



GACETA MUNICIPAL

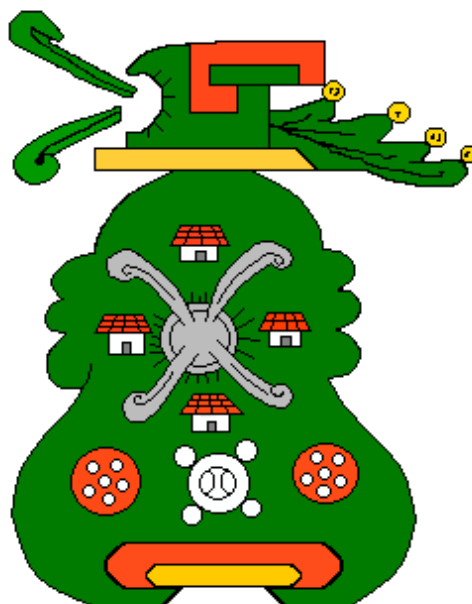


Órgano Oficial de Difusión del H. Ayuntamiento de Temascaltepec, Estado de México

"2017. Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917"

Temascaltepec, Estado de México a 24 de febrero de 2017

Año. II Vol. I No. 09



H. AYUNTAMIENTO DE TEMASCALTEPEC 2016 – 2018 REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO



ÍNDICE

PROEMIO	3
CAPÍTULO I	4
DISPOSICIONES GENERALES	
CAPÍTULO II	8
ORDENAMIENTOS URBANOS	
CAPÍTULO III	9
REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA	
CAPÍTULO IV	10
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y/O PERMISO	
CAPÍTULO V	12
FUNCIONES EN MATERIA DE USO DE SUELO	
CAPÍTULO VI	13
DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN	
CAPÍTULO VII	14
INFRACCIONES Y SANCIONES	
TRANSITORIOS	18
CUERPO EDILICIO	19



PROEMIO

ING. NOÉ BARRUETA BARÓN, Presidente Municipal Constitucional de Temascaltepec, Estado de México, a todos los habitantes del Municipio hago saber:

Que el H. Ayuntamiento Constitucional de Temascaltepec, Estado de México, 2016-2018, en la 59 Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 23 de febrero de 2017, ha tenido a bien aprobar por unanimidad de votos, lo siguiente:

ACUERDO 5, ÚNICO.

PRIMERO. - Se autoriza al Presidente Municipal Constitucional, Ing. Noé Barrueta Barón y a la Licenciada Erika Arriaga Ramírez, Síndica Municipal, para firmar el Reglamento de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO. - Se instruye al Secretario del Honorable Ayuntamiento, M. en D. Isaac Cruz Luján, para que Publique en términos del Artículo 91 Fracción XIII de la ley Orgánica Municipal.

Publíquese en la Gaceta Municipal.

Dado en la Sala de Cabildos "José María Morelos y Pavón" ubicada en el interior del Palacio Municipal de Temascaltepec, Estado de México, a los veintitrés días del mes de febrero del año dos mil diecisiete. Ing. Noé Barrueta Barón; Presidente Municipal Constitucional, L. en C. Erika Arriaga Ramírez; Síndico Municipal, L.I.A. Javier Jaramillo Pedraza; Primer Regidor, C. Ma. Dolores Legorreta Salazar; Segundo Regidor, C. Arturo Ramírez Domínguez; Tercer Regidor, C. Teresa Salinas Mercado; Cuarto Regidor, C. Moisés Estrada Álvarez; Quinto Regidor, C. Ma. del Carmen Reyes Avalos; Sexto Regidor, C. Yovani Jaramillo López; Séptimo Regidor, Licenciada en Comercio Internacional Alejandra Arlette González Berra; Octavo Regidor, C. Lorenzo Villa Chino; Noveno Regidor y C. Eulalia Contreras Domínguez; Décimo Regidor.- Rubricas.- M. en D. Isaac Cruz Luján.- Secretario del H. Ayuntamiento. Rubrica.

Por lo tanto, mando se publique, circule, observe y se le dé debido cumplimiento.

Temascaltepec de González, Estado de México, a 23 de febrero de 2017.

**ING. NOÉ BARRUETA
BARÓN**
PRESIDENTE MUNICIPAL
CONSTITUCIONAL
(RÚBRICA)

ERIKA ARRIAGA RAMÍREZ
SÍNDICO MUNICIPAL
(RÚBRICA)

**M. EN D. ISAAC CRUZ
LUJÁN**
SECRETARIO DEL H.
AYUNTAMIENTO
(RÚBRICA)



CAPÍTULO I **DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Las disposiciones de este Reglamento son de interés público y de carácter obligatorio en el Municipio y tienen por objeto:

- I. Reglamentar la aplicación de los ordenamientos urbanos expresados en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
- II. Reglamentar que las construcciones en propiedad pública o privada sean acordes con la Imagen Urbana del Municipio;
- III. Regular y supervisar todo tipo anuncios y publicidad que se instalen en el Municipio, así como la aplicación de medidas de seguridad y sanciones; regulando el control de las obras de instalación, conservación, modificación, aplicación, reproducción, y retiro de los mismos, con el fin de dar seguridad y bienestar a los habitantes del Municipio;
- IV. Normar las construcciones e instalaciones de las obras de infraestructura urbana que realice el Ayuntamiento y por los particulares.

