GACETA MUNICIPAL
de
Texcoco
ESTADO DE MÉXICO
Órgano Informativo Oficial

SUMARIO

Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Texcoco



Número Especial
5 de Julio de 2013
2013-2015

TEXCOCO
nos une
H. Ayuntamiento 2013-2015

PROFRA.
DELFINA GÓMEZ ALVAREZ
Presidenta Municipal Constitucional

NAZARIO GUTIÉRREZ MARTÍNEZ
Secretario del Ayuntamiento

Índice

Exposición de motivos. 1

CAPÍTULO PRIMERO
De Las Disposiciones Generales. 3

Sección Primera 5

De las Normas.
De Las Restricciones.

CAPÍTULO SEGUNDO
De la Integración y Competencia de las Autoridades Municipales. 8

CAPÍTULO TERCERO
De Las Licencias, Permisos, Dictámenes, Vistos Buenos y Autorizaciones 13

Sección Primera
De la Licencia de Construcción. 14

Sección Segunda
De la opinión favorable para el cambio de uso del suelo. 19

Sección Tercera
Del dictamen de factibilidad de servicios públicos, de agua y drenaje; para la subdivisión, lotificación en condominio, relotificación y conjuntos urbanos. 19

Sección Cuarta
De la constancia de alineamiento y número oficial. 20

Sección Quinta
De la constancia de terminación de obra y suspensión de obra. 20

CAPÍTULO CUARTO
De Los Estacionamientos Públicos. 21

CAPITULO QUINTO
Del Control del Crecimiento Urbano. 22

CAPITULO SEXTO
Del Procedimiento de Aplicación de Sanciones. 23

CAPITULO SÉPTIMO
Del Procedimiento de Revocación. 24

CAPITULO OCTAVO
De Los Recursos. 24

Transitorios 24

Delfina Gómez Álvarez, Presidenta Municipal Constitucional de Texcoco, a sus habitantes, hace saber

Que el Ayuntamiento Constitucional 2013-2015 ha tenido a bien aprobar el siguiente:

ACUERDO No. 100

Con fundamento en el artículo 31 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, se aprueba el Reglamento de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Texcoco.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El sustento y obligatoriedad del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Texcoco, finca su legalidad y legitimidad en los diversos ordenamientos jurídicos que tienen su base en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y una red de disposiciones jurídicas que garantizan su fundamento, efectividad y cumplimiento.

En el Municipio de Texcoco, Estado de México; el Desarrollo Urbano se encuentra observado por una sociedad cada vez más informada, más participativa y más crítica, la cual reclama la mejora permanente del control del crecimiento urbano. Por lo tanto, se hace necesaria la evolución y modernización en los diversos instrumentos y mecanismos de control que permitan verificar la eficiencia, eficacia, honestidad y transparencia del crecimiento urbano dentro del marco de la Ley, así como los sistemas y procedimientos técnicos, legales y la actualización de los procesos tecnológicos modernos y un adecuado sistema de información que permita la toma de decisiones oportuna, acorde con las necesidades actuales.

En mayor o menor medida, la administración pública municipal del Ayuntamiento de Texcoco comparte muchos de los problemas del crecimiento urbano regular e irregular de este municipio, así como del resto del país; por lo tanto debe existir un reglamento que complemente los preceptos legales tanto Federales, Estatales y Municipales que cumplan con la transparencia y eficacia del control del crecimiento urbano.

Mejorar la calidad de los servicios que se prestan a la población para contribuir a elevar sus niveles de vida, mediante el incremento de la eficiencia de los procesos del crecimiento urbano, además la reducción de los tiempos de respuesta, la eliminación de requisitos innecesarios y el acercamiento de las instancias gestoras; es con objeto de vincular el desarrollo urbano de acuerdo a las necesidades del crecimiento urbano dentro de la jurisdiccional territorial de este Municipio, por lo cual deben ser sencillos, directos y transparentes; con el fin de regular un marco legal

proporcional, y en el cual se fomente la eficacia, a creatividad e iniciativa de los particulares y que establezca condiciones de certidumbre y seguridad jurídica, inhibiendo la discrecionalidad y la falta de integridad que presenta, en algunos casos, la Dirección de Desarrollo Urbano.

El Plan de Desarrollo Urbano de este Municipio, señala que el ejercicio del gobierno debe enfocarse a satisfacer las necesidades y expectativas de la Población de Texcoco, y en apego a las disposiciones legales que conforman el marco del estado de derecho, debiéndose actualizar permanentemente para asegurar a la presente y futuras generaciones el acceso a mejores condiciones de vida urbana.
Texcoco tiene la obligación demantenerse como un ejemplo del control del crecimiento urbano y en el eje de un proceso de transformación regional, mediante una gestión centrada en la participación social y en una visión moderna del control del crecimiento urbano con una planeación estratégica, el fortalecimiento del ordenamiento territorial y el mejoramiento del crecimiento urbano que permita la calidad de vida en este Municipio, siin embargo, puede perder oportunidades de desarrollo urbano por una falta en el control del crecimiento urbano, por ello es fundamental poner en marcha el presente Reglamento para el control del crecimiento urbano, además, plantear esta orientación como objetivo general implica dar un mayor rango a los compromisos de mejoramiento integral del control del crecimiento urbano y las estrategias ya referidas conforme al Plan de Desarrollo Urbano Vigente en este Municipio.

Mejorar nos obliga a plantear la necesidad de controlar el crecimiento urbano. Así como el desempeño del potencial humano y la eficacia y eficiencia en sus servicios con calidad y calidez, con este ánimo se crea el Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Texcoco.

En cumplimiento de lo dispuesto en los 115 fracciones III inciso a), V inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 112, 122, 123 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, numerales 31 fracciones I, II, VII, XXII, XXIV y 86 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, 1.1 fracción IV, 1.2, 1.4, 1.5 fracción I, V y X 1.8 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XII, XIII del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México, 5.1, 5.5, 5.10 fracción IX, XV, XVI y XXI del Libro Quinto del Código Administrativo para el Estado de México, artículos 2 fracción XIX, 4, 17, 18 fracciones I, II, III, IV, 19, 20 fracción I, 72 y transitorio SEXTO de la Ley de Agua del Estado de México, artículos 40 fracción I y 45 inciso a) del Reglamento del Libro Quinto del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población del Código Administrativo del Estado de México, se aprueba y se expide el Reglamento del Control del Crecimiento Urbano del Municipio de Texcoco, para quedar como sigue:

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO DE TEXCOCO

Capítulo Primero

De las Disposiciones Generales.

Artículo 1.- Las Disposiciones del presente reglamento son de orden público, interés general y tienen por objeto regular las construcciones que se realicen dentro del territorio municipal; así como vigilar y controlar los usos urbanos de los predios, que se encuentren dentro de la jurisdicción territorial de este municipio.

