicadas en áreas urbanizables, se sujetarán a lo que dispongan los Planes de Desarrollo Urbano, el Código Administrativo y el presente Reglamento.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 19.- Las Licencias, Autorizaciones, Permisos, Constancias, Cédulas, Avisos y Factibilidades a que se refiere el Código Administrativo y este Reglamento, son instrumentos para la administración y control del Desarrollo Urbano y la protección de su entorno, por lo que formarán parte de las mismas las normas, limitaciones y prohibiciones en ellos establecidas. En consecuencia, sus Titulares quedan obligados a su cumplimiento.

En los actos administrativos anteriormente citados, se señalarán las restricciones conducentes del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, el Plan de Centro de Población Estratégico de Zumpango, los Planes Parciales, Planes y Programas que del Plan Municipal de Desarrollo Urbano se deriven, así como las que en su caso determinen al efecto organismos públicos como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Comisión Nacional del Agua, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes y otras dependencias o entidades de carácter federal, estatal o municipal.

El Ayuntamiento a través de la Dirección podrá allegarse y solicitar de otras autoridades, dictámenes, documentos, opiniones y demás elementos para apoyar los actos administrativos que emitan.

Artículo 20.- El ejercicio de derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en el municipio, se sujetará a los usos y destinos que determinen los Planes, sus Programas, así como en las Factibilidades, Dictámenes, Licencias, Autorizaciones, Permisos, Constancias, Avisos y Cédulas aplicables en la legislación de la materia y este Reglamento.

Artículo 21.- Los actos administrativos de las autoridades que apliquen las disposiciones contenidas en los Planes de Desarrollo Urbano, el Código Administrativo, el presente Reglamento, y demás ordenamientos legales en la materia, no requerirán para su validez,

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

del visto bueno, anuencia, consulta previa o posterior u opinión favorable de los ciudadanos, consejos de participación ciudadana, delegados municipales, asociaciones de colonos, colegios de profesionales y demás organizaciones civiles de semejante naturaleza.

Artículo 22.- La imposición y pago de multas, derivadas de los procedimientos administrativos comunes instaurados por violaciones a las disposiciones del Código Administrativo, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables en la materia, no eximirá al infractor de la obligación de subsanar las irregularidades cometidas, así como de obtener, en su caso, las Licencias, Permisos, Autorizaciones, Constancias y Avisos que correspondan.

Artículo 23.- En caso de que el Titular no observe el debido cumplimiento a las características y especificaciones de la Licencia, Permiso, Aviso o cualquier autorización obtenida a su favor y para la cual haya sido requisito el contar con la responsiva del Perito o bien, la construcción que se ejecute cambie el Uso del Suelo sin autorización previa y expresa, éste último queda obligado ante la Dirección para informarle, en un término no mayor de tres días hábiles, de cualquier diferencia que presente la obra, construcción o instalación, así como el no acatamiento a las características y especificaciones determinadas para la misma.

En caso de no hacerlo, la Dirección hará del conocimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, que el Perito no está vigilando que se cumplan con los términos de la autorización correspondiente, para que de acuerdo con las facultades de dicha autoridad como responsable del Registro Estatal de Desarrollo Urbano inicie el procedimiento administrativo común que corresponda en contra del Perito.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 24.- En los procedimientos administrativos para la obtención de Licencias, Permisos, Constancias, Cédulas, Factibilidades, Dictámenes y demás Autorizaciones, los solicitantes estarán sujetos a las reglas comunes siguientes:

I. Las solicitudes o peticiones podrán presentarse de manera física, o en su caso, a través de la plataforma tecnológica que determine el Ayuntamiento y deberán contener:

A) Datos de identificación del predio o inmueble;

B) Nombre y firma autógrafa o electrónica del peticionario, según corresponda, o en su caso, de su Representante Legal, quienes deberán acreditar su personalidad, las facultades conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y la vigencia del poder general o especial otorgado y conferido. Cuando el promovente no sepa o no pueda firmar, estampará su huella digital;

C) Domicilio para recibir notificaciones en el Estado de México, o domicilio electrónico a través de dirección de correo electrónico, de conformidad con la Ley de Gobierno Digital del Estado de México, su Reglamento y las disposiciones jurídicas aplicables. En caso contrario, se requerirá a los interesados para que lo hagan en un plazo de tres días, con el apercibimiento que, de no hacerlo, las notificaciones se efectuarán en los estrados de la autoridad. Para tal efecto, los particulares podrán señalar como domicilio para recibir notificaciones los estrados;

D) Mención de la autoridad a la que se dirige y del trámite que se solicita;

E) Referencia a los planos y demás documentos que acompañan a la solicitud, y

F) Lugar y fecha.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

II. La solicitud o petición deberá acompañarse de los documentos siguientes:

- A)** Identificación oficial vigente y con fotografía, del peticionario y en su caso, del Representante Legal;
- B)** En su caso, los que acrediten la personalidad del peticionario y la de su Representante Legal, y
- C)** Los que sustenten la solicitud del peticionario.

III. En caso que cualquiera de los documentos a que se refiere la fracción anterior, haya sido exhibido previamente por el peticionario ante la unidad administrativa que conozca de la petición, aquel deberá proporcionar los datos del expediente en el cual obren y la fecha de su exhibición para que, en su caso, se tengan por exhibidos en el trámite que se promueve;

IV. Cuando el peticionario cumpla con la exhibición de la documentación exigida por el Código o Reglamento, dentro de su período de vigencia por disposición legal o expresión de quien la emita, aquel no tendrá la obligación de renovarla durante la sustanciación de su petición o solicitud, salvo que la Secretaría o municipio la requiera, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- A)** Por escrito o de manera electrónica indicando la autoridad de la que emane;
- B)** Contener la firma autógrafa, electrónica avanzada o el sello electrónico, en su caso, del servidor público;
- C)** Estar fundado y motivado, señalando con precisión la o las disposiciones legales aplicables, así como las circunstancias generales o especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión de la solicitud, así como la adecuación entre los motivos aducidos y las normas jurídicas aplicadas al caso concreto;

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- D)** Expedirse de conformidad con los principios, normas e instituciones jurídicas que establezcan las disposiciones aplicables;
- E)** Guardar congruencia en su contenido y, en su caso, con lo solicitado, y
- F)** Señalar el lugar y la fecha de su emisión, así como los datos relativos a la identificación precisa del expediente, documentos, nombre y domicilio o correo electrónico de las personas de que se trate.
- V.** En caso de que la petición no sea clara o carezca de alguno de los datos o documentos a que se refiere este artículo, la autoridad que conozca del asunto prevendrá al interesado para que subsane lo requerido, dentro del plazo de tres días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la correspondiente notificación. En el supuesto de no hacerlo, la petición se tendrá por no presentada;
- VI.** La autoridad competente abrirá un expediente numerado de cada trámite, al que se agregará la documentación exhibida por el solicitante;
- VII.** Las autorizaciones, dictámenes, y demás actos competencia de la Secretaría, contendrán además de lo señalado en el presente artículo, los datos que determinen las disposiciones jurídicas aplicables. La Secretaría y sus unidades administrativas de oficio o a petición de parte, podrán subsanar las irregularidades u omisiones que se observen en la tramitación de la autorización correspondiente a efecto de regularizar la misma, sin que ello implique que se pueda modificar o revocar los usos y aprovechamientos de suelo;
- VIII.** Los plazos establecidos por este Reglamento, se contarán en días y horas hábiles, salvo expresión en contrario;
- IX.** Las autorizaciones, licencias, permisos y dictámenes tendrán vigencia de un año, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de su emisión, salvo disposición expresa del Código y este Reglamento.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

CAPÍTULO II

De la Licencia de Uso del Suelo

Artículo 25.- La Licencia de Uso del Suelo será expedida por la Dirección y será necesaria para el aprovechamiento con fines urbanos y la edificación en cualquier predio localizado en el territorio del Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo y el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo. La Licencia de Uso del Suelo se requerirá para obtener, entre otras, la Licencia de Construcción y la Licencia de Funcionamiento en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

El Titular de la Licencia de Uso del Suelo deberá dar cumplimiento a las normas para el aprovechamiento del predio y a todas las disposiciones normativas, restricciones, observaciones, dictámenes y obligaciones que se consignen en la misma.