Artículo 2.- Para efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- I. Licencias: Documento expedido por el Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos; el cual se autoriza a los propietarios para construir, ampliar, modificar, cambiar de uso de suelo, cambiar de régimen de propiedad a condominios, reparar o remodelar una edificación o una instalación en sus predios.
- II. Pago de derechos: Cuotas equivalentes al salario mínimo general diario vigente en la Capital del Estado, determinadas en el Código Financiero del Estado de México, de acuerdo a la zona geográfica en la que nos encontramos.
- III. Regularización: Trámite realizado en el Ayuntamiento para la obtención de la licencia o permiso correspondiente para un anuncio o edificación existente y que no cuentan con ello. Dicho trámite no obliga a la autoridad a otorgar la licencia.
- IV. Solicitud: Acto y documento mediante el cual se hacen la petición del permiso o la licencia para los trámites administrativos de la Dirección como los son: licencias de construcción, licencias de uso de suelo, alineamiento, cedula informativa de zonificación, permisos, entre otros.
- V. Vigencia: Término durante el cual surte efecto jurídico la autorización contenida en la licencia o permiso.
- VI. Derecho de Vía: Área de terreno prevista para calles, avenidas, carreteras y sus futuras ampliaciones.
- VII. Anuncio: Cualquier cartel, identificación, descripción, ilustración, símbolo o trazo fijado directa o indirectamente a un edificio o que se encuentre soportado en estructuras, carteles, paneles, o bien, en un terreno que identifique o dirija la atención a un producto o idea. Se considerará parte del anuncio la estructura o material que lo sostenga.
- VIII. Contaminación Visual: Fenómeno que ocasiona impactos negativos importantes para la percepción visual, debido a la distorsión o cualquier forma de alteración del entorno natural, histórico y urbano de la ciudad o pueblo.



- IX. Fachadas: Paredes exteriores de una edificación, incluyendo cualquier añadido a las mismas.
- X. Inmueble con características de Arquitectura Tradicional: Inmueble que, sin contar con elemento histórico y artístico de calidad, en conjunto constituyen y conforman un contexto urbano homogéneo, que a lo largo del tiempo ha adquirido un valor en el paisaje urbano.
- XI. Inmuebles Protegidos: Los que poseen un valor histórico, arquitectónico, artístico o con características de arquitectura tradicional, y los que tiene en resguardo y fichados el INAH.
- XII. Dirección: Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos del Municipio de Temascaltepec, México.

Artículo 3.- Para el cumplimiento del presente Reglamento, el Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos tendrá las siguientes facultades:

- I. Vigilar que toda obra de urbanización a realizarse por el Ayuntamiento y particulares, se acople a la normatividad expresada en este Reglamento.
- II. Establecer las normas para que las construcciones, instalaciones y vía pública reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, comodidad e Imagen Urbana.
- III. Aplicar las sanciones correspondientes a quienes no cumplan con lo estipulado en este Reglamento.
- IV. Conceder o negar, de acuerdo con el Reglamento, licencias y/o permisos para la construcción, la explotación de bancos naturales de materiales, la reparación, el acondicionamiento, la construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, zonas urbanas, suburbanas y demás asentamientos humanos en el territorio municipal, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o con construcciones.
- V. Vigilar las actividades de construcción, explotación de bancos naturales de materiales, reparaciones, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecuten en prioridad pública o de dominio privado, zonas urbanas, suburbanas y demás asentamientos humanos en el Territorio Municipal, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, con construcciones o anuncios publicitarios.
- VI. Practicar inspecciones para conocer el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción.
- VII. Ordenar la suspensión de obras y demás actividades previstas por este Reglamento y dictaminar sobre los casos no previstos, aplicando supletoriamente las demás disposiciones legales de la materia.
- VIII. Dictaminar en relación con edificios o construcciones que puedan ocasionar peligro para los habitantes del municipio, además de ordenar, si es el caso, la desocupación de los edificios o la clausura de las construcciones.
- IX. Advertir sobre las demoliciones de edificios en los casos previstos por este Reglamento.
- X. Autorizar, de acuerdo con este Reglamento, la ocupación del uso del suelo, vía pública, construcción, estructura o instalación.