El presente reglamento, tiene por objeto regular un crecimiento ordenado y natural de los asentamientos humanos, acorde a las condiciones y necesidades del territorio municipal, impedir el crecimiento anárquico de estos, regularizar la zonificación del municipio, ejercer las facultades legales constitucionales, legales y reglamentarias del municipio en materia de desarrollo urbano y ordenamiento de los asentamientos humanos, así como instituir las autoridades, atribuciones y mecanismos necesarios para alcanzar tales fines.

Artículo 2.- Para efectos del Presente Reglamento, se entenderá por:

Código, al Código Administrativo del Estado de México;
Código de Procedimientos, al Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México;
Libro Quinto, se entenderá al Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México;
Reglamento del Libro Quinto, se entenderá al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México;
Libro Décimo Octavo; al Libro Décimo Octavo, denominado "De Las Construcciones", del Código Administrativo del Estado de México;
El Plan, se entenderá al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Texcoco;
La Secretaria, se entenderá a la Secretaria de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México;
Ayuntamiento, se entenderá al Órgano de Gobierno del Municipio de Texcoco;
La Dirección, se entenderá a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio;
COPLADEMUN, se entenderá a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, y
El INAH, al Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Articulo 3.- Para la definición de las expresiones asentamiento humano, centros de población, conservación, crecimiento, destinos, equipamiento urbano, infraestructura urbana, provisiones, reservas, usos, zonificación, áreas urbanas, densidad, coeficiente de ocupación del suelo, construcciones, vía pública, entre otros; se deberá entender la que contemple el Libro Quinto, su Reglamento, El Libro Décimo Octavo y el Plan.

Artículo 4.- Serán Autoridades Municipales en materia de desarrollo urbano las siguientes:

I. El Ayuntamiento;
II. La Presidenta Municipal;
III. El Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEMUN);
IV. La Dirección de Desarrollo Urbano, y
V. Los demás servidores públicos a los que este reglamento o cualquier ordenamiento jurídico, atribuya tal carácter o alguna facultad.

Artículo 5.- Para todos los actos y procedimientos derivados de este reglamento, serán aplicables supletoriamente las disposiciones de los Títulos Primero y Segundo del Código de Procedimientos y las que resulten legalmente aplicables del Libro Quinto y su reglamento.

Articulo 6.- Todas las licencias, autorizaciones, permisos y demás documentos, emitidos con base en este reglamento, dejaran a salvo los derechos de terceros, y no serán sustitutivos de otros documentos o autorizaciones con que deban contar los particulares, ni les relevarán de su obtención o del cumplimiento de cualquier otra obligación.

Artículo 7.- Las autoridades municipales, en la expedición de cualquier licencia, dictamen, autorización, permiso, visto bueno o cualquier otro documento relacionado con la materia que regula el presente reglamento, deberán sujetarse siempre a lo dispuesto por el Libro Primero, Libro Quinto, su Reglamento, Libro Décimo Octavo, El Bando Municipal y el presente Reglamento.

Para el caso de que cualquiera de los documentos señalados con anterioridad, o cualquier otro documento de la materia, sea expedido por algún servidor público o autoridad municipal, violando o contraviniendo cualquiera de las normas también referidas, o cualquier norma jurídica, dicho documento podrá ser revocado por el Ayuntamiento, previo procedimiento de revocación contenido en este reglamento.

Artículo 8.- Toda construcción sobre, o de bajo de la tierra, requerirá de la licencia de construcción, que expida esta Dirección de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento, el Libro Quinto y su Reglamento, El Libro Décimo Octavo, así como el Plan Municipal y el INAH, en su caso.

Artículo 9.- No se requerirá licencia de construcción en los siguientes casos:

a).- Cercar o delimitar un predio con malla ciclónica o algún material similar, con altura máxima de 2.50 metros, siempre y cuando no se afecten bienes del dominio público o derechos de terceros, debiendo contar para ello con el alineamiento correspondiente, en su caso;

b).- Mantenimiento o remozamiento menor, tal como pintura, cambio de pisos, cancelería y los de naturaleza similar; siempre y cuando el destino del inmueble no tenga otro fin que el actual, ni se afecten elementos estructurales;

c).- Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;

d).- Obras urgentes para prevención de accidentes; excepto cuando la obligación devenga de la clasificación que haga el Instituto Nacional de Antropología e Historia **INAH**, y

e).- Los demás casos contemplados en el Libro Décimo Octavo.

En todos los casos, el propietario deberá informar por escrito a la Dirección el alcance de los trabajos así como señalar el día de inicio y termino de los mismos, para su conocimiento y verificación de los mismos.

Artículo 10.- Todos los predios y edificaciones que se encuentren dentro del territorio municipal, independientemente de su ubicación y régimen jurídico al que pertenezcan, se sujetarán a las disposiciones del presente reglamento.

Articulo 11.- La ocupación de un predio o lote con usos urbanos, tales como depósito de vehículos, recolección de materiales de desecho (cartón, vidrio, fierro; etc), venta o renta de madera o de equipo de construcción y otras actividades similares; deberán ajustarse a las normas de usos del suelo y al Plan.

Artículo 12.- Los propietarios y/o encargados de predios o lotes baldíos, deberán de coadyuvar con las autoridades municipales, para que estos se mantengan limpios, evitando efectos negativos en la zona donde se ubiquen; procurando protegerlos con malla ciclónica, cerca de madera o cualquier otro material de carácter provisional que no ponga en riesgo a los vecinos o transeúntes del lugar.

Sección Primera

De las Normas

Artículo13.- Para todo lo relacionado con la seguridad estructural de las construcciones, además de las normas técnicas complementarias para el Diseño y Construcción de Estructuras de Concreto, Diseño y Construcción de Estructuras Metálicas, Diseño y Construcción de Cimentaciones y Diseño por Sismo, podrá aplicarse de manera supletoria el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal; hasta entonces no se emitan las Normas Técnicas, que apruebe el Comité Consultivo Estatal de Normalización; de acuerdo con lo dispuesto en el Libro Decimo Octavo.

Artículo 14.-Toda edificación que pretenda llevarse a cabo dentro del territorio municipal de Texcoco, estará sujeta a las siguientes normas:

I.-Deberá separarse de sus linderos con predios vecinos a una distancia de cuando menos cinco centímetros. Los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de edificación deberán quedar libres de toda obstrucción; las separaciones que deban dejarse en colindancias y juntas se indicarán claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales.

I.- Deberá contar con cajones de estacionamiento al interior del predio, de acuerdo a las normas contenidas en el Plan; el número de cajones de estacionamiento para cada caso constara en la respectiva licencia de uso del suelo y deberán representarse en el plano arquitectónico que presente el peticionario.

III.- Deberá contar con área libre de acuerdo con las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables.

V.- Deberán respetar el alineamiento y en su caso las restricciones que señale la licencia de uso del suelo, o cualquier otro ordenamiento legal aplicable.

V.- Queda prohibido colocar gárgolas o canales que den hacia la víapública para la descarga de aguas pluviales, en todo caso se buscara la forma de que estas aguas se almacenen en algún depósito para su reutilización o se infiltren al subsuelo.