La Licencia de Uso del Suelo sólo surte efectos respecto del predio a que la misma se refiera. En el caso de actos traslativos de dominio del predio a que se refiera la licencia, el adquirente se entenderá subrogado en todos los derechos y obligaciones del Titular de la misma por ese solo hecho, debiendo en todo caso el vendedor hacer del conocimiento del comprador esta circunstancia.

En la emisión de la Licencia de Uso del Suelo se incluirá el Alineamiento y Número Oficial, generándose las contribuciones establecidas en el Código Financiero para ambos servicios. La norma urbana contenida en la Licencia de Uso del Suelo será la misma durante todo el tiempo que se encuentre vigente el Plan de Desarrollo Urbano con el que se emite, sin perjuicio de las contribuciones fiscales a que está obligado su Titular para prorrogar la vigencia de dicho documento.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 26.- Los usos y destinos del suelo se determinarán de conformidad con lo establecido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano o los Planes que de este deriven.

Artículo 27.- La solicitud de Licencia de Uso del Suelo se acompañará en original para cotejo o copia certificada y copia simple, de lo siguiente:

- I) Documento que acredite la propiedad del predio o inmueble, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México o la posesión del mismo; para el caso se deberá presentar a falta de la escritura pública, el contrato privado de compraventa o arrendamiento, cesión de derechos, resolución judicial, recibo de pago del impuesto sobre traslación de dominio; recibo de pago de impuesto predial al corriente, acta de entrega, cuando se trate de inmuebles de interés social; y cédula de contratación de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra o del Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, según corresponda. Para el caso de que se presente contrato de arrendamiento o contrato privado de compraventa, éste deberá ser acompañado de la escritura pública correspondiente que acredite la propiedad del arrendador o del vendedor, inscrita en el Instituto de la Función Pública del Estado de México;
- II) Croquis de localización del predio o inmueble objeto del trámite a través de representación gráfica (imagen satelital a color);
- III) Anteproyecto urbanístico donde se describa y precise la planta arquitectónica de conjunto del uso solicitado.
- IV) Acta constitutiva, tratándose de personas jurídico colectivas, debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;
- V) Poder notarial o carta poder, en caso de designarse representante legal;
- VI) Identificación oficial del propietario o poseedor y del Representante Legal, en su caso.
Para el efecto la identificación deberá contener fotografía y firma;
- VII) En su caso, Evaluación de Impacto Estatal;
- VIII) En su caso, documento vigente que acredite la existencia o dotación de agua potable y drenaje para el uso del suelo específico que se pretende.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 28.- La solicitud de Licencia de Uso del Suelo deberá contener el nombre completo del propietario o poseedor y del representante legal, en su caso; domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del territorio del Municipio; los datos de ubicación del predio objeto del trámite, así como el croquis de ubicación respectivo; la superficie del terreno y la superficie de construcción existente, de ser el caso; la clave catastral; el Uso del Suelo pretendido; la superficie de construcción para el uso solicitado; tratándose de Uso del Suelo habitacional, el número de viviendas solicitadas; en caso de requerir la expedición del documento por un tiempo mayor al determinado de un año, deberá indicar el período solicitado. La solicitud deberá contener la firma autógrafa del propietario o poseedor del predio motivo del trámite; tratándose de persona jurídico colectiva, deberá contener la firma autógrafa del representante legal.

Cuando el Titular requiera prorrogar la Licencia de Uso del Suelo, deberá presentar ante la Dirección su solicitud acompañada de copia de la misma, que deberá estar vigente al momento de su petición. La Dirección únicamente podrá prorrogar Licencias de Uso del Suelo expedidas por la misma dependencia previo pago de la contribución que se genere exclusivamente por la expedición de la Licencia de Uso del Suelo.

Artículo 29.- Para la expedición de la Licencia de Uso del Suelo, la Dirección podrá ordenar se lleven a cabo estudios técnicos y/o visitas de inspección de campo que le permitan contar con mejores elementos para la correcta aplicación de la norma.

Artículo 30.- Habiendo cumplido con lo establecido en el Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, la Dirección expedirá la Licencia de Uso del Suelo, previo pago de la contribución que al efecto se establece en el Código Financiero del Estado de México, dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud.

Se expedirá en dos tantos originales, uno para el Titular y otro para el archivo de la Dirección que se conservará en el expediente de la petición.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 31.- La Licencia de Uso del Suelo dejará constancia al menos de:

- I. Número de licencia;
- II. Datos Generales del Titular y en su caso del representante legal. Se incluirá el nombre completo y domicilio que se señaló para oír y recibir notificaciones;
- III. Datos Generales de identificación y ubicación del predio o inmueble sujeto al otorgamiento de la licencia; tales como: calle, lote y/o manzana y/o número oficial, localidad, superficie del predio y/o inmueble y clave catastral;
- IV. Uso general y específico de suelo que se autoriza;
- V. Normas urbanas para el aprovechamiento del predio:
 - a) Densidad de construcción (número máximo de viviendas);
 - b) Dimensiones de lote mínimo;
 - c) Superficie mínima libre de construcción;
 - d) Desglose de la superficie sin construir destinada para área libre y para área verde;
 - e) Intensidad Máxima de Ocupación del Suelo o Superficie máxima de desplante de la construcción;
 - f) Altura máxima de construcción: número máximo de niveles y metros de altura, así como la referencia a partir de la cual se deberá considerar esta altura;
 - g) Superficie máxima de construcción; y
 - h) Número de cajones de estacionamiento requeridos de acuerdo a la zona y usos que correspondan;
- VI. Alineamiento mediante croquis del predio indicando sus medidas, superficie, orientación y restricciones derivadas de ordenamientos federales, estatales y municipales que correspondan aplicar, así como la asignación del Número Oficial;
- VII. En su caso Constancia del Estudio de Impacto Estatal;
- VIII. Otras disposiciones normativas aplicables, de ser el caso;

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- IX. Observaciones y notas;
- X. Monto de la contribución respectiva, así como su correspondiente folio del recibo oficial expedido por la Tesorería;
- XI. Vigencia mínima de un año; salvo que se trate de prórroga, en cuyo caso será determinada de acuerdo con el período que se autorice, y en razón del cual se liquidará la contribución correspondiente;
- XII. Fundamentación legal;
- XIII. Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza, lugar y fecha de expedición y sello de la Dirección;

En su caso restricciones federales, estatales y municipales; así como otras disposiciones normativas aplicables, de ser el caso.

CAPITULO III

De las Constancias de Alineamiento y Número Oficial

Artículo 32.- El Alineamiento es el plano virtual o paramento que separa la propiedad pública o privada de la Vía Pública en uso o en proyecto, establecida en las autorizaciones correspondientes, emitidas por autoridad competente.

Artículo 33.- Las reglas para la determinación del Alineamiento son:

- I. Se otorgará con base en la correspondencia de las medidas y superficie que se refieran en documentos legales, tales como: los planos de división del suelo autorizados y el título de propiedad y/o de posesión del predio. En caso de no existir congruencia entre estos documentos, la Dirección a efecto de hacerse llegar de mejores elementos que le permitan el conocimiento de la verdad sobre el asunto, solicitará al peticionario el apeo y deslinde judicial o administrativo o la escritura de rectificación de medidas y colindancias, según sea el caso, así como el plano catastral certificado por la Tesorería o el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGCEM);

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- II. El Alineamiento contendrá las restricciones derivadas de ordenamientos federales, estatales y municipales aplicables al predio, de conformidad con las disposiciones legales aplicables; y
- III. Si entre la expedición de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial y la presentación de la solicitud de Licencia de Construcción se hubiese modificado el Alineamiento, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos. Si las modificaciones del Alineamiento ocurrieran después de concedida la Licencia de Construcción y antes de la expedición de la respectiva Constancia de Terminación de Obra Parcial o Total, se ordenará la suspensión de los trabajos como medida de seguridad, para que se revise el proyecto de construcción y se ajuste a lo dispuesto por el nuevo Alineamiento.