- XI. Determinar las zonas y los lugares en los cuales se permitan la colocación y fijación de anuncios y demás tipos de publicidad previstos en este Reglamento.
- XII. Fijar las limitaciones que por razones de planificación urbana deben observarse en materia de anuncios y publicidad.
- XIII. Tramitar, expedir, renovar o negar los permisos y licencias en lo que se refiere a edificaciones o instalaciones particulares u oficiales para cualquier tipo de obra.
- XIV. Revocar, modificar y cancelar los permisos o licencias en lo que se refiere a construcción y publicidad, así como ordenar y ejecutar el retiro de todo tipo de construcción o publicidad, en los términos previstos en este Reglamento.
- XV. Permitir la fijación y colocación de anuncios transitorios o eventuales para la promoción publicitaria de eventos de corta duración, señalando los lugares para su colocación, así como sus características y sus materiales, los que en todo caso deberán garantizar la seguridad del público y la de sus bienes, así como la limpieza e higiene del área.
- XVI. Ordenar y ejecutar visitas de verificación a toda obra en proceso de construcción y/o anuncios publicitarios y establecer las medidas necesarias para garantizar su estabilidad y seguridad, en términos de lo previsto en este Reglamento.
- XVII. Ordenar el retiro del anuncio con cargo al propietario o responsable cuando no cumpla con lo dispuesto en este reglamento, no esté autorizado o cuya licencia termine sus efectos, se revoque o cancele.
- XVIII. Ordenar, previo dictamen técnico que emita la Dirección, el retiro de los anuncios que constituyan un peligro para la estabilidad de la construcción en que se encuentren colocados y que pongan la vida y seguridad de los transeúntes o de los bienes ubicados a su alrededor.
- XIX. Imponer las multas o sanciones que correspondan, previstas en este Ordenamiento.
- XX. Dictar la resolución que corresponda respecto de los procedimientos de los cuales conozca.
- XXI. Solicitar al auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.
- XXII. Emitir las disposiciones complementarias y las normas técnicas para la fijación o colocación de anuncios o publicidad, atendiendo a razones de Protección Civil, Imagen Urbana o Salud.
- XXIII. Definir las normas y criterios aplicables a los servicios en materia de alumbrado público regulados por este Ordenamiento.
- XXIV. Planear la ejecución e instalación de luminarias en el municipio.
- XXV. Dar mantenimiento integral al sistema de alumbrado público en el Municipio.
- XXVI. Ejecutar las operaciones, realizar los actos y celebrar los contratos que sean necesarios para la implementación del servicio de alumbrado público.
- XXVII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de los fines de este Reglamento y las que le confieran otros Ordenamientos Legales y Reglamentos.

Artículo 4.- La Dirección en carácter de la obligación de obtener autorizaciones se apoyan de los Artículos 4 y 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo, lo cual nos manifiestan lo siguiente:



“Artículo 4: Del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, señala que toda acción que signifique la fusión o división del suelo, la construcción en, sobre o bajo la tierra, la realización de cualquier cambio material en edificios existentes y en su uso, requerirán de la autorización previa y expresa de las autoridades Estatales y Municipales correspondientes, en los términos del Código y su Reglamentación”.

Asimismo, el Libro Quinto señala del carácter obligatorio de las normas, limitaciones, prohibiciones y restricciones.

“Artículo 6: Las autorizaciones a que se refiere el Código y este Reglamento del Libro Quinto y el presente Reglamento de la Dirección, son instrumentos para la Administración y control del Desarrollo Urbano y la protección de su entorno, por lo que formaran parte de las mismas, las normas, limitaciones y prohibiciones en ellos establecidas. En consecuencia, sus titulares quedan obligados a su cumplimiento”.

La Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, en las autorizaciones o dictámenes que expida, señalará las restricciones conducentes del Plan de Desarrollo Urbano aplicable, así como las que en su caso determinen al efecto organismos públicos como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Ferrocarriles Nacionales de México, Comisión Nacional del Agua, Dirección General de Protección Civil, Instituto Nacional de Antropología e Historia y otras dependencias u organismos de carácter Federal, Estatal o Municipal.

La Dirección podrá allegarse y solicitar de otras autoridades, Dictámenes, Documentos, Opiniones y demás elementos para apoyar los actos Administrativos que emita.

Para el trámite o gestión para obtener las autorizaciones y dictámenes estará sujeto a las siguientes reglas específicas:

- I. Las solicitudes deberán contener:
 - a. Datos de identificación del predio o inmuebles; su ubicación y, en su caso, la distancia de este a las dos esquinas más próximas o a elementos fijos de referencia; los nombres de las calles que delimiten la manzana y su orientación; sus dimensiones y medidas; y, en su caso, el nombre con el que se le conozca.
 - b. Nombre completo de la persona física o moral solicitante y, en su caso, el de su representante legal, quienes deberán acreditar su personalidad.
 - c. Domicilio en el Estado de México para recibir notificaciones, así como número telefónico o dirección de correo electrónico, si se tuvieren, u otro medio de comunicación.
 - d. Tipo de autorización o dictamen que se desea con las referencias que correspondan a los documentos que se acompañan y justifican el pedimento.
 - e. Cuando deban acompañarse planos, se entregarán dos tantos en material reproducible, salvo que este Reglamento especifique un número o un material diferente de acuerdo al trámite de que se trate.
 - f. Lugar y fecha, así como firma del solicitante o de su representante legal.