VI.- En obras que se encuentren dentro de las áreas protegidas previstas en el Plan o en cualquier otro ordenamiento legal aplicable, el propietario deberá presentar el proyecto arquitectónico, para que la autoridad municipal en coordinación con el INAH, emitan la autorización o en su caso realicen las recomendaciones que correspondan.

VII.-Todas las construcciones nuevas deberán respetar las características predominantes de la zona en que se ubiquen principalmente aquellas que se localicen en el Centro Histórico o en barrios tradicionales.

VIII.- En el caso de que la edificación solicitada se encuentre colindando con un inmueble catalogado como Monumento Histórico, la altura será determinada por la autoridad municipal, y el INAH.

X.- En caso de que se pretenda realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción que puedan afectar las características de Monumentos Históricos colindantes, se deberá obtener permiso por parte de la Dirección y del INAH, para lo cual esta última expedirá la liberación correspondiente, previo estudios de factibilidad necesarios para evitar afectación de vestigios culturales que pudiesen encontrarse en el subsuelo.

X- Queda prohibido proyectar, instalar o habilitar ventanas en colindancia.

La Dirección, aprobará, previa revisión aquellos proyectos arquitectónicos que cumplan con los requisitos físicos, espaciales y reglamentarios en vigor, en caso contrario comunicará por escrito al solicitante, estableciendo las causas por las que el proyecto no se autoriza.

Artículo 15.- Las marquesinas que den hacia la vía pública, no podrán proyectarse a más de 60 centímetros, respecto del alineamiento oficial; quedando prohibido construir áreas habitacionales sobre las mismas, en todo caso solo podrán constituir balcones o terrazas.

Artículo 16.- Cuando sea necesaria la interpretación de los efectos administrativos de las disposiciones del presente reglamento, deberá acudirse a la exposición de motivos y consideraciones hechas para su emisión, a sus ordenamientos superiores y a las de estos, a la jurisprudencia y a los principios generales del derecho.

De las Restricciones

Artículo 17.- Queda estrictamente prohibido la invasión de derechos de vías férreas, ríos, arroyos, canales, redes primarias de agua potable y alcantarillado, líneas eléctricas, carreteras, avenidas y vialidades, así como la invasión de zonas arqueológicas, áreas protegidas, reservas ecológicas, parques nacionales o estatales o bienes inmuebles del dominio público.

Artículo 18.- El Ayuntamiento, en todo momento, podrá convenir y ejecutar, a través de la autoridad correspondiente, las acciones a seguir para prevenir, desalojar y en su caso demandar o denunciar a los responsables por los actos mencionados en el artículo anterior, así como demoler o suspender las construcciones asentadas en esas zonas. Siempre con apego a las disposiciones legales de la materia.

Artículo 19.- La ubicación de las construcciones estará sujeta al criterio de no afectar ni derribar los árboles existentes en los predios; así mismo deberá evitarse los trabajos que ocasionen su deterioro. Sin embargo cuando sea indispensable para el proyecto afectar algún árbol, el propietario deberá contar con la autorización de la Dirección de Ecología Municipal que corresponda.

Artículo 20.- En nuevas edificaciones no se autorizará la utilización de vitroblock o vidrio espejo, cuando estas colinden con inmuebles con valor arquitectónico e histórico; hasta en un radio no menor a los 200 metros, quedando incluidas fachadas y bardas.

Artículo 21.- Las remodelaciones, ampliaciones, reconstrucciones, reparaciones o demoliciones de construcciones catalogadas con valor histórico, arquitectónico, arqueológico o artístico, solo se autorizará si no señala lo contrario la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, el procedimiento para la ejecución de las actividades referidas se encausará mediante la coordinación con el INAH.

Capitulo Segundo

De la Integración y Competencia De las Autoridades Municipales

Artículo 22.-El Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano tiene las atribuciones que establece la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, el Libro Primero, el Libro Quinto, su reglamento y el Libro Décimo Octavo y será competente para lo siguiente:

I. Ejercer por si, y por una causa que se considere justificada, previo acuerdo de Cabildo que así lo determine, cualquiera o todas y cada una de las atribuciones en materia de desarrollo urbano de competencia municipal a que se refieren las leyes y el presente reglamento;
II. Expedir toda clase de normas municipales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos;
III. Promover e impulsar la participación de la sociedad en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación del plan municipal de desarrollo urbano, así como emitir las convocatorias para recabar la opinión de los ciudadanos, organizaciones civiles, y sociedad en general en los procesos de formulación y modificación del plan referido;
IV. Dar publicidad al plan municipal de desarrollo urbano aplicable en el Municipio de Texcoco;
V. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos se deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
VI. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
VII. Celebrar con la federación, el Estado de México, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades, previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven;
VIII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas;
IX. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven;
X. Iniciar, tramitar y resolver todos los procedimientos administrativos para revocar administrativamente los acuerdos, concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, vistos bueno, dictámenes o cualquier otro documento que haya sido expedido en contravención a lo dispuesto por la legislación en materia o por el presente reglamento, en alguno de los siguientes supuestos:

a) Que los expidan careciendo de la competencia necesaria para ello;

b) Que los expidan por error;
c) Que los expidan con dolo;
d) Que los expidan mediante violencia;
e) Que los expidan sin que reúnan todos los requisitos legales y reglamentarios para ello;
f) Que los expidan en perjuicio o restricción de los derechos del municipio, sobre sus bienes del dominio público;
g) Que los expidan en perjuicio o restricción de los derechos del municipio en cualquier otra materia;
h) Cuando el acuerdo respectivo se haya expedido en contravención a cualquier disposición constitucional, legal o reglamentaria;
i) Cuando el interés público así lo exija;
j) Cuando las causas que motivaron la expedición del acuerdo hayan desaparecido, y
k) Se hayan expedido con base a documentos falsos o apócrifos.

XI.- Imponer las medidas de seguridad necesarias y aplicar las sanciones correspondientes, en términos de las disposiciones legales aplicables en la materia;
XII.- Emitir el Dictamen de factibilidad de dotación de servicios públicos, tratándose de conjuntos urbanos, lotificaciones en condominio, subdivisiones o fusiones y respecto a los demás expedientes que sean puestos a su consideración;
XIII.- Autorizar cambios de uso del suelo, de densidad, intensidad o altura máxima de edificaciones;
XIV.- Autorizar la intervención de los organismos prestadores de servicios de agua potable y alcantarillado en proyectos urbanos, y
XV.- Las demás que le atribuyan las leyes o reglamentos.