Artículo 34.- El Número Oficial es la asignación alfanumérica que le corresponde a un predio en la secuencia predeterminada por cada vía pública para su correcta identificación.

Artículo 35.- Las reglas para la determinación de la asignación del Número Oficial son:

- I. La asignación seguirá una secuencia lógica ascendente de acuerdo con la numeración existente en la manzana en que se ubique el predio correspondiente;
- II. Los predios con dos o más frentes a la vía pública solamente podrán tener asignado un número oficial. El propietario o poseedor determinará en su solicitud la vía pública por la que requiera le sea asignado el Número Oficial;
- III. Cuando un predio se subdivida en dos o más porciones, a cada una de las fracciones resultantes se les asignará el número que le corresponda al predio seguido de una letra en orden alfabético;
- IV. Cuando dos o más predios se fusionen en una sola unidad, el Número Oficial será el que más le convenga al solicitante de la serie que por secuencia le corresponden a los predios sin fusionar; y

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- V. Cuando un Número Oficial haya sido asignado a dos o más predios, la Dirección determinará siguiendo la regla precisada en la fracción I del presente artículo, qué número oficial le corresponde a cada uno de ellos y para el caso se iniciarán los procedimientos administrativos comunes necesarios.

Artículo 36.- La Constancia de Alineamiento y Número Oficial, es el documento por el cual la Dirección representa gráficamente mediante croquis un determinado predio, indicando sus medidas, colindancias, superficie, orientación, las restricciones derivadas de ordenamientos federales, estatales y municipales que correspondan aplicar al predio objeto del trámite, así como la Vía Pública que le da acceso al predio; de igual forma le asigna un Número Oficial para su mejor identificación. Su vigencia será la del Plan de Desarrollo Urbano del que derive; requiriendo, sin embargo, actualización para el caso de realizar cualquier trámite inherente a la subdivisión del suelo, al cambio de Uso del Suelo, a la lotificación o relotificación, a la fusión o a la construcción o remodelación.

Artículo 37.- La Constancia de Número Oficial es el documento por el cual la Dirección asigna exclusivamente un número al predio para su mejor identificación. Su vigencia será la del Plan de Desarrollo Urbano del que derivase; requiriendo, sin embargo, actualización para el caso de realizar cualquier trámite inherente a la subdivisión del suelo, al cambio de Uso del Suelo, a la lotificación o relotificación, a la fusión o a la construcción o remodelación.

Artículo 38.- Cuando así lo solicite el interesado, la Licencia de Uso del Suelo podrá autorizar solamente el Alineamiento y Número Oficial, o bien, únicamente la asignación de Número Oficial. En este caso la Dirección expedirá la Licencia de Uso del Suelo como Constancia de Alineamiento y Número Oficial o Constancia de Número Oficial, según corresponda.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 39.- La solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial o Constancia de Número Oficial se acompañará en original para cotejo y copia simple, de lo siguiente:

- I. Documento que acredite la propiedad o posesión del predio o inmueble;
- II. Acta constitutiva, tratándose de personas jurídico colectivas;
- III. Poder notarial o carta poder, en caso de designarse representante legal; e
- IV. Identificación oficial del propietario o poseedor y del representante legal, en su caso. Para este efecto la identificación deberá contener fotografía y firma.
- V. Recibo de pago de impuesto predial al corriente.

Las solicitudes de Constancia de Alineamiento y Número Oficial y de Constancia de Número Oficial según el caso, deberán contener el nombre completo del propietario o poseedor y del representante legal, en su caso; domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del territorio del Municipio; los datos de ubicación del predio objeto del trámite, así como el croquis de ubicación respectivo; la superficie del terreno y la clave catastral. La solicitud deberá contener la firma autógrafa del propietario o poseedor del predio objeto del trámite; tratándose de persona jurídico colectiva, deberá contener la firma autógrafa del representante legal. En caso de existir copropiedad deberá presentarse autorización expresa de todos los copropietarios, de la mayoría en asamblea o de quien los represente.

Artículo 40.- Para la expedición de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial o Constancia de Número Oficial, la Dirección podrá ordenar se lleven a cabo visitas de verificación al predio que le permita contar con mejores elementos para la correcta aplicación de la norma.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 41.- Habiendo cumplido con lo establecido en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, la Dirección expedirá la Constancia de Alineamiento y Número Oficial o Constancia de Número Oficial correspondiente, previo pago de la contribución que al efecto se establece en el Código Financiero del Estado de México.

Se expedirá en dos tantos originales, uno para el Titular y otro para el archivo de la Dirección que se conservará en el expediente de la petición.

Artículo 42.- La Constancia de Alineamiento y Número Oficial dejará constancia al menos de lo siguiente:

- I. Número de Constancia;
- II. Datos Generales del Titular y en su caso del representante legal. Se incluirá el nombre completo y domicilio que se señaló para oír y recibir notificaciones;
- III. Datos Generales de identificación del predio o inmueble sujeto al otorgamiento de la licencia tales como: calle, lote y/o manzana y/o número oficial, localidad, superficie del predio y/o inmueble y clave catastral;
- IV. Número Oficial asignado;
- V. Croquis del predio indicando medidas del predio, superficie, orientación y restricciones derivadas de ordenamientos federales, estatales y municipales que correspondan aplicar al predio objeto del trámite;
- VI. Otras disposiciones normativas aplicables, de ser el caso;
- VII. Observaciones y notas;
- VIII. Monto de la contribución respectiva, así como su correspondiente folio del recibo oficial expedido por la Tesorería;
- IX. Vigencia, que será de un año;
- X. Fundamentación legal; y
- XI. Autorización: nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza, lugar y fecha de expedición y sello de la Dirección.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 43.- No se podrá expedir Constancia de Alineamiento y Número Oficial o Constancia de Número Oficial para predios que no cuenten con frente a Vía Pública, autorizada o reconocida por autoridades competentes.

Artículo 44.- A partir de que surta sus efectos legales de notificación la respectiva Constancia, el propietario o poseedor legal quedará obligado a colocar el Número Oficial asignado, en un plazo de treinta días naturales. Éste deberá estar ubicado en una parte visible de la entrada de cada predio en la fachada que corresponda a la Vía Pública que se considere para su asignación y deberá ser claramente legible a una distancia mínima de veinte metros desde la misma Vía Pública.

Se entenderá como actual el último número oficial asignado en la respectiva Constancia.

Artículo 45.- La Dirección podrá, previa sustanciación del procedimiento administrativo común, ordenar la colocación o el cambio del Número Oficial del predio en los siguientes casos:

- I. Por no tener a la vista el Número Oficial del predio en los términos señalados en este artículo;
- II. Por la existencia de duplicidad de Número Oficial en la Vía Pública de referencia; y
- III. En los demás casos en donde exista causa justificada para ello.

CAPITULO IV

De la Cédula Informativa de Zonificación

Artículo 46.- La Cédula Informativa de Zonificación, es el documento expedido por la Dirección que tiene por objeto informar sobre la norma urbana contenida en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente, que aplique a un predio determinado. No constituirá

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

autorización alguna y estará vigente hasta en tanto no se modifique el Plan de Desarrollo Urbano con que se emita.

Artículo 47.- A la solicitud de Cédula Informativa de Zonificación se acompañará, en original para cotejo y copia simple, lo siguiente:

- I. Acta constitutiva, tratándose de personas jurídico colectivas;
- II. Poder notarial o carta poder, en caso de designarse representante legal;
- III. Identificación oficial del solicitante y del representante legal, en su caso. Para este efecto la identificación deberá contener fotografía y firma.
- IV. Recibo de pago de impuesto predial al corriente.
- V. Croquis de localización del inmueble.