- II. Toda solicitud deberá acompañarse de identificación del o los solicitantes, quienes podrán acreditarse mediante credencial oficial vigente que cuente con fotografía, debiendo agregarse copia cotejada de la misma al expediente.
- III. De cada trámite o gestión se integrará un expediente que contenga un tanto de la documentación requerida, sea en original, copia certificada o copia simple cotejada. No se exigirá documentación que ya hubiera sido requerida y obre en su expediente, proporcionando el solicitante, en su caso, los datos necesarios para su identificación.
- IV. Los plazos establecidos por este Reglamento se entenderán contados en días hábiles.
- V. Las autorizaciones y dictámenes tendrán vigencia de un año, contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de su emisión, salvo disposiciones expresa de este Reglamento.
- VI. Las autorizaciones y dictámenes además de los datos señalados en los incisos A, B y C de la fracción I de este Artículo, contendrán el número de identificación y del expediente que le corresponda, el lugar y fecha de expedición, así como el nombre, firma y cargo del servidor público que la expida.

Artículo 5.- Son autoridades competentes en materia de Desarrollo Urbano, uso y ocupación, asimismo en Construcciones, Imagen Urbana, anuncios Comerciales y Publicidad, Alumbrado Público y Obra Pública, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I. El Presidente Municipal;
- II. Director de Desarrollo Urbano Municipal; y
- III. El titular de la Regiduría encargada de la comisión de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO II **ORDENAMIENTOS URBANOS**

Artículo 6.- Las actividades de ocupación y utilización del Suelo o la Vía Pública, eventual o con construcciones, requerirán para ser autorizadas del dictamen previo de trazos, usos y destinos emitido por la Dirección.

Artículo 7.- Para los efectos del anterior Artículo, la Dirección fijara las características de las diversas actividades en él mencionadas y las condiciones en que éstas puedan autorizarse, atendiendo a su naturaleza, a las disposiciones contenidas en el programa, en los planes, así como en los diversos Ordenamientos Urbanos.

Artículo 8.- Cuando existan indicaciones vagas, incompletas o contradictorias en el Plan, la Dirección General de Ordenamiento Urbano del Gobierno del Estado, y en su caso, de la Comisión Edilicia del Ramo, la cual resolverá de acuerdo con los siguientes criterios:

- I. La actividad de que se trate deberá armonizar y, si fuera posible, mejorar el entorno urbano y suburbano al que se incorpora.
- II. No deberá generar peligros o molestias para los habitantes de la zona.



- III. No deberá dañar los bienes patrimoniales del Ayuntamiento ni perturbar negativamente el sano equilibrio ecológico local o regional, a juicio de las dependencias Federales, Estatales y Municipales responsables.
- IV. No deberá lesionar los legítimos intereses de los habitantes ni del Ayuntamiento.
- V. No causar daños a las construcciones vecinas o a la vía pública.
- VI. La participación de las Autoridades Municipales asegura que los procedimientos y criterios que se apliquen, así como las resoluciones que se tomen, atiendan al interés Municipal.
- VII. La participación de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos permitirá la coordinación de los planteamientos adoptados y su correspondencia con los lineamientos de carácter Federal y Estatal.

CAPÍTULO III **REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**

Artículo 9.- El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, en coordinación con la Federación y el Estado en su caso, participaran en acciones de regularización de la tenencia de la tierra con el fin de:

- I. Vigilar, denunciar y detener la creación de asentamientos humanos irregulares e imponer las sanciones correspondientes, independientemente del tipo de propiedad en el que se asienten.
- II. Elaborar los trabajos técnicos y legales necesarios para el registro y cuantificación de esos asentamientos.
- III. Establecer convenios con los propietarios o legítimos poseedores de los predios ocupados por asentamientos humanos irregulares, para su regularización.
- IV. Garantizar que se ejecuten las obras de urbanización requeridas mediante la organización y cooperación de los involucrados.

Artículo 10.- El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos se encargará de la regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación y participación ciudadana de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que requiera el asentamiento humano correspondiente. Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá sujetarse al presente Reglamento y demás disposición es legales aplicables en la materia.

Artículo 11.- El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos especificará las reservas territoriales que se destinaran para habitarse, así como las previstas para el establecimiento de actividades específicas como el comercio, los servicios, el turismo, la industria y propósitos afines.

En el caso de las reservas comerciales y de servicios, industriales o turísticas, los giros de las actividades que en ellas se desarrollen deberán ser compatibles con los asentamientos humanos circundantes.



Artículo 12.- Con base en los ordenamientos urbanos se tendrán que respetar las áreas consideradas como reservas en los rubros de áreas de conservación, protección ecológica y preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico; asimismo, a las zonas de protección a causas y cuerpos acuíferos, las cuales se encuentran detalladas en el programa y los planes.

Artículo 13.- Las reservas ecológicas podrán ser de conservación y preservación, restrictivas o de aprovechamiento productivo.

Artículo 14.- El Estado y el Municipio, en coordinación con el Gobierno Federal en su caso, llevaran a cabo acciones en materia de reservas, con el fin de:

- I. Considerar la creación de reservas territoriales administradas por el Ayuntamiento, aun cuando el origen de su adquisición provenga de la Federación o del Estado.
- II. Asegurar el ordenamiento de la expansión física de los asentamientos humanos, mediante la disponibilidad del suelo para los diferentes usos y destinos que se requieran y el incremento de la bolsa de suelo.
- III. Controlar la ocupación, el uso y el aprovechamiento de las reservas.
- IV. Elaborar los inventarios y conocer la disponibilidad de predios por tipo de reserva, conforme a los requerimientos previstos en los programas correspondientes y actualizar de manera continua el Registro del Patrimonio Municipal.
- V. Presupuestar los recursos necesarios para la constitución, habilitación y desarrollo de las reservas.