Artículo 23.-La Presidenta Municipal en materia de desarrollo urbano, contara con atribuciones y competencia para:

I. Cumplir y hacer cumplir, los acuerdos de cabildo en materia de desarrollo urbano, mediante las acciones legales que fueran necesarias, y para tal efecto estará facultado para solicitar o requerir todos los informes que se requieran, emitir toda clase de citatorios, incluyendo de garantía de audiencia, hacer los requerimientos y apercibimientos que procedan a los peticionarios, afectados, o terceros interesados, hacer efectivos dichos apercibimientos, otorgar las "vistas" que fueran necesarias, otorgar los plazos a que se refiera la ley, a efecto de que los particulares manifiesten lo que a su derecho convenga y aleguen en su caso y en general llevar a cabo todos los actos de tramitación, substanciación e instrumentación, al efecto de complementar los acuerdos de cabildo, hasta poner el expediente respectivo en estado de resolución a la vista del Ayuntamiento para que resuelva lo que corresponda;
II. Someter a consideración del Cabildo, todos los asuntos que sean de relevancia para el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano;

XVIII.- A efecto de facilitar su gestión, informar y orientar a los particulares que lo soliciten, respecto de las licencias, autorizaciones, vistos buenos y permisos que competa al Ayuntamiento en la materia de desarrollo urbano, dando a conocer el monto de los derechos legalmente establecidos;

XIX.- Vigilar el cumplimiento de las normas establecidas en este reglamento, así como cumplir y hacer cumplir sus disposiciones;

XX.- Proponer normas técnicas al Comité Consultivo Estatal de Normalización Técnica de la Construcción;

XXI.- Realizar estudios y formular proyectos de mejoramiento de la Imagen Urbana del municipio;

XXII.- Realizar recorridos de vigilancia permanentes en el territorio municipal, para informar de la situación que guarde el desarrollo urbano, y

XXIII.- Las demás que le señale esta u otra disposición jurídica aplicable.

Artículo 27.-Las atribuciones señaladas en el artículo anterior serán ejercidas por el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano, quien para su cometido se auxiliará del personal que integra la misma en los términos enunciativos siguientes:

a).- El Jefe del Área Jurídica auxiliara a realizar las actividades señaladas en las fracciones I, II, III, IV, VII, X, XI, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXII y XXIII; del artículo 26 del presente reglamento; además será el responsable de preparar la información y documentos que sean requeridos con motivo de los procedimientos de revocación de las licencias, autorizaciones, dictámenes y vistos buenos que le requieran;

b).- El Jefe de Control Urbano auxiliara a realizar las actividades señaladas en las fracciones I, II, III, IV, VII, X, XI, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XXI, XXII y XXIII; del artículo 26 del presente reglamento; siendo el responsable de elaborar las rutas o recorridos por las distintas comunidades y poblaciones, debiendo rendir el informe que guardan los asentamientos humanos en el municipio;

c).- El Jefe de Licencias auxiliara a realizar las actividades señaladas en las fracciones I, II, III, IV, VII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII y XXIII; del artículo 26 del presente reglamento; además será el responsable de recibir todas las solicitudes que realicen los particulares, para la obtención de las licencias, autorizaciones, dictámenes, y vistos buenos; así como de verificar que haya quedado debidamente integrado el expediente que formule el particular con motivo de su solicitud, igualmente deberá tener actualizado el contenido de dicho expediente, de conformidad con lo establecido en el Libro Quinto, y Libro Decimo Octavo; además será el responsable de entregar el informe de ingresos de la Dirección, y

d).- Los Notificadores, Secretaria y demás personal administrativo, apoyaran en todas y cada una de las tareas encomendadas a la Dirección; descritas en el artículo anterior.

Artículo 28.- La Dirección de Desarrollo Urbano, se auxiliara del asesor jurídico del Ayuntamiento para la instauración de los procedimientos administrativos de revocación.

Capítulo Tercero.

De Las Licencias, Permisos, Dictámenes, Vistos Buenos y Autorizaciones.

Artículo 29.-Las licencias, autorizaciones, permisos, vistos buenos y dictámenes que se podrán expedirse a la luz de este reglamento, serán las siguientes:

I.- Licencia de Construcción, en cualquier modalidad;
II.- Alineamiento y Número Oficial;
III.- Opinión Favorable para el Cambio de Uso del Suelo;
IV.- Dictamen de factibilidad de dotación de servicios públicos, y
V.- Las demás que este reglamento o cualquier otra norma jurídica en materia faculten a la Dirección.

Articulo 30.-Por la expedición de las licencias, autorizaciones, dictámenes o permisos, señalados en el artículo anterior, los particulares además de cumplir con los requisitos legales y reglamentarios correspondientes, deberán cubrir los derechos que señalen el Código Financiero del Estado de México y sus Municipios o cualquier disposición jurídica aplicable.

En la realización de sus trámites, los particulares deberán ingresar sus peticiones con el formato que proporcione para cada caso la Dirección de Desarrollo Urbano.

Artículo. 31- Cuando se tramite o detecte la Regularización de una construcción que no cuente con licencia expedida por autoridad municipal competente, si no existe impedimento legal alguno, se buscará la regularización de la referida construcción, la actualización de los padrones de la Dirección, la aplicación de la sanción que corresponda y la captación del ingreso que marque la legislación en materia, por lo que podrá expedirse la licencia correspondiente, previo al cumplimiento de los requisitos que sean necesarios, según sea el caso, además de comprobarse que no se trate de obras de reciente ejecución, por lo que el propietario o representante legal deberá anexar a su solicitud, copia simple de las últimas tres boletas del pago de impuesto predial, anteriores a la fecha del trámite, en dichas boletas se deberá apreciar la superficie del predio, así como la superficie de la construcción.

En caso de que la construcción haya sido realizada de tal modo, que viole alguna normatividad o disposición reglamentaria, o atente contra la imagen urbana, deberán realizarse las acciones tendientes a hacer valer esa norma violada, o la imagen urbana, independientemente de la sanción que amerite el caso.

III. Participar en los órganos de coordinación de carácter regional y metropolitano en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda, llevando las consideraciones u opiniones que manifieste el Ayuntamiento;
IV. Las demás que el ayuntamiento o cualquier ordenamiento legal le atribuya.

Artículo 24.-El COPLADEMUN, en materia de desarrollo urbano, tendrá las atribuciones que determine el ayuntamiento y será competente para lo siguiente:

I. Realizar estudios y emitir dictámenes en el seno del Cabildo, respecto de los expedientes que sean puestos a su estudio, por el propio Ayuntamiento.
II. Realizar recorridos por el territorio municipal para informar sobre la situación que predomine en materia de desarrollo urbano y proponer acciones o medidas de solución a los problemas o situaciones que se observen.
III. Participar previo acuerdo de Cabildo que así lo determine, en los órganos de coordinación de carácter regional y metropolitano en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda, llevando las consideraciones u opiniones que manifieste el Ayuntamiento.
IV. Emitir opiniones respecto de las solicitudes de cambio de uso del suelo, de densidad, de coeficiente de ocupación del suelo y/o de altura, que remita la Dirección.

Artículo 25.-La Dirección de Desarrollo Urbano, tendrá la integración que determine el Ayuntamiento, siendo actualmente la siguiente:

I.- Un Director;
II.- Un Jefe del Área Jurídica;
III.- Un Jefe de Control Urbano;
IV.- Un Jefe de Licencias de Construcción, y
V.- Los notificadores, verificadores, secretarias, asistentes y personal administrativo necesario que permita el presupuesto de dicha dependencia.