La solicitud de Cédula Informativa de Zonificación deberá contener el nombre completo del solicitante; domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del territorio del Municipio; los datos de ubicación del predio objeto de la solicitud, así como el croquis de ubicación respectivo y la superficie del terreno. La solicitud deberá contener la firma autógrafa de quien formule la petición; tratándose de persona jurídico colectiva, deberá contener la firma autógrafa del representante legal.

Artículo 48.- Para la expedición de la Cédula Informativa de Zonificación, la Dirección podrá ordenar se lleven a cabo visitas de verificación al predio que le permita contar con mejores elementos para la correcta aplicación de la norma.

Artículo 49.- Habiendo cumplido con lo establecido en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, la Dirección expedirá la Cédula Informativa de Zonificación, previo pago de la contribución que al efecto se establece en el Código Financiero del Estado de México.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Se expedirá en dos tantos originales, uno para el Titular y otro para el archivo de la Dirección que se conservará en el expediente de la petición.

Artículo 50.- La Cédula Informativa de Zonificación dejará constancia al menos de lo siguiente:

- I. Número de cédula;
- II. Datos Generales del Titular y en su caso del representante legal. Se incluirá el nombre completo y domicilio que se señaló para oír y recibir notificaciones;
- III. Datos Generales de identificación del predio o inmueble sujeto al otorgamiento de la Cédula tales como: calle, lote y/o manzana y/o número oficial, localidad, superficie del predio y/o inmueble y clave catastral;
- IV. Usos generales y específicos del suelo determinados en el respectivo Plan con el que se emite;
- V. Normas urbanas para el aprovechamiento del predio:
 - a) Densidad de construcción (número máximo de viviendas);
 - b) Dimensiones de lote mínimo;
 - c) Superficie mínima sin construir;
 - d) Desglose de la superficie sin construir destinada para área libre y para área verde;
 - e) Intensidad máxima de ocupación del suelo o superficie máxima de desplante de la construcción;
 - f) Altura máxima de construcción, número máximo de niveles y metros de altura, así como la referencia a partir de la cual se deberá considerar esta altura;
 - g) Superficie máxima de construcción; y
 - h) Número de cajones de estacionamiento requeridos de acuerdo a la zona y usos que correspondan.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- VI.** Croquis del predio indicando medidas del predio, superficie, orientación y restricciones derivadas de ordenamientos federales, estatales y municipales que corresponda aplicar al predio objeto de la solicitud;
- VII.** Observaciones y notas;
- VIII.** Monto de la contribución respectiva, así como el correspondiente folio del recibo oficial expedido por la Tesorería;
- IX.** Vigencia, que corresponderá a todo el tiempo que esté vigente el Plan de Desarrollo Urbano con el que se expide;
- X.** Fundamentación legal; y
- XI.** Autorización: nombre, cargo y firma del funcionario que otorga, lugar y fecha de expedición y sello de la Dirección.

CAPITULO V

De la Constancia de Terminación de Obra

Artículo 53.- La Constancia de Terminación de Obra es el documento expedido por la Dirección mediante la cual se acredita que la obra autorizada se realizó en los términos en que fue expedida la Licencia de Construcción correspondiente.

Toda construcción que se realice y para la cual se haya expedido la Licencia de Construcción en términos de lo previsto en este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, requerirá de la correspondiente emisión de su Constancia de Terminación de Obra.

Artículo 54.- El titular de la licencia o permiso de construcción o el Director responsable de la obra, deberá dar aviso por escrito o vía electrónica a la autoridad municipal, de la terminación de las obras autorizadas, dentro de los treinta días hábiles posteriores a su conclusión, a efecto de expedir la constancia de terminación de obra.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 55.- Las solicitudes de Constancia de Terminación de Obra Parcial o Total se acompañarán en original para cotejo y copia simple, de lo siguiente:

- I. Documento que acredite la propiedad o posesión del predio o inmueble. Para el caso se deberá presentar la escritura pública o contrato privado de compraventa, o cesión de derechos o resolución judicial. La autoridad podrá solicitar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio. Para el caso de que se presente contrato de arrendamiento o contrato privado de compraventa, éste deberá ser acompañado de la escritura pública correspondiente que acredite la propiedad del arrendador o del vendedor, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- II. Acta constitutiva, tratándose de personas jurídico colectivas, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- III. Poder notarial o carta poder, en caso de designarse representante legal;
- IV. Identificación oficial del propietario o poseedor y del representante legal, en su caso. Para este efecto la identificación deberá contener fotografía y firma; y
- V. Copia simple de la Licencia de Construcción.
- VI. Copia simple de los planos autorizados.

Artículo 56.- Además de lo establecido en el artículo anterior se acompañará del original para cotejo y copia de las Licencias de Construcción y/o prórrogas correspondientes que se encuentren vigentes, así como los planos autorizados que formen parte integrante de las mismas.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 57.- Para la expedición de Constancia de Terminación de Obra Parcial o Total, la Dirección podrá ordenar se lleven a cabo estudios técnicos y/o visitas de inspección de campo que le permitan contar con mejores elementos para determinar la procedencia de la solicitud correspondiente y la correcta aplicación de la norma.

Si del resultado de la visita de inspección de campo resultase que la obra no se ajustó a lo autorizado en la Licencia de Construcción o bien se haya dañado algún bien municipal, la Dirección no expedirá la Constancia de Terminación de Obra Parcial o Total, según sea el caso, sino hasta en tanto se otorguen las Licencias de Construcción y demás Autorizaciones que permitan acreditar que los trabajos efectuados cumplen con las disposiciones legales y técnicas que correspondan o en su caso se haya restituido el daño.

Artículo 58.- Habiendo cumplido con lo establecido en el Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, la Dirección expedirá la Constancia de Terminación de Obra Parcial o Total, según sea el caso, previo pago de la contribución y en su caso de los accesorios correspondientes que al efecto establece el Código Financiero del Estado de México y la Ley de Ingresos.

Se expedirá en dos tantos originales, uno para el Titular y otro para el archivo de la Dirección que se conservará en el expediente de la petición.

Artículo 59.- Es obligación del Titular de la Constancia de Terminación de Obra Total colocar y mantener en forma permanente, en el inmueble, la Placa de Normas de Uso del Suelo y Aprovechamiento del Inmueble dentro de los treinta días naturales siguientes a la obtención de la Constancia.

La Placa de Normas de Uso del Suelo y Aprovechamiento del Inmueble se ubicará en el inmueble, en lugar visible desde la Vía Pública lo más próximo al acceso peatonal y contendrá, el número de la Licencia de Uso del Suelo con la que se expidió la respectiva Licencia de Construcción de ser el caso, el tipo de Licencia de Construcción obtenida, el uso para el cual fue construida, la superficie total de construcción, el número total de niveles con que cuenta la edificación, la superficie libre de construcción existente en todo el inmueble, el

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

número total de cajones de estacionamiento que dan servicio al inmueble dentro del mismo, así como el número de Constancia de Terminación de Obra Total y su fecha de expedición. Antes de la colocación de esta placa, el Titular deberá presentarla junto con una fotografía de la misma para que en su caso la Dirección otorgue el visto bueno de su contenido y si es que éste se ajusta a lo autorizado, la Dirección acordará la colocación correspondiente. El Titular deberá dar aviso a la Dirección del cumplimiento del Acuerdo respectivo dentro de los tres días hábiles siguientes a su colocación.

El incumplimiento a la obligación de la colocación de la Placa de Normas de Uso del Suelo y Aprovechamiento del Inmueble se considerará como una infracción grave a las disposiciones de este Reglamento y será sancionado previo procedimiento administrativo común.

Artículo 60.- Ningún inmueble de cualquier tipo que sea que cuente con Licencia de Construcción, podrá ser habitado sino hasta en tanto se cuente con la respectiva Constancia de terminación de Obra Parcial o Total.