CAPÍTULO IV **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y/O PERMISO**

Artículo 15.- La Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos es la encargada de la planeación, crecimiento y vigilancia del Desarrollo Urbano del Territorio Municipal.

Artículo 16.- La Licencia de Construcción expedida por la Dirección tendrá una vigencia de un año, y dependiendo la magnitud y características de la obra podrá autorizar las prórrogas necesarias hasta su terminación.

Artículo 17.- La autorización de Licencia y/o Permisos de construcción que otorgue la Dirección, dará derecho al particular de ejercer únicamente la actividad para la cual le fue concedida en los términos expresos en el documento.

Artículo 18.- La Dirección expedirá Licencias y/o Permisos de Construcción a toda obra nueva, ampliaciones, remodelaciones, modificaciones, etc.; las cuales tendrán que cumplir con lo solicitado en el Manual de Trámites y Requisitos de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos.

Artículo 19.- Se expedirán las Licencias de Construcción siempre y cuando la obra nueva, ampliaciones, remodelaciones, modificaciones, etc.; cumplan con los requerimientos de la conservación de la Imagen Urbana.



Artículo 20.- Para otorgar la Licencia de Construcción de ampliaciones, remodelaciones, modificaciones, etc. En Inmuebles Históricos o colindantes a uno, tendrán que presentar su aprobación por el INAH y de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos.

Artículo 21.- De la expedición de permisos para ocupación de la vía pública con materiales de construcción, se debe desocupar en un plazo no mayor a 48 horas a partir de su descargue, en su defecto de no acatar las instrucciones, la Dirección está facultada para hacer retiro del material con cargo del costo del infractor y se aplicaran las sanciones correspondientes de acuerdo al Código Financiero del Estado de México.

Artículo 22.- La Dirección está facultada para expedir permisos para las excavaciones realizadas por los particulares en la vía pública, ya sea para la reparación de: fugas de agua, drenaje o alguna otra razón; y vigilará que se lleve a cabo la reparación de los empedrados o pavimentos afectados.

Artículo 23.- La Dirección en todo momento tiene la facultad de supervisar las obras que por sus características puedan representar un riesgo latente al entorno ambiental, a la infraestructura o a la integridad física de la sociedad, en cuyo caso se requerirán de un Dictamen de Impacto Regional.

Artículo 24.- La Dirección tiene la facultad para inspeccionar, notificar y en su caso suspender a toda obra realizada por el Ayuntamiento a través de la Dirección de Obras Públicas y particulares que no se acoplen a la Imagen Urbana y a la reglamentación, independientemente cual sea su fin de la obra a ejecutarse.

Artículo 25.- Es obligación de los particulares que ostenten la titularidad de la autorización, ya sea Licencia y/o Permiso, deben tener en la obra la documentación correspondiente y mostrarla a las autoridades cuando lo sea requerido.

Artículo 26.- Están obligadas al pago de los derechos las personas físicas o jurídicas colectivas que reciban cualquiera de los siguientes servicios, cuya expedición y vigilancia corresponde a las autoridades Municipales a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos de acuerdo con los ordenamientos de la materia:

- I. Expedición de Licencia de Construcción en cualquiera de sus tipos.
- II. Autorización del Alineamiento.
- III. Subrogación de los derechos de Titularidad de Conjuntos Urbanos, Subdivisiones, Condominios y Relotificaciones.
- IV. Autorización para realizar obras de modificación, rotura o corte de calles pavimentadas o empedradas, guarniciones, y/o banquetas.
- V. Expedición de Licencias de Uso de Suelo.
- VI. Expedición de factibilidad de servicios.
- VII. Autorización de Cambio de Uso de Suelo.
- VIII. Expedición de Cédulas Informativas de Zonificación.
- IX. Expedición y Certificación de duplicados de documentos existentes en archivo.



Artículo 27.- La Dirección está facultada para realizar las siguientes acciones:

- I. Inspección de Obras Irregulares.
- II. Notificación de Obras Irregulares.
- III. Suspensión temporal hasta su regularización de Licencia y/o Permiso.
- IV. Suspensión o Clausura Provisional o Definitiva, Parcial o Total de las instalaciones, construcciones u obras.
- V. Cuando se impida en cualquier forma el cumplimiento de las funciones de inspección y vigilancia del personal autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos; la Dirección tiene la facultad de ordenar la Suspensión Temporal, Total o Parcial de la respectiva construcción, obra, actividad o servicio cuando estos se estén llevando a cabo.
- VI. Aplicar multas según la naturaleza de la infracción, pero sin el infractor es jornalero u obrero la multa no excederá de un salario mínimo vigente a la zona que corresponda en el Municipio de Temascaltepec, todo en apego en el Código Financiero del Estado de México y Municipios.
- VII. Consignar arrestos hasta por treinta y seis horas.
- VIII. Pago al erario Municipal del daño causado a los bienes patrimoniales sin perjuicio de las demás sanciones que procedan.