Artículo 26.- El titular de la Dirección de Desarrollo Urbano tendrá competencia y atribuciones para lo siguiente:

I.- La aplicación del presente reglamento y la ejecución de las bases, normas, lineamientos, políticas y demás disposiciones que dicte y/o adicione el Ayuntamiento, en algún tema o materia del presente reglamento;

II.- Participar en la elaboración o modificación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal;

III.- Participar en los órganos de coordinación de carácter regional y metropolitano, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda;

IV.- Difundir entre la población los planes de desarrollo urbano, así como informarle sobre los trámites para obtener las autorizaciones y licencias de su competencia;

V.- Expedir las licencias de construcción, en cualquiera de sus modalidades;

VI.- Otorgar la opinión favorable de cambios de uso del suelo, de densidad, coeficiente de ocupación del suelo y altura de edificaciones, previa consulta del COPLADEMUN;

VII.- Vigilar y controlar la utilización del suelo del municipio;

VIII.- Emitir dictámenes de factibilidad para la dotación de servicios públicos, de agua potable y drenaje, tratándose de subdivisiones, lotificaciones en condominio, relotificaciones, y conjuntos urbanos;

IX.- Vincular la construcción de la infraestructura y equipamiento urbanos con el plan de desarrollo urbano;

X.- Participar en la supervisión de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones en condominio, así como recibirlas mediante acta entrega recepción;

XI.- Establecer medidas y ejecutar acciones para evitar asentamientos humanos irregulares;

XII.- Elaborar y mantener actualizado los padrones de licencias de construcción;

XIII.- Elaborar y mantener actualizado el archivo municipal de planos y planes de desarrollo urbano;

XIV.- Elaborar y enviar a Cabildo, por conducto del Secretario de Ayuntamiento, para su aprobación y publicación, el registro de trámites y requisitos manejados por la Dirección;

XV.- Iniciar, tramitar, substanciar y resolver, los procedimientos de aplicación de sanciones que regula el presente reglamento;

XVI.- Aplicar y ejecutar todas las medidas de seguridad y sanciones que regula el Libro Quinto, El Libro Decimo Octavo y el presente reglamento;

XVII.- Vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

XVIII.- A efecto de facilitar su gestión, informar y orientar a los particulares que lo soliciten, respecto de las licencias, autorizaciones, vistos buenos y permisos que competa al Ayuntamiento en la materia de desarrollo urbano, dando a conocer el monto de los derechos legalmente establecidos;

XIX.- Vigilar el cumplimiento de las normas establecidas en este reglamento, así como cumplir y hacer cumplir sus disposiciones;

XX.- Proponer normas técnicas al Comité Consultivo Estatal de Normalización Técnica de la Construcción;

XXI.- Realizar estudios y formular proyectos de mejoramiento de la Imagen Urbana del municipio;

XXII.- Realizar recorridos de vigilancia permanentes en el territorio municipal, para informar de la situación que guarde el desarrollo urbano, y

XXIII.- Las demás que le señale esta u otra disposición jurídica aplicable.

Artículo 27.-Las atribuciones señaladas en el artículo anterior serán ejercidas por el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano, quien para su cometido se auxiliará del personal que integra la misma en los términos enunciativos siguientes:

a).- El Jefe del Área Jurídica auxiliara a realizar las actividades señaladas en las fracciones I, II, III, IV, VII, X, XI, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXII y XXIII; del artículo 26 del presente reglamento; además será el responsable de preparar la información y documentos que sean requeridos con motivo de los procedimientos de revocación de las licencias, autorizaciones, dictámenes y vistos buenos que le requieran;

b).- El Jefe de Control Urbano auxiliara a realizar las actividades señaladas en las fracciones I, II, III, IV, VII, X, XI, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XXI, XXII y XXIII; del artículo 26 del presente reglamento; siendo el responsable de elaborar las rutas o recorridos por las distintas comunidades y poblaciones, debiendo rendir el informe que guardan los asentamientos humanos en el municipio;

c).- El Jefe de Licencias auxiliara a realizar las actividades señaladas en las fracciones I, II, III, IV, VII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII y XXIII; del artículo 26 del presente reglamento; además será el responsable de recibir todas las solicitudes que realicen los particulares, para la obtención de las licencias, autorizaciones, dictámenes, y vistos buenos; así como de verificar que haya quedado debidamente integrado el expediente que formule el particular con motivo de su solicitud, igualmente deberá tener actualizado el contenido de dicho expediente, de conformidad con lo establecido en el Libro Quinto, y Libro Decimo Octavo; además será el responsable de entregar el informe de ingresos de la Dirección, y

d).- Los Notificadores, Secretaria y demás personal administrativo, apoyaran en todas y cada una de las tareas encomendadas a la Dirección; descritas en el artículo anterior.

Artículo 28.- La Dirección de Desarrollo Urbano, se auxiliara del asesor jurídico del Ayuntamiento para la instauración de los procedimientos administrativos de revocación.

Capítulo Tercero.

De Las Licencias, Permisos, Dictámenes, Vistos Buenos y Autorizaciones.

Artículo 29.-Las licencias, autorizaciones, permisos, vistos buenos y dictámenes que se podrán expedirse a la luz de este reglamento, serán las siguientes:

I.- Licencia de Construcción, en cualquier modalidad;
II.- Alineamiento y Número Oficial;
III.- Opinión Favorable para el Cambio de Uso del Suelo;
IV.- Dictamen de factibilidad de dotación de servicios públicos, y
V.- Las demás que este reglamento o cualquier otra norma jurídica en materia faculten a la Dirección.

Articulo 30.-Por la expedición de las licencias, autorizaciones, dictámenes o permisos, señalados en el artículo anterior, los particulares además de cumplir con los requisitos legales y reglamentarios correspondientes, deberán cubrir los derechos que señalen el Código Financiero del Estado de México y sus Municipios o cualquier disposición jurídica aplicable.

En la realización de sus trámites, los particulares deberán ingresar sus peticiones con el formato que proporcione para cada caso la Dirección de Desarrollo Urbano.

Artículo. 31- Cuando se tramite o detecte la Regularización de una construcción que no cuente con licencia expedida por autoridad municipal competente, si no existe impedimento legal alguno, se buscará la regularización de la referida construcción, la actualización de los padrones de la Dirección, la aplicación de la sanción que corresponda y la captación del ingreso que marque la legislación en materia, por lo que podrá expedirse la licencia correspondiente, previo al cumplimiento de los requisitos que sean necesarios, según sea el caso, además de comprobarse que no se trate de obras de reciente ejecución, por lo que el propietario o representante legal deberá anexar a su solicitud, copia simple de las últimas tres boletas del pago de impuesto predial, anteriores a la fecha del trámite, en dichas boletas se deberá apreciar la superficie del predio, así como la superficie de la construcción.