CAPITULO VI

De la Licencia de Construcción

Artículo 61.- La Licencia de Construcción será expedida por la Dirección, con una vigencia de doce meses y tiene por único objeto sujetar a las edificaciones que se realicen en el territorio municipal a la normatividad contenida en los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes, al Reglamento y a los demás ordenamientos legales aplicables.

Como consecuencia de lo anterior, la Licencia de Construcción no es el instrumento legal para acreditar la propiedad o posesión de un predio o inmueble, ni tampoco prejuzga medidas, colindancias y superficie de dicho predio o inmueble, ni autoriza el funcionamiento de los establecimientos industriales, comerciales y de servicios.

El Titular de la Licencia deberá respetar las disposiciones contenidas en la Licencia de Construcción, así como dar cumplimiento a las características y especificaciones, dictámenes y obligaciones que se consignent en la misma.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

La Licencia de Construcción sólo surte efectos respecto del inmueble a que la misma se refiera. En el caso de actos traslativos de dominio del predio o inmueble a que se refiera la obra objeto de la Licencia de Construcción, el adquirente se entenderá subrogado en todos los derechos y obligaciones del Titular de la misma por ese solo hecho, debiendo en todo caso el vendedor hacer del conocimiento del comprador esta circunstancia.

Artículo 62.- Para los efectos de interpretación del Código Administrativo y aplicación del Reglamento se considera:

- I. **Obra Nueva.** - Es el acto por el cual se construirá una edificación en un predio. La Dirección expedirá el documento denominado Licencia de Construcción para Obra Nueva, acompañada de los planos arquitectónicos autorizados.
- II. **Ampliación de la Obra Existente.** - Es el acto por el cual se incrementa la superficie construida en una edificación existente, siempre que no exceda de lo permitido en la Licencia de Uso del Suelo o autorización de Cambio de Uso del Suelo, misma que acredita su existencia legal mediante la respectiva Constancia de Terminación de Obra Parcial o Total. La Dirección expedirá el documento denominado Licencia de Construcción para Ampliación de la Obra Existente, acompañada de los planos arquitectónicos correspondientes.
- III. **Modificación de la Obra Existente.** - Es el acto por el cual se llevan a cabo cambios, alteraciones y transformaciones interiores o exteriores en una edificación existente, misma que acredita su existencia legal mediante la respectiva Constancia de Terminación de Obra Parcial o Total y sin que signifique incremento en la superficie de construcción inicialmente autorizada. La modificación de la obra existente puede significar el aprovechamiento de la construcción para un uso diferente para el que originalmente fue autorizado, por lo que será necesario previo a su autorización, contar con la Licencia de Uso del Suelo que autorice dicho uso. La Dirección expedirá el

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

documento denominado Licencia de Construcción para Modificación de la Obra Existente, acompañada de los planos arquitectónicos correspondientes.

- IV. Modificación del Proyecto de una Obra Autorizada.** - Es el acto por el cual una obra que cuenta con licencia de construcción vigente y a la que no se le ha otorgado la respectiva constancia de terminación de obra, cambia, altera o transforma la distribución de los espacios inicialmente autorizados. La modificación del proyecto puede implicar el cambio de aprovechamiento de la construcción, puede también significar un cambio en el destino del uso diferente, del que originalmente fue autorizado pero sin incrementar la superficie de la construcción autorizada. La Dirección expedirá el documento denominado Licencia de Construcción para Modificación del Proyecto de una Obra Autorizada, acompañada de los planos arquitectónicos correspondientes.
- V. Reparación de una Obra Existente.** - Es el acto por el cual se sustituyen elementos a fin de reponer o mejorar las condiciones originales de éstos y sin que signifique incremento en la superficie de construcción inicialmente autorizada. La reparación de una obra existente no cambia el aprovechamiento de la construcción para un uso diferente para el que originalmente fue autorizado. En la reparación de una obra existente se consideran:
- a) **La Reparación que no Afecte Elementos Estructurales de una Obra Existente.** - Es el acto por el cual se llevan a cabo obras tendientes a restaurar o arreglar los elementos dañados de una edificación sin afectar elementos estructurales. Comprende la sustitución de instalaciones y el cambio de acabados en pisos, muros, puertas, ventanas y plafones de una construcción existente. La Dirección expedirá el documento denominado Licencia de Construcción para Reparación que No Afecte Elementos Estructurales de una Obra Existente, acompañada de los planos arquitectónicos correspondientes.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

b) La Reparación que Afecte Elementos Estructurales de una Obra Existente. -

Es el acto por el cual se sustituyen elementos cuya ejecución afecta la estructura de la construcción. Comprende el reforzamiento de cimientos, el retiro y demolición parcial o total o construcción de muros de carga, de columnas, de techumbre o de cualquier otro elemento que se considere esencial en la estructura de sustentación de la construcción. La Dirección expedirá el documento denominado Licencia de Construcción para Reparación que Afecte

Elementos Estructurales de una Obra Existente, acompañada de los planos arquitectónicos correspondientes.

VI. Demolición. - Es el acto por el cual se derriba una construcción existente. Puede ser parcial, lo que significa un decremento en la superficie de construcción originalmente autorizada, o total, cuando desaparece completamente la construcción originalmente existente para dejar el predio exclusivamente. La Dirección expedirá el documento denominado Licencia de Construcción para Demolición Parcial o Total, según sea el caso.

VII. Excavación. - Es el acto por el cual se llevan a cabo operaciones de movimiento, corte y sustracción del volumen de tierra en un predio o inmueble y que no constituyan explotación de bancos de materiales. Su unidad de medida será el metro cúbico. La Dirección expedirá el documento denominado Licencia de Construcción para Excavación, acompañada de los planos arquitectónicos o croquis arquitectónico correspondiente.

VIII. Relleno. - Es el acto por el cual se llevan a cabo operaciones de movimiento y adición del volumen de tierra en un predio o inmueble, con el propósito de nivelar la superficie del terreno y siempre y cuando no constituyan tiraderos de escombros o basura. Su

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

unidad de medida será el metro cúbico. La Dirección expedirá el documento denominado Licencia de Construcción para Relleno, acompañada de los planos arquitectónicos o croquis arquitectónico correspondiente.

- IX. Construcción de Bardas.** - Es el acto por el cual se construye o instala un elemento divisorio sin importar su material, cuya única finalidad sea la de delimitar un predio o inmueble de otro. Su unidad de medida será el metro cuadrado. La Dirección expedirá el documento denominado Licencia de Construcción para Barda, acompañada de los planos arquitectónicos. Únicamente para efectos fiscales se tomará la proyección horizontal para determinar la superficie de construcción de la barda.
- X. Construcción e Instalación de Antenas para Radiotelecomunicaciones.** - Es el acto por el cual se construirán e instalarán en un predio o inmueble, antenas para radiotelecomunicaciones, así como todos los elementos que las componen, siempre y cuando se cuente con la concesión correspondiente para brindar el servicio de radiotelecomunicaciones. La Dirección expedirá el documento denominado Licencia de Construcción e Instalación de Antenas para Radiotelecomunicaciones, acompañada de los planos arquitectónicos correspondientes.
- XI. Construcción e Instalación de Anuncios Publicitarios que Requieran de Elementos Estructurales.** - Es el acto por el cual se lleva a cabo, en términos del Reglamento de Anuncios, la construcción, instalación, colocación, fijación, modificación, ampliación, retiro, desmantelamiento y en su caso, la demolición de estructuras que soportan o sustentan anuncios. La Dirección expedirá el documento denominado Licencia Municipal de Construcción para Estructura de Anuncios publicitarios.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- XII. Cambio de la Construcción a Régimen de Condominio.-** Es el acto por el cual una construcción que acredita su existencia legal mediante la respectiva Constancia de Terminación de Obra Total, acuerda la división del inmueble en áreas privativas de dominio y uso exclusivo de los condóminos, elementos comunes de la construcción y áreas de uso común del condominio, de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil, la Ley de Condominios, el Reglamento Municipal de Condominios, el Reglamento y demás disposiciones legales aplicables. La Dirección expedirá el documento denominado Autorización de Cambio a Régimen de Condominio, acompañada de los planos arquitectónicos correspondientes.
- XIII. Ocupación Temporal de la Vía Pública.** - Es el acto por el cual de manera transitoria se utiliza la Vía Pública y lugares de uso común por el tiempo mínimo necesario para la colocación de materiales de construcción y escombros y que se requiere para su introducción o retiro durante el proceso de la construcción en un predio o inmueble. Asimismo, se considera la colocación de andamios, tapias y demás estructuras provisionales en la vía pública y lugares de uso común utilizados para el proceso de la obra, el mantenimiento de inmuebles y en su caso, para la protección a los transeúntes y vehículos que circulen por la misma. La Dirección expedirá el documento denominado Autorización para la Ocupación Temporal de la Vía Pública.
- XIV.** Obras de modificación, rotura o corte de pavimento de concreto hidráulico, asfáltico o similares en calles, guarniciones o banquetas para llevar a cabo instalaciones subterráneas y para la instalación, tendido de cables subterráneos o aéreos en la vía pública.