CAPÍTULO V FUNCIONES EN MATERIA DE USO DE SUELO

Artículo 28.- El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos tiene las facultades para la expedición de:

- I. Licencias de Uso de Suelo.
- II. Cambios de Uso de Suelo, de Intensidad, de Densidad, del Coeficiente de Ocupación, del Coeficiente de Utilización, de Niveles y Altura de Edificaciones.
- III. Cédulas Informativas de Zonificación.

Artículo 29.- El interesado en obtener la autorización para el Cambio de Uso del Suelo, de Densidad o Intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, deberá presentar solicitud al Municipio, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, en la que precise el tipo de cambio que pretende, esta solicitud deberá acompañarse de:

- I. Memoria descriptiva, que contendrá las características físicas del predio o inmueble, de su superficie, accesos viales, colindancias y nombre de las calles circundantes, así como los procesos de producción o servicio, en su caso.
- II. Croquis de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias.
- III. Documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- IV. Anteproyecto arquitectónico.
- V. Escritura que acredite la constitución de la sociedad o asociación, tratándose de personas morales, así como poder notarial del representante legal.



- VI. Cuando se trate del Cambio de Uso a otro de Impacto Regional, se acompañará además el Dictamen de Impacto Regional.

CAPÍTULO VI DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

Artículo 30.- Para la obtención de la autorización de Cambio de Uso de Suelo, de Densidad o Intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, se observará lo siguiente:

- I. El interesado presentará su solicitud, acompañada de los documentos previstos en el Artículo precedente, ante la dependencia Municipal encargada del Desarrollo Urbano, quien dentro de los 5 días siguientes la remitirá a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, conforme lo establece el Artículo 5.29 del Código Administrativo.
- II. La comisión Municipal, emitirá su respuesta dentro de los 10 días siguientes a la fecha de haber recibido la solicitud y de ser ésta favorable, la dependencia Municipal encargada del Desarrollo Urbano, dentro de los 10 días siguientes de ser procedente expedirá, mediante acuerdo fundado y motivado, la autorización correspondiente, incluyendo cuando así proceda, el Dictamen de Impacto Regional.
- III. La dependencia Municipal encargada de Desarrollo Urbano, al expedir la autorización de que se trate, considerara la compatibilidad de los usos y aprovechamientos del suelo en la zona, la existencia y dotación de agua potable, drenaje y la estructura vial. Tratándose de usos de Impacto Regional, no será necesario formular este análisis, en cuyo caso lo sustituirá el correspondiente Dictamen de Impacto Regional.

Artículo 31.- Las autorizaciones y dictámenes de las expediciones del Artículo 29 de este Reglamento tendrán vigencia de un año, contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de su emisión, salvo disposición expresa de este Reglamento. (Artículo 8° fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo).

Artículo 32.- La Dirección expedirá Licencia de Uso del Suelo y los Cambios de Usos del Suelo, de Densidad, del Coeficiente de Ocupación, de Coeficiente de Utilización y de Altura de Edificaciones; siempre y cuando cumplan con los requerimientos expresados en el Manual de Trámites y Requerimientos de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos.

Artículo 33.- El Ayuntamiento a través de la Dirección garantizara en todo tiempo que una vez expedida alguna de las facultadas expresadas en el Artículo anterior tiene las siguientes facultades:

- I. En el caso la expedición de algunas emisiones correspondiente al Artículo 29 de este Reglamento, la Dirección debe realizar las inspecciones necesarias y vigilar que se realice de acuerdo a la solicitud expresada.
- II. Para la expedición de acuerdo al Artículo 29 de este Reglamento, la Dirección se apoyará del Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente y a la tabla de clasificación de Uso de Suelo y de Ocupación.



- III. La Dirección tiene la facultad para suspender o clausurar Usos del Suelo y los Cambios de Usos del Suelo, de Densidad, del Coeficiente de Ocupación, del Coeficiente de Utilización y de Altura de Edificaciones, cuando detecte que se está haciendo mal uso y/o alteración, para otros fines.

Artículo 34.- El Ayuntamiento a través de la Dirección establecerá los mecanismos necesarios para dar seguimiento al cumplimiento de las normas y acciones contenidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Temascaltepec.

Artículo 35.- El Ayuntamiento a través de la Dirección en el marco de sus respectivas atribuciones y competencias, supervisará y vigilará que los Usos del Suelo y los Cambios de Uso de Suelo, de Densidad, del Coeficiente de Ocupación, del Coeficiente de utilización y de altura de edificaciones, que sean de Impacto Regional, cuenten con el correspondiente Dictamen de Impacto Regional expedido por "EL ESTADO" y la respectiva autorización o Licencia de Uso del Suelo expedida por la Dirección.

Artículo 36.- En términos de lo dispuesto por el Artículo 5.9 fracción IV del Código Administrativo del Estado de México, "EL ESTADO" conserva la facultad de emitir las autorizaciones de Conjuntos Urbanos, Condominios, Subdivisiones, Relotificaciones y Fusiones, entre otras atribuciones, por lo cual la Dirección estará en coordinación con la Dirección de Planeación Urbana y Operación Urbana del Estado.