En caso de que la construcción haya sido realizada de tal modo, que viole alguna normatividad o disposición reglamentaria, o atente contra la imagen urbana, deberán realizarse las acciones tendientes a hacer valer esa norma violada, o la imagen urbana, independientemente de la sanción que amerite el caso.

Sección Primera

De la Licencia de Construcción.

Artículo 32.-La Licencia municipal de construcción tendrá por objeto autorizar alguna de las siguientes actividades:

I. La construcción de obra nueva, de hasta sesenta metros cuadrados;
II. La construcción de obra nueva mayor a sesenta metros cuadrados;
III. La construcción de edificaciones en régimen en condominio;
IV. La ampliación, modificación o reparación de una obra existente;
V. La demolición total o parcial de una obra existente;
VI. La excavación o relleno de un predio o lote;
VII. La construcción de bardas;
VIII. Corte o ruptura de pavimento y/o banqueta para obras de conexión de agua potable y drenaje, o de instalaciones subterráneas en general;
IX. El cambio de la construcción existente a un régimen de condominio;
X. La construcción e instalación de antenas para radiocomunicaciones y de anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales, y
XI. La regularización de construcciones.

La licencia que se expida, podrá autorizar simultáneamente más de una de las actividades aquí enlistadas, según se solicite y acredite por el particular el cumplimiento de los requisitos establecidos para cada uno de dichos objetos.

Artículo 33.-Para la expedición de la licencia de construcción la solicitud deberá cubrir los siguientes requisitos:

I.- Para la construcción de una obra de hasta sesenta metros cuadrados:

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario;
b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el RegistroPúblico de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Copia de la licencia de uso del suelo vigente;
d).- Dos copias del plano o croquis arquitectónico, debidamente acotado;
e).- En caso de tener claros mayores a cuatro metros, deberá ser avalado por un perito de obra, anexando copia simple de su registro vigente;
f).- Copia de boleta predial vigente;
g).- Copia de identificación oficial del propietario, y
h).- un folder tamaño oficio.

II.- Para la construcción de una obra nueva mayor de sesenta metros cuadrados.

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario y por el perito responsable de la obra;

b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Copia de la licencia de uso del suelo vigente;
d).- Dos copias del plano arquitectónico, indicando cajones de estacionamiento, área libre de construcción, cortes y fachadas, debidamente firmados por un perito responsable de obra;
e).- Dos copias del plano estructural, y de instalaciones firmados por perito responsable de obra;
f).- Original y copia de memoria de cálculo estructural, firmadas por perito responsable de obra;
g).- Original y copia de convenio de responsiva entre el propietario y perito responsable de obra;
h).- Copia de registro de perito responsable de obra vigente;
i).- Copia de identificación oficial del propietario;
J).- Copia de pago predial vigente, y
k).- un folder tamaño oficio.

III.- Para la construcción de edificaciones en régimen de condominio.

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario y por el perito responsable de la obra;
b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Copia de la licencia de uso del suelo vigente;
d).- Dos copias del plano arquitectónico, indicando cajones de estacionamiento, área libre de construcción, cortes y fachadas, firmados por perito responsable de obra;
e).- Dos copias del plano estructural y de instalaciones, firmados por perito responsable de la obra;
f).- Original y dos copias del reglamento general de condominio, firmado por perito responsable de obra;
g).- Original y dos copias de la descripción de las áreas de uso común, privativas y tabla de indivisos;
h).- Copia del registro de perito responsable de obra vigente;
i).- Copia de pago predial vigente;
j).- Copia de identificación oficial del propietario, y
k).- un folder tamaño oficio.

IV.- Para la ampliación, modificación o reparación de una obra existente.

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario y por el perito responsable de obra;
b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Copia de la licencia de uso del suelo vigente;
d).- Dos copias del plano arquitectónico, indicando cajones de estacionamiento, área libre de construcción, cortes y fachadas, señalando el área donde se van a realizar los trabajos, debidamente firmados por un perito responsable de obra;
e).- Dos copias del plano estructural, y de instalaciones firmados por perito responsable de obra;
f).- Original y copia de memoria de cálculo estructural, firmadas por perito responsable de obra;
g).- Original y copia de convenio de responsiva entre el propietario y perito responsable de obra;
h).- Copia de registro de perito responsable de obra vigente;
i).- Copia de la licencia de construcción o terminación de obra, en su caso;
j).- Copia de identificación oficial del propietario;
k).- Copia de pago predial vigente, y
l).- un folder tamaño oficio.

V.- Para la demolición parcial o total de una obra existente.

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario y por el perito responsable de obra;
b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Copia de la licencia y planos autorizados de la construcción existente;
d).- Copia del plano arquitectónico indicando el área por demoler, memoria descriptiva de los trabajos y programa de obra, debidamente firmado por perito responsable de obra;
e).- Copia del registro de perito responsable de obra vigente;
f).- Memoria descriptiva y calendario de obra, firmado por perito;
g).- En su caso visto bueno del INAH;
h).- Copia de boleta predial vigente;
i).- Copia de identificación oficial del propietario, y
j).- un folder tamaño oficio.

VI.- Para la excavación o relleno de un predio.

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario y por el perito responsable de obra, en su caso;
b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Copia del plano arquitectónico indicando el área a excavar y/o rellenar;

d).- Memoria descriptiva y programa de los trabajos, firmados por perito responsable, en su caso;
e).- Copia de registro de perito responsable de obra;
f).- En su caso visto bueno del INAH;
g).- Copia de boleta predial vigente;
h).- Copia de identificación oficial del propietario, y
i).- un folder tamaño oficio.

VII.- Para la construcción de barda.

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario;
b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Copia de alineamiento y número oficial;
d).- Original y copia del plano o croquis arquitectónico de la barda, indicando escala, acotación y orientación;
e).- Copia de pago predial vigente;
f).- Copia identificación oficial del propietario, y
g).- un folder tamaño oficio.

VIII.- Para el corte y/o ruptura de pavimento, para obras de conexión de agua potable y drenaje; así como de la instalación subterráneas.

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario;
b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Copia de pago de derechos por conexión de agua y/o drenaje;
d).- Plano o croquis arquitectónico que contenga la descripción de los trabajos;
e).- Copia identificación oficial del propietario, y
f).- un folder tamaño oficio.

IX.- Para el cambio de la construcción existente a un régimen de condominio.

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario;
b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Copia de la licencia de uso del suelo vigente;
d).- Copia de la terminación de obra ó constancia de regularización de la construcción existente;
e).- Dos copias del plano arquitectónico, indicando cajones de estacionamiento, área libre de construcción, cortes y fachadas, firmados por perito responsable de obra;
f).- Original y dos copias del reglamento general de condominio;
g).- Original y dos copias de la descripción de las áreas de uso común, privativas y tabla de indivisos;

h).- Copia de la terminación de obra ó constancia de regularización de la construcción existente;
i).- Copia del registro de perito responsable de obra vigente;
j).- Copia de pago predial y agua al corriente;
k).- Copia de identificación oficial del propietario, y
l).- un folder tamaño oficio.