Por superficie de construcción se considera el área medida en el plano que se proyecta horizontalmente sobre el espacio que será edificado y cubierto con cualquier material. Su unidad de medida será el metro cuadrado.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 63.- La Dirección no otorgará Licencia de Construcción respecto a construcciones que pretendan realizarse en lotes o predios que no cuenten con la debida autorización de división del suelo expedida por autoridad competente.

Únicamente se otorgará Licencia de Construcción en lotes provenientes de autorizaciones de conjuntos urbanos, subdivisiones, lotificaciones para condominio y sus relotificaciones correspondientes, cuando las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura urbanos hayan sido recibidas en su totalidad, o por zonas o secciones en que se divida el desarrollo, por las autoridades municipales competentes, siempre y cuando cada sistema de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras.

Artículo 64.- La solicitud de Licencia de Construcción se acompañará en original para cotejo y copia simple, de lo siguiente:

- I. Documento que acredite la propiedad o posesión del predio. Para el caso se deberá presentar la escritura pública o contrato privado de compraventa, o cesión de derechos o resolución judicial. La autoridad podrá solicitar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio. Para el caso de que se presente contrato de arrendamiento o contrato privado de compraventa, éste deberá ser acompañado de la escritura pública correspondiente que acredite la propiedad del arrendador o del vendedor, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- II. Acta Constitutiva, tratándose de personas jurídico colectivas, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- III. Poder notarial o carta poder, en caso de designarse representante legal;
- IV. Identificación oficial del propietario o poseedor y del representante legal, en su caso. Para este efecto la identificación deberá contener fotografía y firma; y
- V. Constancia de inscripción del Perito en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano, vigente.
- VI. Recibo de pago de impuesto predial al corriente.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Para construcciones menores de sesenta metros cuadrados o con claros menores de cuatro metros no se requiere la firma de Perito, a excepción de la construcción e instalación de antenas para radiotelecomunicaciones y la construcción e instalación de anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales y demás casos que establezcan las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 65.- Además de lo establecido en el artículo anterior y dependiendo del tipo de Licencia de Construcción se acompañará lo siguiente:

- I. Para obra nueva, ampliación, modificación, reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente:
 - a) Licencia de Uso del Suelo vigente. Serán requisitos para el trámite los dictámenes u otros documentos que se indiquen en la Licencia de Uso del Suelo;
 - b) Planos arquitectónicos del proyecto, firmados por Perito, en su caso. Tratándose de construcciones menores de 60 m² se deberá presentar croquis arquitectónico de la obra señalando áreas;
 - c) Planos y memoria de cálculo de las instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y especiales, cuando correspondan, tratándose de usos de impacto regional y/o impacto significativo, acompañados de los dictámenes de factibilidad correspondientes emitidos por las autoridades o instituciones competentes;
 - d) Planos estructurales, firmados por Perito, en su caso;
 - e) Memoria de cálculo estructural, tratándose de usos de impacto regional y/o impacto significativo; y
- II. Para reparación que no afecte elementos estructurales de una obra existente, demolición parcial o total, excavación y/o relleno y barda:
 - a) Planos arquitectónicos o croquis arquitectónico de la construcción a escala indicando: localización, dimensiones, áreas correspondientes y tipo de material a utilizar y en su caso

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- b) Memoria y programa del proceso de demolición parcial o total, excavación y/o relleno, según corresponda;
 - c) Dictamen de impacto ambiental cuando por sus características de volumen y ubicación, así lo requiera la Dirección; y
 - d) Propuesta de ruta, cantidad y tipo de vehículos y lugar de disposición final o banco del material de la excavación, demolición o relleno según corresponda.
- III. Para modificación del proyecto de una obra autorizada:
- a) Planos de las modificaciones arquitectónicas y estructurales, firmados por Perito, en su caso;
 - b) Memoria de cálculo estructural firmada por el Perito, en su caso; y
 - c) Licencia de Construcción vigente o la prórroga correspondiente, o en su caso, la Constancia de Suspensión Voluntaria a la Licencia de Construcción.
- IV. Para Construcción e Instalación de Antenas de Radiotelecomunicaciones:
- a) Licencia de Uso del Suelo, vigente. Serán requisitos para el trámite, el Dictamen de Impacto Regional y los dictámenes u otros documentos que se indiquen en la Licencia de Uso del Suelo;
 - b) El Título de Concesión respectivo;
 - c) Planos arquitectónicos del proyecto, firmados por Perito;
 - d) Planos y memoria de cálculo de las instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y especiales, cuando correspondan;
 - e) Constancia de inscripción del Perito en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano, vigente;
 - f) Planos estructurales, firmados por Perito;
 - g) Memoria de cálculo estructural; y
 - h) Los demás requisitos que se determinen en las disposiciones jurídicas aplicables en materia de prevención y control de la contaminación visual.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

V. Para obras de modificación, rotura o corte de pavimento de concreto hidráulico, asfáltico o similares en calles, guarniciones o banquetas para llevar a cabo instalaciones subterráneas y para la instalación, tendido de cables subterráneos o aéreos en la vía pública:

1. Licencia de Uso del Suelo, vigente. Serán requisitos para el trámite, el Dictamen de Impacto Regional y los dictámenes u otros documentos que se indiquen en la Licencia de Uso del Suelo;
2. En su caso, el Título de Concesión respectivo;
3. Planos y memoria de cálculo de las instalaciones a realizar, cuando correspondan;
4. Constancia de inscripción del Perito en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano, vigente;
5. Planos estructurales, firmados por Perito;
6. Memoria de cálculo estructural; y
7. Los demás requisitos que se determinen en las disposiciones jurídicas aplicables en materia de prevención y control de la contaminación visual, tratándose de tendido aéreo de cables.

Artículo 66.- La solicitud de Licencia de Construcción deberá contener el nombre completo del propietario o poseedor y del representante legal, en su caso; domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del territorio municipal; los datos de ubicación del predio objeto del trámite; la superficie del terreno; la clave catastral; la superficie de construcción solicitada; tratándose de Uso del Suelo habitacional, el número de viviendas solicitadas; en caso de requerir la expedición del documento por un tiempo mayor al determinado de un año, deberá indicar el período solicitado. La solicitud deberá contener la firma autógrafa del propietario o poseedor del predio motivo del trámite; tratándose de persona jurídico colectiva, deberá contener la firma autógrafa del representante legal. En caso de existir copropiedad deberá

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

presentarse autorización expresa de todos los copropietarios o de quien los represente. Para el caso de construcciones mayores de sesenta metros cuadrados o claros mayores de cuatro metros, la solicitud deberá contener el nombre del Perito, su domicilio, el número de registro, la vigencia del mismo y su firma autógrafa.