CAPÍTULO VII INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 37.- Se determina como infracciones, las acciones y omisiones de vecinos y habitantes que contravengan las disposiciones de este Reglamento y a las demás disposiciones del Ayuntamiento.

Artículo 38.- Las infracciones a las disposiciones de este Reglamento se sancionarán conforme a las reglas establecidas en el Artículo 5.75 del Código Financiero del Estado de México y 137 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Artículo 39.- El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos en la imposición de las sanciones buscará primordialmente la restitución del orden urbano de aquellas obras, usos o aprovechamientos del suelo, fusiones y diversiones de predios y demás acciones u omisiones que se hayan realizado en contravención a las disposiciones de este reglamento y del Plan de Desarrollo Urbano.

Artículo 40.- Las infracciones a que se refiere el Artículo 39, se sancionará con:

- I. Clausura Provisional o Definitiva, Parcial o Total de las instalaciones, construcciones, obras y explotaciones de banco.
- II. Retiro de materiales o instalaciones a costa del infractor y dentro del plazo que se fije, en cuyo caso el monto constituirá un crédito fiscal.
- III. Amonestación.
- IV. Decomiso de productos, objetos e instrumentos motivos de la infracción.



- V. Multa de uno a cincuenta salarios mínimos, según la naturaleza de la infracción, pero si el infractor es jornalero u obrero, la multa no excederá de un salario mínimo vigente en la zona a que corresponda el Municipio de Temascaltepec.
- VI. Suspensión Temporal o Cancelación de la Licencia, Permiso o Autorización Municipal.
- VII. Clausura Temporal o Definitiva, en caso de reincidencia, se podrá revocar la Licencia, Permiso o Autorización Municipal.
- VIII. Arresto hasta por 36 horas o permuta de la multa que se hubiere impuesto y no se pagara siempre que esta no se derive de situaciones o actos fiscales.
- IX. Pago al Erario Municipal del daño causado a los Bienes Patrimoniales sin perjuicio de las demás sanciones que procedan.
- X. Respecto a las instituciones particulares que presenten un servicio social que incurra en infracción, se le retirara el reconocimiento oficial y ayuda económica del Municipio cuando no cumpla con los fines para los que fueron creados y alteren las funciones que le son propias.

Artículo 41.- La calificación de las multas e infracciones a la que refiere este Capítulo estarán a cargo del Oficial Conciliador y Calificador del Municipio designado por el Ayuntamiento.

Artículo 42.- Para la imposición de las multas se tomarán en cuenta las circunstancias de gravedad de la infracción, las condiciones y antecedentes del infractor, la reincidencia en el incumplimiento de las obligaciones u en su caso, el monto del daño causado.

Artículo 43.- Sin Perjuicio de lo dispuesto en el Artículo anterior, las autoridades Municipales podrán imponer las sanciones que estén establecidas en Leyes y Reglamentos Federales o Estatales siempre que se faculte a las propias autoridades.

Artículo 44.- La persona que quebrante el estado de suspensión o clausura por determinación de autoridad Municipal será sancionada de conformidad a las Leyes y Reglamentos Estatales y Municipales, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudieran incurrir.

Se entiende por quebrantamiento del estado de clausura o suspensión, cualquier acción que tienda a evadir o evada dicho estado, así como la destrucción total o parcial, el retiro, violación o toda alteración que se practique a los sellos impuestos.

Artículo 45.- De los casos en que procede la intervención de la fuerza pública; Las autoridades competentes, para hacer cumplir sus determinaciones, podrán auxiliarse de la fuerza pública cuando:

- I. En general, en la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones previstas en el Código Administrativo.
- II. Se aplique la clausura provisional o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones, explotaciones de bancos de materiales, obras o actividades.
- III. Se trate de la desocupación o desalojo de predios o inmuebles, así como de llevar a cabo la demolición total o parcial de construcciones.
- IV. Se realicen visitas de verificación, inspecciones, supervisiones y notificaciones.



- V. Se ejecuten las determinaciones de las autoridades Estatales, que tiendan a hacer prevalecer el orden público y el interés general.

Artículo 46.- La imposición y pago de multas, no eximirá al infractor de la obligación de subsanar las irregularidades cometidas, así como de obtener, en su caso, las autorizaciones correspondientes.

Artículo 47.- Las medidas de seguridad y sanciones se sujetarán a las normas comunes siguientes:

- I. Podrán imponerse simultáneamente, cuando las circunstancias así lo exijan.
- II. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública.
- III. Se aplicarán sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere emanar de los actos o hechos que las originaron.
- IV. La demolición total o parcial que ordene la autoridad competente, será ejecutada por el afectado o infractor a su costa y dentro del plazo que fije la resolución respectiva. De no hacerlo, dicha autoridad la mandara ejecutar por cuenta y cargo del afectado infractor.

Artículo 48.- De la justificación en la adopción de medidas de seguridad, la autoridad competente podrá adoptar medidas de seguridad para evitar la consolidación de acciones o hechos contrarios a las disposiciones del Código Administrativo, así como los daños a personas o bienes que puedan causar:

- I. El estado ruinoso o peligroso de la construcción existente por vetustez, incendio, sismo o cualquier otra circunstancia.
- II. Los defectos de la construcción existente o en ejecución, por deficiencias en su edificación o en la calidad de los materiales empleados.
- III. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución.
- IV. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros.
- V. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios.
- VI. La obstrucción de las salidas de emergencia de los cines, estadios y demás recintos de espectáculos y espaciamento público, así como aquellos lugares que sean habilitados para la concentración masiva de personas.
- VII. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes de explosivos, depósitos de combustible, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante.
- VIII. Cualquier otro hecho que pudiere afectar a un edificio, instalación, obra o explotación de materiales, existente o en ejecución que expusiere la seguridad física de los ocupantes trabajadores, transeúntes y terceros en general, así como a inmuebles, vehículos y demás bienes próximos.



Artículo 49.- De las reglas básicas para la adopción de medidas de seguridad, se observarán las siguientes reglas básicas:

- I. Podrá iniciarse el procedimiento a iniciativa de la autoridad competente o por denuncias de terceros en ejercicio de la acción popular.
- II. La autoridad correspondiente, en su caso, adoptara de inmediato y sin mayor trámite las medidas de seguridad procedentes.
- III. Adoptadas las medidas de seguridad, se citará a garantía de audiencia al particular afectado, para que manifieste lo que a su derecho convenga, dictándose la resolución que corresponda, en la que en su caso podrá imponerse la sanción o sanciones procedentes.

Artículo 50.- Las infracciones a las disposiciones de este Reglamento se sancionarán conforme a las reglas establecidas en el Artículo 5.75 y 137 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

La autoridad Estatal, en la imposición de las sanciones buscara primordialmente la restitución al Orden Urbano de aquellas obras, usos o aprovechamientos del suelo, fusiones y divisiones de predios y demás acciones u omisiones que se hayan realizado en contravención a las dispersiones del Código, su Reglamentación o los Planes de Desarrollo Urbano.

Artículo 51.- Al iniciarse el procedimiento para la aplicación de sanciones, la autoridad competente podrá ordenar la suspensión temporal, total o parcial, de la respectiva construcción, obra, giro, actividad o servicio cuando estos se estén llevando a cabo:

- I. En contravención a los usos y aprovechamientos del suelo establecidos por los Planes de Desarrollo Urbano.
- II. Sin contar con la autorización correspondiente.
- III. Con infracción a lo establecido en la autorización de que se trate o en contravención a las normas establecidas en el Código Administrativo, este Reglamento y demás normativas aplicables.
- IV. Con autorización vencida y sin haberse solicitado previo a su vencimiento la prórroga correspondiente.
- V. Cuando se impida en cualquier forma el cumplimiento de las funciones de inspección y vigilancia del personal autorizado por la Dirección.

Artículo 52.- Para cualquier otro asunto relacionado con el Desarrollo Urbano, esta Dirección se reserva el derecho de acudir a las Secretaria de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, para su consulta y resolución correspondiente.

Artículo 53.- Para la aplicación de las medias de seguridad, imposiciones de sanciones y utilización de la fuerza pública, se deberá contar con el apoyo y fundamentación jurídica del Síndico Procurador y la Dirección Jurídica Municipal.



TRANSITORIOS

PRIMERO. - Publíquese en la "Gaceta Municipal" del Municipio de Temascaltepec México.

SEGUNDO. - El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la "Gaceta Municipal" de Temascaltepec, México.



CUERPO EDILICIO

ING. NOÉ BARRUETA BARÓN

PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE TEMASCALTEPEC, ESTADO DE MÉXICO

L.C. ERIKA ARRIAGA RAMÍREZ. - SÍNDICO MUNICIPAL

L.I.A. JAVIER JARAMILLO PEDRAZA. - PRIMER REGIDOR

C. MA. DOLORES LEGORRETA SALAZAR. - SEGUNDO REGIDOR

C. ARTURO RAMÍREZ DOMÍNGUEZ. - TERCER REGIDOR

C. TERESA SALINAS MERCADO. - CUARTO REGIDOR

C. MOISÉS ESTRADA ÁLVAREZ. - QUINTO REGIDOR

C. MARÍA DEL CARMEN REYES AVALOS. - SEXTO REGIDOR

C. YOVANI JARAMILLO LÓPEZ. - SÉPTIMO REGIDOR

L.C.I. ALEJANDRA ARLETTE GONZÁLEZ BERRA. - OCTAVO REGIDOR

C. LORENZO VILLA CHINO. - NOVENO REGIDOR

C. EULALIA CONTRERAS DOMÍNGUEZ. - DÉCIMO REGIDOR

M. EN D. ISAAC CRUZ LUJÁN. - SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

Elaboró y revisó:

T.P. Lorena Santander Morales. - Auxiliar Administrativo.

L.I.A. Luis Fernando Ramírez Gómez. - Auxiliar Administrativo.

APROBACIÓN: 23 de febrero de 2017.

PROMULGACIÓN: 23 de febrero de 2017.

PUBLICACIÓN: 24 de febrero de 2017.

VIGENCIA: hasta la próxima publicación.