X.- Para la construcción e instalación de antenas para radiocomunicaciones y de anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales.

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario;
b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Copia de la licencia de uso del suelo vigente;
d).- Dos copias del plano arquitectónico y estructural firmado por perito responsable de obra;
e).- Memoria de cálculo, firmada por perito responsable de obra;
f).- Copia del registro de perito responsable de obra vigente;
g).- Copia de identificación oficial del propietario;
h).- Alineamiento y número oficial, en su caso y
i).- un folder tamaño oficio.

XI.- Para regularización de construcciones sin licencia.

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario;
b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Copia de la licencia de uso del suelo vigente;
d).- Dos copias del plano arquitectónico, indicando cajones de estacionamiento, área libre de construcción, cortes y fachadas.
e).- Dictamen estructural firmado por perito responsable de obra;
f).- Copia del registro de perito responsable de obra vigente;
g).- Copia de boleta predial de los últimos tres años.
h).- Copia de recibo de agua al corriente;
i).- Copia de identificación oficial del propietario, y
j).- un folder tamaño oficio.

Para aquellos casos donde no sea el propietario quien realice el tramite, se deberá anexar carta poder simple e identificación de quien gestiona; además tratándose de personas morales, deberá anexarse acta constitutiva y poder notarial de la empresa.

Sección Segunda

De la Opinión Favorable para el Cambio de Uso del Suelo de, Densidad, Coeficiente de Ocupación del Suelo y/o Altura.

Articulo 34.- Las solicitudes que realicen los particulares sobre el cambio de uso del suelo a otro que se determine sea compatible, el cambio de la densidad o coeficiente de ocupación del suelo, de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima de edificación procederán siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el cambio no altere las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica, sanitaria, ambiental y las de su imagen urbana.

Artículo 35.- Para la expedición de la opinión para el cambio de uso del suelo, se requerirá que el peticionario presente su solicitud, en la que deberá darse cumplimiento a lo previsto en el Código y el presente Reglamento y a la que deberá agregarse por tanto lo siguiente:

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario;
b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Acta constitutiva de la sociedad, en caso de ser persona moral;
d).- Poder notarial del representante legal;
e).- Croquis de localización del predio o inmueble;
f).- Cedula Informativa de Zonificación;
g).- Anteproyecto arquitectónico;
h).- Memoria descriptiva que contendrá las características físicas del predio o inmueble, de superficie, accesos viales, colindancias, nombre de las calles circundantes, así como los procesos de producción o servicios, según sea el caso;
i).- Identificación oficial de propietario, y
j).- Carta poder e identificaciones, en su caso.

Sección Tercera

Del Dictamen de Factibilidad de Servicios Públicos; de Agua potable y Drenaje, para proyectos de subdivisiones, lotificaciones en condominio, relotificaciones y conjuntos urbanos.

Articulo 36.- El Dictamen de factibilidad de dotación de servicios públicos tendrá por objeto que la autoridad municipal, haga constar en un determinado momento, si el predio, inmueble o lote de interés, existen las líneas de agua potable y alcantarillado, precisando su disponibilidad de dotar de dichos servicios, o en todo caso, establecer condiciones a los particulares para que esta disponibilidad e infraestructura se actualicen.

Artículo 37.-El Ayuntamiento podrá auxiliarse de terceros para cumplir con sus atribuciones, así mismo el Ayuntamiento autorizará la intervención de los organismos prestadores de servicios de agua potable y alcantarillado, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Agua del Estado de México y su Reglamento; sin que se afecte la autonomía municipal en materia de desarrollo urbano y prestación de servicios públicos de agua potable y drenaje.

Sección Cuarta

De la Constancia de Alineamiento
y Número Oficial.

Artículo 38.- Cuando así se solicite, se podrá otorgar una constancia de alineamiento, sin tener que tramitar la licencia de uso del suelo y tendrá como objetivo el determinar si existe o no restricción alguna al predio, con respecto al Plan o normas aplicables.

Artículo 39.- Cuando así se solicite, se podrá otorgar únicamente constancia de asignación de número oficial, para la identificación del predio o inmueble.

Además las constancias de alineamiento y número oficial podrán ser actualizadas para fines administrativos o bien para gestionar ó complementar cualquier otro trámite municipal, estatal o federal, para lo cual deberá presentarse lo siguiente:

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario;
b).- Copia del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad ó en el Instituto de la Función Registral;
c).- Copia de boleta predial vigente;
d).- Copia de identificación oficial del propietario;
e).- Carta poder e identificación, en su caso, y
f).- folder tamaño oficio.

Sección Quinta

De la Constancia de Terminación
y Suspensión de Obra.

Artículo 40.-Una vez concluida parcial o totalmente la obra, el propietario deberá tramitar la respectiva constancia de terminación; o bien podrá anunciar la suspensión de dicha obra, independientemente de las causas que lo ameriten; para lo cual anexara la siguiente documentación:

a).- Solicitud debidamente llenada y firmada por el propietario y por el perito responsable de la obra;
b).- Original y copia de la licencia de construcción y/o prorroga vigente;
c).- Copia del plano arquitectónico autorizado;
d).- Copia de boleta predial vigente;
e).- Copia de identificación oficial del propietario;
f).- Carta poder e identificación, en su caso, y
f).- un folder tamaño oficio.

Capítulo Cuarto.

De los Estacionamientos Públicos.

Artículo 41.- Los propietarios de los estacionamientos y las personas prestadoras de servicios mercantiles, cualquiera que estos sean y que pretendan arrendar los servicios de estacionamientos para ser utilizados por sus clientes, tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Los predios o inmuebles que se habiliten para brindar el servicio de estacionamiento, deberán estar bardeados en sus colindancias y contar con sistema de drenado adecuado, respetando el alineamiento y en su caso con los remetimientos existentes.

II.- El acceso a los estacionamientos en el interior de inmuebles deberá tener protecciones adecuadas en rampas y colindancias, fachadas y otros elementos estructurales capaces de resistir posibles impactos de automóviles.

III.- Las rampas de acceso a estacionamiento no deberán salirse del alineamiento de la banqueta, ni alterar el orden establecido en las circulaciones peatonales. Tendrán una pendiente máxima del 15% y una anchura mínima de 2.50 metros.

IV.- En el caso de comercios, industria y servicios, deberán contar con los cajones de estacionamiento propios de sus necesidades, más los requeridos por sus clientes, proveedores o visitantes.

V.- El piso terminado estará elevado quince centímetros sobre la superficie de rodamiento de los vehículos. Las circulaciones para vehículos en estacionamiento deberán estar separadas de las de peatones.

VI.- Los establecimientos mercantiles para evitar entorpecer la fluidez del tránsito vehicular, deberán observar los horarios establecidos por la Dirección de Transporte, para carga y/o descarga de mercancías o productos.

La Dirección de Desarrollo Urbano en coordinación con el titular de la Dirección de Transporte o la dependencia encargada, cuidarán que el proyecto presentado por el peticionario cumpla con las disposiciones del presente capitulo.

Capítulo Quinto

Del Control del Crecimiento.

Artículo 42.- La Dirección de Desarrollo Urbano, deberá solicitar periódicamente a la dependencia correspondiente de la Secretaria, le envíe la actualización de datos de peritos vigentes que se encuentren en el registro Estatal de Desarrollo Urbano.

Los peritos tendrán la responsabilidad de constatar que los actos en que intervengan, respecto de una obra o peritaje determinado, se ajusten a lo dispuesto al Código, al Reglamento del Libro Quinto y el presente Reglamento, así como al Plan y serán responsables de vigilar que se cumpla con todos los términos de las autorizaciones correspondientes y por tanto tendrán las siguientes obligaciones:

a).- Serán auxiliares de la Dirección de Desarrollo Urbano, en el cuidado y cumplimiento de este reglamento.

b).- Se le considerará junto con el titular de la licencia, corresponsable de que la ejecución del proyecto autorizado, se lleve a cabo con estricto apego a la licencia y planos que hayan sido autorizados, por lo que deberá vigilar que el proyecto se realice en los términos autorizados, e instar al titular de la misma a no contravenir los términos de la licencia, y para el caso de que el titular de la licencia o cualquier otra persona la violare en algún modo, o no la respetare, deberá dar aviso a la Dirección de Desarrollo Urbano, para que tome la intervención que corresponda.

Artículo 43.- Para el caso de que el perito de obra, violare alguna de sus obligaciones, la Dirección enviará un informe a la Secretaria a efecto de la aplicación de la sanción o determinación de la acción que corresponda.

En caso de incumplir sus obligaciones en dos o más veces, no obstante el acreditamiento de su carácter de perito, no se dará curso a las peticiones que contengan su firma como perito responsable.

Articulo 44.- La Dirección organizará recorridos y operativos con notificadores y verificadores, a efecto de vigilar el crecimiento urbano, conocer el estado que guarda el desarrollo urbano en el Municipio, e impedir el crecimiento y consolidación de asentamientos humanos irregulares.

Para llevar a cabo las acciones descritas anteriormente, la Dirección podrá coordinar sus actividades con otras dependencias o autoridades.

Artículo 45-Si en alguno de los recorridos u operativos, se detectan irregularidades, infracciones o algún motivo de aplicación de una medida de seguridad, se iniciará inmediatamente el procedimiento administrativo, fijando la aplicación de sanciones que correspondan.

Capitulo Sexto

Del Procedimiento de Aplicación de Sanciones

Articulo 46.- Se considerará infracción cualquier acción u omisión que vaya en contra de lo ordenado por cualquiera de las leyes, reglamentos, normas, planes, planos o programas de las materias que regula el presente reglamento, quedando incluido este mismo.

Las infracciones que se impongan, se sancionarán de acuerdo a lo establecido en el Libro Quinto; así como en lo dispuesto en el Libro Décimo Octavo.

Artículo 47.- Informado que sea el Director, de la existencia de la probable infracción, dictará acuerdo iniciando periodo de información previa o iniciando el procedimiento mismo, dependiendo de los elementos con los que cuente para ello.

Para el caso de que sea el acuerdo de iniciación del procedimiento, se procederá a verificar el lugar donde se comete la infracción, para atraer al expediente todos los elementos necesarios, si no se cuenta con ellos.

Una vez que la infracción o infracciones estén debidamente determinadas, se procederá a otorgar la respectiva garantía de audiencia al probable infractor o probable afectado y desahogada dicha garantía de audiencia, respetando todas las formalidades del Código de Procedimientos, se emitirá la resolución que corresponda.

Articulo 48.- El Director de Desarrollo Urbano, dentro del procedimiento podrá aplicar las medidas de seguridad y las sanciones que las autoridades de desarrollo urbano del estado, facultan los artículos: 5.5, 5.10,5.75 y 5.76 del Código, también podrá aplicar las medidas disciplinarias y medios de apremio que señala el artículo 19 del Código de Procedimientos; así como las demás medidas aplicables en la materia.

Capitulo Séptimo.

Del Procedimiento de Revocación.

Articulo 49.-Previo al inicio del procedimiento de revocación de las licencias, autorizaciones, permisos, dictámenes y vistos buenos, que se ubiquen dentro de uno o varios supuestos que establece el artículo 22, fracción X, de este ordenamiento, se dictará un acuerdo, indicando los motivos que justifiquen el procedimiento administrativo, para lo cual se integrará un expediente con todo y cada una de las constancias e informes que sustenten el procedimiento.

Hecho lo anterior y una vez recabados esos elementos, el Ayuntamiento, citará para el otorgamiento de su garantía de audiencia a la persona o personas que pudieran resultar afectados por el inicio del procedimiento de revocación

Desahogada la garantía de audiencia en los términos previstos por el Código de Procedimientos, se emitirá la resolución que en derecho corresponda, revocando definitivamente la licencia, permiso, autorización, dictamen ó visto bueno, que haya sido expedido en contravención a las disposiciones en materia de desarrollo urbano.

Capitulo Octavo.

De los Recursos.

Artículo 50.- Los recursos que podrán interponerse contra los actos de aplicación de este reglamento, serán el juicio administrativo o el recurso de inconformidad, en los términos y plazos que regula el Código de Procedimientos.

Artículos Transitorios.

Primero.- Publíquese este Reglamento en la Gaceta Municipal de Texcoco.

Segundo.- Este Reglamento entrará en vigor al siguiente día hábil de su aprobación.

La Presidenta Municipal lo tendrá enterado, haciendo que se publique, dado en la Sede del Poder Municipal a los cinco días del mes de julio del año dos mil trece.

Presidenta Municipal Constitucional
Profra. Delfina Gómez Álvarez
(Rúbrica)

Secretario del H. Ayuntamiento
Nazario Gutiérrez Martínez
(Rúbrica)

Esta Gaceta Municipal de Texcoco
se termino de imprimir
el 8 de julio de 2013 se tiraron 1,000 ejemplares

H. AYUNTAMIENTO
de
Texcoco
2013-2015

PROFRA. DELFINA GÓMEZ ALVAREZ
Presidente Municipal Constitucional

Eliseo Edmundo Rosales López
Síndico Municipal

Adolfo Venegas Torres
Primer Regidor

Cerafín Agustín González Chávez
Segundo Regidor

Jesús Cisneros Soto
Tercer Regidor

Berenice López Valle
Cuarta Regidora

José Luis Rico Robert
Quinto Regidor

Fidel González de la Rosa
Sexto Regidor

Domitila Lemus Sánchez
Séptima Regidora

Iván Pavel Martínez Palomares
Octavo Regidor

Mercedes Hernández García
Novena Regidora

Braulio Pedro Huescas Martínez
Décimo Regidor

Héctor Alfonso Terrazas Palomino
Décimo Primer Regidor

Rafael Lemus Izazaga
Décimo Segundo Regidor

Salvino Aguilar Vázquez
Décimo Tercer Regidor