Artículo 67.- Para la expedición de la Licencia de Construcción, la Dirección podrá ordenar se lleven a cabo estudios técnicos y/o visitas de inspección de campo que le permitan contar con mejores elementos para determinar la procedencia de la solicitud correspondiente y la correcta aplicación de la norma.

Artículo 68.- Habiendo cumplido con lo establecido en el Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, la Dirección expedirá la Licencia de Construcción, previo pago de la contribución, y en su caso de los accesorios correspondientes que al efecto establece el Código Financiero y la Ley de Ingresos.

Se expedirá en dos tantos originales, uno para el Titular y otro para el archivo de la Dirección que se conservará en el expediente de la petición. La Dirección remitirá copia simple a la Tesorería.

Artículo 69.- Únicamente procederá la cancelación parcial o total de la superficie de la construcción autorizada en la Licencia de Construcción previa solicitud del interesado, lo que hará a su entero perjuicio.

Artículo 70.- La Licencia de Construcción dejará constancia al menos de:

- I. Número de Licencia;
- II. Datos Generales del Titular y en su caso del representante legal. Se incluirá el nombre completo y domicilio que se señaló para oír y recibir notificaciones;
- III. Datos Generales de identificación del predio o inmueble sujeto al otorgamiento de la Licencia, tales como: calle, lote y/o manzana y/o número oficial, localidad, superficie del predio y/o inmueble y clave catastral;

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- IV. Datos Generales del Perito: número de su registro y domicilio, en caso de ser requisito para la obtención de la Licencia correspondiente;
- V. Tipo de la Licencia, características y especificaciones de la autorización: superficie de construcción que se autoriza, en su caso la superficie de construcción anterior y los antecedentes legales que acrediten la misma, superficie de estacionamiento a cubierto y/o circulaciones verticales y/o andadores exteriores que dan servicio al inmueble, superficie libre de construcción, número de cajones de estacionamiento que dan servicio al inmueble y altura de la construcción;
- VI. Referencia a los dictámenes, número de Licencia de Uso del Suelo y antecedentes de autorización que sustentan el otorgamiento de la Licencia, de ser el caso;
- VII. Obligaciones;
- VIII. Planos del proyecto arquitectónico sellados y autorizados que acompañan la expedición de la Licencia, en su caso;
- IX. Monto de la contribución respectiva, y en su momento, el correspondiente folio del recibo oficial expedido por la Tesorería;
- X. Vigencia;
- XI. Motivación y Fundamentación legal; y
- XII. Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza, lugar y fecha de expedición y sello de la Dirección.

En el caso de la Licencia para Construcción e Instalación de Antenas para Radiotelecomunicaciones, además de lo señalado en la fracción V, se deberá señalar la altura total de la antena.

Tratándose de obras de modificación, rotura o corte de pavimento de concreto hidráulico, asfáltico o similares en calles, guarniciones o banquetas para llevar a cabo instalaciones subterráneas y para la instalación, tendido de cables subterráneos o aéreos en la vía pública, habrá de especificarse las características de los cables y de la tubería.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 71.- Son obligaciones del Titular de la Licencia de Construcción, las siguientes:

- I. Vigilar que durante el proceso de construcción de la obra autorizada se cuente con las condiciones de seguridad y estabilidad necesarias para llevar a buen término la edificación, según la normatividad aplicable;
- II. Contar con todas las Autorizaciones, Licencias, Permisos, Dictámenes y demás documentos que se requieran conforme a las disposiciones federales, estatales y municipales relacionados con la construcción de que se trate;
- III. Colocar en lugar visible y durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción autorizados, una placa que contenga el nombre del Titular de la Licencia de Construcción, el número de la misma, el tipo de Licencia de Construcción autorizada, sus características y especificaciones, el nombre y registro del Perito, en su caso y la vigencia;
- IV. Prever sanitario para los trabajadores dentro del predio o inmueble donde se ejecute la edificación;
- V. Vigilar la observancia y cumplimiento a las características y especificaciones de la Licencia de Construcción;
- VI. Obtener de ser el caso, una vez recibida la Licencia, Autorización para la Ocupación Temporal de la Vía Pública;
- VII. Informar de manera inmediata a la Dirección la sustitución del Perito, de ser el caso;
- VIII. Tramitar en tiempo y forma la Prórroga a la Licencia de Construcción, Constancia de Suspensión Voluntaria a la Licencia de Construcción o Constancia de Terminación de Obra Parcial o Total, según el caso;
- IX. Transmitir las obligaciones adquiridas por la expedición de la Licencia de Construcción cuando se realice cualquier acto traslativo de dominio sobre el inmueble objeto de la Licencia de Construcción. Esta transmisión deberá quedar constituida mediante instrumento pasado ante fedatario público;
- X. Enterar a la Dirección, en un plazo máximo de diez días hábiles a partir de que se efectúe la operación de cualquier acto traslativo de dominio y presentar copia de los

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

documentos por los que se acredite el cumplimiento de lo establecido en la fracción anterior, en un plazo máximo de sesenta días hábiles, contados a partir de la realización del acto;

- XI. Exhibir ante fedatario público la Licencia de Construcción, tratándose de actos traslativos de dominio del inmueble o predio correspondiente;
- XII. Notificar a la Tesorería la respectiva autorización para la actualización de los datos técnicos, administrativos y el valor catastral del padrón municipal; y
- XIII. Las demás que establezcan otras disposiciones legales aplicables en la materia.

El Perito será corresponsable de las obligaciones contenidas en las fracciones I, II, III, V, VI, VII y VIII, así como las demás que le confieran las disposiciones jurídicas aplicables.

Durante el desarrollo de la construcción, el Perito podrá retirar la responsabilidad asumida siempre y cuando exista causa justificada, lo que hará del conocimiento de la Dirección, quien procederá a la aplicación inmediata de la suspensión temporal como medida de seguridad e iniciará el procedimiento administrativo común correspondiente.

Artículo 72.- La construcción, instalación, colocación, fijación, modificación, ampliación, conservación, mantenimiento, reparación, retiro, desmantelamiento, demolición y distribución de toda clase de anuncios en el territorio municipal, aun los que se ubiquen en vialidades de jurisdicción federal o estatal, se regulará en los términos previstos en las disposiciones jurídicas aplicables en materia de prevención y control de contaminación visual y en el Reglamento Municipal del Comercio, la Industria, la Prestación de servicios, espectáculos, anuncios y vía pública de Zumpango, México.

Artículo 73.- No se requiere expedición de Licencia de Construcción para:

- I. Ejecutar trabajos de pintura de edificaciones, siempre que no se persiga un fin publicitario, así como la impermeabilización, limpieza y aseo de los inmuebles, siempre y cuando no se ocupe la vía pública para tales efectos;

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

- II. Reparar ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transportación vertical, horizontal o mixto;
- III. Efectuar construcciones provisionales tales como oficinas, bodegas, cuartos de vigilancia y los servicios sanitarios temporales propios de una obra durante el período de edificación, siempre y cuando ésta se encuentre debidamente autorizada;
- IV. Llevar a cabo obras urgentes para la prevención de accidentes, determinadas por Protección Civil;
- V. La ejecución de la obra pública; y
- VI. Cualquier otra de carácter similar a las anteriores que el Ayuntamiento o la Dirección determinen previo Acuerdo, siempre y cuando no se contravengan disposiciones de orden público e interés general.

Para el caso de la fracción III, el interesado deberá informar a la Dirección la existencia de las estructuras provisionales, así como su uso, dimensiones y tiempo estimado de duración. Tampoco se requiere de expedición de Licencia de Construcción para instalar y utilizar hasta por un período máximo de tres meses, construcciones provisionales para habilitar en los estacionamientos o áreas verdes de los centros comerciales o tiendas departamentales los anexos para venta de juguetes en temporada navideña.

Artículo 74.- No obstante, lo señalado en el último párrafo del artículo anterior, se deberá solicitar a la Dirección, la autorización correspondiente al menos con quince días hábiles de anticipación al inicio de los trabajos.

La Dirección, otorgará la autorización, siempre y cuando el centro comercial o la tienda de autoservicio, además de contar con los cajones de estacionamientos necesarios que cubran

la demanda del mismo, cumpla con los requerimientos de estacionamiento de la construcción provisional.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 75.- En el territorio municipal, a efecto de mitigar los efectos negativos hacia las construcciones vecinas, no se podrá:

- I. Construir, habilitar o instalar ventanas en colindancia para iluminar o ventilar los espacios o para asomarse en cualquier nivel del inmueble, ni tampoco se podrán construir balcones u otros elementos voladizos semejantes más allá del límite que separa los predios;
- II. Tener vistas de costado, oblicuas o perpendiculares sobre la misma propiedad, si no hay un mínimo de un metro de distancia, misma que se medirá a partir de las líneas de separación de los predios o inmuebles;
- III. Usar la Vía Pública o lugares de uso común o predios o inmuebles vecinos para aumentar la superficie de un predio o de un inmueble;
- IV. Construir en los derechos de vía; y
- V. Descargar las aguas pluviales, grises o negras a la propiedad del vecino colindante, salvo en los casos que esté constituida legalmente la servidumbre respectiva. Queda prohibido el uso de canales que descarguen agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio.

Asimismo, para evitar efectos adversos, toda edificación que se construya deberá contar con bardas de colindancia que delimite la propiedad con los predios vecinos. Dichas bardas no excederán de tres metros de altura contados a partir de su desplante, pudiendo seguir la conformación del terreno. La separación mínima de la barda con el límite del predio colindante será de cinco centímetros. Sobre las bardas de colindancia se permitirá instalar rejas, mallas, celosías o protecciones hasta alcanzar una altura total de seis metros medidos a partir del desplante de la barda.

Tratándose de muros de colindancia que tengan la función de contención se estará sujeto a los estudios técnicos y determinación de la Dirección.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Artículo 76.- Los espacios cubiertos y cerrados que formen parte de las construcciones deberán contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que se orienten directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos dentro del mismo predio donde se encuentre la edificación, excepto los no habitables permanentemente, para los cuales se podrán utilizar ductos con elementos electromecánicos complementarios, siempre y cuando éstos se instalen dentro de la propiedad.

Artículo 77.- Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, podrán sobresalir del alineamiento:

- I. Hasta diez centímetros medidos en sentido perpendicular al paramento tratándose de pilastras, sardineles y en general, marcos de vanos; y
- II. Hasta sesenta centímetros medidos en sentido perpendicular al paramento, siempre y cuando exista banqueteta y ésta sea de una sección mayor a un metro, tratándose de
- III. marquesinas. Todos los elementos de la marquesina deberán estar situados a una altura mayor de dos metros con cincuenta centímetros sobre el nivel de la banqueteta en cualquiera de sus puntos. No se permitirá construcción alguna sobre la marquesina.

Artículo 78.- La separación mínima que deberá existir en colindancias de construcciones vecinas será de cinco centímetros en cada predio o inmueble, quedando por tanto una separación real de diez centímetros entre dos predios o inmuebles. Esta separación deberá incrementarse en relación con la altura y características de la edificación siguiendo los criterios de cálculo estructural que se deban realizar.

Artículo 79.- Las construcciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con un ancho mínimo de noventa centímetros.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Las rampas peatonales que en su caso se proyecten en cualquier construcción deberán tener una pendiente máxima del 10% con pavimentos antiderrapantes y barandal en uno de sus lados por lo menos.

Artículo 80.- Toda construcción que se realice deberá contar con los espacios para estacionamiento de vehículos en términos de lo establecido en los respectivos Planes de Desarrollo Urbano, quedando sujetos a las normas previstas en estos ordenamientos. Sin perjuicio de lo anterior se deberá considerar lo siguiente:

- I. Contar con protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles;
- II. Las columnas y muros que limiten los carriles de circulación de vehículos deberán tener una guarnición de quince centímetros de altura y treinta centímetros de anchura con los ángulos redondeados;
- III. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos deberán estar separadas de las de peatones;
- IV. Las rampas tendrán una pendiente máxima de 15%, una anchura mínima en rectas de dos metros con cincuenta centímetros y en curvas de tres metros con cincuenta centímetros, el radio mínimo en curvas, medido al eje de la rampa, será de siete metros con cincuenta centímetros; y
- V. Destinar por lo menos un cajón de cada veinticinco o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con capacidades diferentes, ubicado lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de cinco metros por tres metros con ochenta centímetros. Estos cajones deberán estar claramente señalizados con la simbología correspondiente para personas con capacidades diferentes.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

El servicio de estacionamiento con acomodador, sólo podrá prestarse previo dictamen de factibilidad que emita la Dirección y quedará sujeto a las disposiciones que al efecto expida el Ayuntamiento.

Artículo 81.- Las construcciones de acuerdo al Uso del Suelo que se autorice, deberán estar provistas de servicios de agua potable y servicios sanitarios, capaces de cubrir las demandas mínimas de acuerdo con los requerimientos del ODAPAZ.

Artículo 82.- Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra o instalación, deberán tomarse las precauciones necesarias para prevenir y atender accidentes y siniestros, para lo cual se deberá contar al menos con un botiquín de primeros auxilios y equipo adecuado de extinción contra incendios.

Asimismo, se deberán proporcionar las medidas de precaución, tanto en el área ocupada por la obra o instalación como en las casetas provisionales, bodegas, almacenes de material y oficinas propias de la misma.

Artículo 83.- Toda construcción que se pretenda realizar en zonas consideradas como parte del patrimonio histórico, artístico o cultural por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y en su caso el Instituto Nacional de Bellas Artes, deberá sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que estas instancias determinen, previo a la emisión de la respectiva Licencia de Construcción.

Transitorios

Primero. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

Segundo. Con su entrada en vigor, se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se contravengan al presente Reglamento.

Tercero. Se instruye al Secretario del Ayuntamiento, a efecto de que en términos de lo ordenado por el artículo 91 fracción X de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, proceda a certificar el presente Acuerdo.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Cuarto. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que haga del conocimiento de los interesados, el contenido del que se acuerda.

HOJA DE ACTUALIZACIÓN

Fecha de la Actualización	Descripción de la Actualización
1	Modificación a los artículos del Bando Municipal de Zumpango, Estado de México, relacionados con las Facultades de la Dirección.
Febrero 2021	<p style="text-align: center;">TÍTULO CUARTO De la Estructura Orgánica Artículo 7 fracción II</p> <p style="text-align: center;">Se integraron el TÍTULO SÉPTIMO De las Licencias, Autorizaciones, Permisos, Constancias y Cédulas Constante de 6 capítulos</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO 1 disposiciones generales CAPÍTULO 2 de la licencia de uso de suelo CAPÍTULO 3 de la constancia de alineamiento y número oficial CAPÍTULO 4 de la cedula informativa de zonificación CAPÍTULO 5 de la constancia de terminación de obra CAPÍTULO 6 de la licencia de construcción</p>
Febrero 2021	Se actualizaron los artículos del Bando Municipal de Zumpango, Estado de México.
Junio 2022	Se actualizaron los artículos conforme a la última reforma del Código Administrativo del Estado de México
Octubre 2022	Se actualizaron los artículos conforme a la última reforma del Código Administrativo del Estado de México
Marzo 2023	Actualización de cargos de la dependencia

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

Agosto 2024	Actualización de formato y fundamento legal.

“2024, Año del Bicentenario de la Erección del Estado libre y Soberano de México”

VALIDACIÓN

AUTORIZÓ

LIC. MIGUEL ÁNGEL GAMBOA MONROY
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO

REVISÓ

C.CESAR RODRIGO HERNANDEZ MARTINEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
DE ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO

ELABORÓ

ARQ. ARIANA MENDOZA ROCHA
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
DE ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO