



AYUNTAMIENTO DE
TEMASCALCINGO
2019-2021



Gobierno de
TEMASCALCINGO
Trabajando con Transparencia por tu Bienestar
2019 - 2021

REGLAMENTO INTERIOR

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



Índice

LIC. JUAN DE LA CRUZ RUIZ
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL



Titulo Primero	3
Disposiciones Generales	
Titulo Segundo	5
Atribuciones Del Ayuntamiento y La Dirección De Desarrollo Urbano	
Titulo Tercero	20
Del Ordenamiento Urbano	
Titulo Cuarto.....	37
De Las Licencias	
Titulo Quinto	47
De Las Inspecciones	
Titulo Sexto	49
De Las Responsabilidades Y Obligaciones	
Título Séptimo	53
Sanciones Y Multas	
Título Octavo	63
Medios De Impugnación	
Transitorios.....	65
Validación.....	66



Título Primero
Disposiciones Generales
Capítulo Único
Objetivo Y Definiciones

Artículo 1.- El presente reglamento es de orden público e interés social, es de observancia en todo el territorio del Municipio de Temascalcingo México, tiene como objetivo regular el desarrollo urbano, mejorando, organizando, preservando el patrimonio histórico, así como la integración y regularización de nuevas construcciones, explotación de bancos de materiales y demás asentamientos humanos en el territorio municipal; así como todo acto de ocupación y utilización del suelo, espacios o de la vía pública **y su aplicación corresponde al Presidente Municipal, por conducto de la Dirección Desarrollo Urbano por ello señala la** competencia de la misma Dirección.

Artículo 2.- Las disposiciones contenidas en el presente reglamento, serán complementarias a las establecidas en el plan Municipal de Desarrollo Urbano de Temascalcingo y al Bando Municipal tienen como finalidad regular y controlar las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como la ocupación y uso de las edificaciones, los Usos, Destinos y Reservas de los predios del Municipio, se sujetaran a las disposiciones establecidas en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento, del Bando Municipal de Temascalcingo y Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Temascalcingo y a las contenidas en el presente reglamento, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 3.- Para efectos de este reglamento se entiende por:

- I. **Ayuntamiento:** El Ayuntamiento de Temascalcingo, México.
- II. **Bando Municipal:** El Bando Municipal vigente en el Municipio de Temascalcingo,
- III. **Código Administrativo:** El Código Administrativo del Estado de México;
- IV. **Código de Procedimientos Administrativos:** El Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México;



- V. **Código Administrativo:** El Código Administrativo del Estado de México.
- VI. **Ley Orgánica.** - La Ley Orgánica del Estado de México;
- VII. **Ley Federal.** - La ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos;
- VIII. **Dirección.** - La Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento
- IX. **Director.** El Director de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento;
- X. **Dependencias.** Los Órganos Administrativos que integran la Administración Pública Centralizada del Ayuntamiento de Temascalcingo, Estado de México;
- XI. **Municipio.** - El Municipio de Temascalcingo, México. Siendo parte integrante de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado Libre y Soberano de México, denominado Temascalcingo.
- XII. **Reglamento.** El Reglamento Interno de Desarrollo Urbano del Municipio de Temascalcingo, México;
- XIII. **Unidad Administrativa.** - Conjunto de servidores públicos y bienes adscritos a la Dirección que tienen asignadas funciones, actividades y acciones específicas dentro de la misma y que son necesarias para su eficiente desempeño.

Artículo 4.- La aplicación de las normas contenidas en el presente reglamento corresponden Al Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano por sí o en coordinación, en su caso con las Unidades Administrativas correspondientes y base en lo establecido en el Código Administrativo, la Ley Orgánica, el Bando Municipal, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigentes, los programas que de éste se deriven, el presupuesto autorizado por el Ayuntamiento y las demás disposiciones legales aplicables así como los acuerdos emitidos por el Presidente Municipal o el Ayuntamiento, para el logro de sus objetivos y prioridades.

Artículo 5.- Para efectos del presente reglamento se aplicará la normatividad acorde al plan de desarrollo urbano, preservando el derecho de vía, altura máxima de edificaciones, fachadas y techo de las construcciones y dictaminar sobre los casos no previstos, aplicando supletoriamente las demás disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.



Titulo Segundo Atribuciones Del Ayuntamiento Y La Dirección De Desarrollo Urbano

Capitulo Primero De Las Atribuciones Del Ayuntamiento.

Artículo 6.- El Ayuntamiento para dar cumplimiento al presente reglamento, en materia de desarrollo urbano tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de carácter general, que fueren necesarias para la ejecución y cumplimiento del Libro Quinto del Código Administrativo.
- II. Vigilar la observancia en el Municipio del Libro Quinto del Código Administrativo, para la regularización de los asentamientos humanos.
- III. Elaborar, aprobar y ejecutar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y en los demás registros que correspondan en razón de la materia.
- IV. Reglamentar que las construcciones en propiedad pública o privada sean acordes con la imagen urbana del municipio.
- V. Promover acciones para la creación de los mecanismos de participación de los grupos sociales formalmente constituidos y los de mayor representación que integran la comunidad, para que intervengan como órganos de asesoría y consulta en la elaboración y ejecución de los planes de desarrollo urbano, impulsando en todo momento la participación equitativa de mujeres y hombres.
- VI. Proponer al Ejecutivo del Estado, la expedición de las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos que se relacionen con el desarrollo del Municipio
- VII. Establecer las normas y sanciones administrativas para que las construcciones, instalaciones y vía pública reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, comodidad e imagen urbana.
- VIII. Empezar acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población.
- IX. Normar el desarrollo urbano, las densidades de construcción y población de acuerdo con el interés público y con sujeción a las



- disposiciones legales a la materia, expresadas en Libro Quinto del Código de Administrativo y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
- X. Identificar, declarar y conservar en coordinación con el gobierno del estado las zonas, sitios y edificaciones que signifiquen para la comunidad del Municipio, un testimonio valioso de su historia y su cultura.
 - XI. Determinar las zonas y lugares en los cuales se permita la colocación y fijación de anuncios y demás tipos de publicidad previstos en este reglamento.
 - XII. Imponer las sanciones que correspondan por las infracciones cometidas a las disposiciones del Libro Quinto del Código Administrativo, las Normas Técnicas, los planes municipales de desarrollo urbano, las licencias y permisos de construcción y demás normatividad aplicable.
 - XIII. Regular y supervisar todo tipo de 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, ampliación y retiro de los mismos, con el fin de dar seguridad y bienestar a los habitantes del Municipio de Temascalcingo.
 - XIV. Las demás que le confieran otras disposiciones legales.

Capítulo Segundo De La Dirección De Desarrollo Urbano.

Artículo 7.- La Dirección es un Órgano de la Administración Pública Municipal que forma parte de las Dependencias de la Administración Pública Centralizada del Municipio, cuyas atribuciones se describen en el Bando Municipal, el presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La Dirección como unidad administrativa tiene a su cargo los asuntos que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano, imagen urbana, infraestructura vial y anuncios, les confieren los Planes Municipal y de Desarrollo Urbano, el Código Administrativo del Estado de México, el Bando Municipal, y demás ordenamientos de la materia, así como otras leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y demás disposiciones que en estas materias le encomienden a la Dependencia Municipal encargada del desarrollo urbano.



La Dirección podrá ser identificada también por sus siglas DDU o bien, Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Temascalcingo, Estado de México.

Artículo 8.- La Dirección formulará, respecto de los asuntos de su competencia, los proyectos de decretos administrativos, acuerdos, circulares, resoluciones y demás disposiciones jurídico-administrativas que resulten necesarias, mismas que cuando así proceda se someterán a la consideración de Cabildo por conducto del Presidente Municipal.

Artículo 9- La aplicación de las normas contenidas en el presente reglamento corresponden a la Dirección por sí o en coordinación, en su caso con las Unidades Administrativas correspondientes y base en lo establecido en la Ley Orgánica, el Bando Municipal, el Plan de Desarrollo Municipal vigente, los programas que de éste se deriven, el presupuesto autorizado por el Ayuntamiento y las demás disposiciones legales aplicables así como los acuerdos emitidos por el Presidente Municipal o el Ayuntamiento, para el logro de sus objetivos y prioridades.

Artículo 10.- El Ayuntamiento a propuesta del Presidente, nombrará a la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano, quien tendrá la función de atención general a la materia de desarrollo urbano, imagen urbana y publicidad que afecte dicha imagen.

Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano, la verificación, supervisar y aplicación de las disposiciones que contempla el Bando de Gobierno Municipal y el presente reglamento en materia de desarrollo urbano en el municipio de Temascalcingo así como del equipamiento urbano, en vías o áreas públicas, así como las concernientes a permisos y licencias referentes a la construcción, uso de suelo, alineamiento y número oficial, demolición, excavaciones, trabajos modificaciones en la vía y áreas públicas, liberación o recuperación de vialidades y banquetas, espacios o áreas públicas incluida la suspensión y clausura de obras, auxiliándose de la policía municipal y que no sean de competencia exclusiva del Presidente o del Ayuntamiento, ajustando sus actuaciones y procedimientos de verificación, vigilancia, revisión y sanción en los términos del Código Administrativo y del Código de Procedimientos Administrativos Vigente en la entidad.

Artículo 11.- Para efectos de los artículos que preceden la Dirección de Desarrollo Urbano está facultada para la aplicación del



Procedimiento Administrativo previsto en el Código de Procedimientos Administrativos vigente en la entidad así como del Procedimiento Administrativo de Ejecución, previsto en el Código Financiero, de igual forma gozará de todas las facultades legales siguiendo las formalidades procesales necesarias con pleno respeto a los derechos fundamentales de las personas en materia de accesibilidad, para evitar la construcción de obras no permitidas o que deterioren el medio ambiente y la seguridad de las personas o sus bienes, así como para el retiro de anuncios, objetos y personas que obstruyan o hagan uso de la vías o zonas públicas pública, zonas de restricción, áreas protegidas, derecho de vía, que distraigan los cauces naturales o dañen cuerpos de agua.

Artículo 12.- La Dirección de Desarrollo Urbano está habilitada para realizar visitas domiciliarias con la finalidad de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales previstas el Código Administrativo, el Bando Municipal y el presente reglamento. y las que coordinadamente realice con las áreas de protección civil, Gobernación y Salud, además de otras que pudiera tener con motivo de sus funciones, observando diligencia en las mismas con respeto a las condiciones de legalidad que impone la Constitución Federal y de las disposiciones en la materia.

Artículo 13.- La Dirección contará con una Ventanilla de Atención al Público y un sistema de otorgamiento rápido de Licencias a fin de que en un término que no exceda las 48 horas hábiles tramite las solicitudes de obra que no implique riesgo a la población o para las que se requiera una tramitación especial.

La Ventanilla de Atención al Público de la Dirección es el sitio abierto de la Dirección autorizado para recibir las peticiones ciudadanas que se realicen en formatos únicos de solicitud proporcionados por la Dirección, sitio en donde el ciudadano puede darle seguimiento a su trámite hasta la notificación de su resolución. El horario de atención en esta ventanilla es de lunes a viernes de 9:00 a 16:00 horas, en los días hábiles que así determine el respectivo calendario oficial.

Artículo 14.- Conforme al artículo 181 del Bando Municipal el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano cuando así lo requieran podrán habilitar, designar o nombrar al personal adscrito al Ayuntamiento, para llevar a cabo notificaciones, inspecciones, verificaciones y otras diligencias necesarias en la iniciación, tramitación, resolución y ejecución de los procedimientos y actos administrativos, mediante simple oficio en que se designe nominalmente al personal atribuido con sus funciones específicas. Dicho notificador se apegará a las



disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos o las disposiciones legales aplicables.

Artículo 15.- Corresponde a la Dirección el ejercicio de las atribuciones siguientes;

- I. Integrar el anteproyecto de programa operativo anual de la Dirección;
- II. Verificar y vigilar de acuerdo a los principios de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria y de conformidad con las normas y lineamientos que establezca la normatividad aplicable;
- III. Revisar y proponer adecuaciones al Plan Municipal, Plan Municipal de Desarrollo Urbano, Bando Municipal, para la realización de los programas y acciones que le corresponda a la dirección.
- IV. Gestionar la administración de los recursos humanos, materiales y servicios ante las dependencias correspondientes del Ayuntamiento.
- V. Administrar los recursos humanos, materiales y servicios proporcionados a la dirección en los términos y conforme a las normas y lineamientos aplicables
- VI. Difundir la normatividad y los trámites del Ayuntamiento en la materia.
- VII. Auxiliarse de la fuerza pública cuando sea necesario para hacer cumplir sus determinaciones;
- VIII. Verificar que no se realicen sin permiso o licencia de construcción, excavaciones, zanjas o caños en las calles, guarniciones, banquetas, para la introducción de redes de agua potable y drenaje y que dañen la imagen urbana.
- IX. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad que fueren procedentes de conformidad con lo establecido por el Libro Quinto del Código Administrativo y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- X. Ordenar la suspensión de obra y demás actividades previstas por este reglamento y dictaminar sobre los casos no previstos, aplicado supletoriamente a las disposiciones legales de la materia
- XI. Expedir o negar de acuerdo con este reglamento, licencias, permisos y constancias en materia de construcción, en 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 y demás asentamientos humanos en el territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto en el Libro Quinto del Código Administrativo, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y demás normatividad aplicable.
- XII.** Vigilar la observancia en el Municipio del Libro Quinto del Código Administrativo, para la regularización de los asentamientos humanos.
 - XIII.** Practicar inspecciones para conocer el uso que debe tener el predio como las condiciones a que deban sujetarse, la estructura, instalación, edificación de las construcciones.
 - XIV.** Asesorar a particulares respecto a las disposiciones legales en la materia, las normas técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables.
 - XV.** Vigilar que las construcciones en proceso, terminadas o en demolición, se ajusten a las disposiciones del Código Administrativo, de los planes municipales de desarrollo urbano, de las licencias y permisos de construcción y demás normatividad aplicable.
 - XVI.** Elaborar el dictamen técnico que requiera el Ayuntamiento respecto de los conjuntos urbanos, lotificaciones para condominio y relotificaciones, en su caso.
 - XVII.** Promover ante las autoridades competentes las gestiones municipales para el proyecto y ejecución del equipamiento urbano que se requiera.
 - XVIII.** Intervenir en el programa de nomenclatura municipal, asignación de número oficial por vivienda.
 - XIX.** Participar en la Supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento y áreas de donación de fraccionamientos y conjuntos urbanos, así como subdivisiones de predios y lotificaciones en condominio en coordinación con las dependencias y entidades estatales que correspondan.
 - XX.** Llevar acabo la revisión, análisis, estudios técnicos y legales de los expedientes relacionados con las factibilidades para la ejecución de obras de urbanización e infraestructura, así como los servicios complementarios a éstas, que sean requeridos.
 - XXI.** Proteger las zonas de valor arqueológico, histórico artístico y cultural y para cualquier reconstrucción, modificación, deberá sujetarse a las restricciones que señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia y que cumplan con las normas que señalen los ordenamientos legales aplicables.



- XXII.** Elaborar la evaluación técnica respecto de la apertura, ampliación, prolongación o modificación de vialidades en el territorio municipal.
- XXIII.** Imponer las sanciones que correspondan por las infracciones cometidas a las disposiciones del Libro Quinto del Código Administrativo, las Normas Técnicas, los planes municipales de desarrollo urbano, las licencias y permisos de construcción y demás normatividad aplicable.

Sección Primera Del Director De Desarrollo Urbano

Artículo 16.- El Director es la persona que como titular se encuentra a cargo de la Dirección, ejerciendo las facultades que le asigna el Cabildo y teniendo las funciones sobre la materia de su competencia dentro del ámbito territorial que se determine en cada caso de conformidad con la normatividad aplicable y demás disposiciones legales.

Artículo 17.- El titular del área de Desarrollo Urbano podrán delegar funciones a favor del servidor público encargado del sistema de otorgamiento rápido de licencias y de la ventanilla o módulo de atención a fin de que este realice actividades correspondientes a su área, de la misma forma para que previo acuerdo, consulta y en su ausencia, autorice las licencias de bajo riesgo, rindiendo informe de estas.

Artículo 18.- El estudio, planeación, trámite y resolución de los asuntos competencia de la Dirección, así como su representación corresponden al Director y deben ser ejercidas en forma directa por él, con la Asesoría Jurídica correspondiente.

Artículo 19.- El Director tendrá las siguientes atribuciones no delegables:

- I.** Fijar, dirigir y controlar la política general de la Dirección estableciendo las normas, políticas, criterios, sistemas, organización y procedimientos que rijan a las Unidades Administrativas bajo su adscripción de acuerdo con el Reglamento y el presupuesto de egresos correspondiente;
- II.** Atender y despachar los asuntos de su competencia, sin demora, en forma ágil y expedita, en términos de las disposiciones legales aplicables;



- III. Proponer al Presidente Municipal las modificaciones administrativas que tiendan a lograr el mejor funcionamiento de la Dirección en pro de la ciudadanía.
- IV. Desempeñar las comisiones y funciones que el Cabildo o el Presidente Municipal le confiera y mantenerlos informados del desarrollo de las mismas;
- V. Comparecer ante el Cabildo previo Acuerdo de éste, para informar de la situación que guarda la Dirección, o bien cuando se estudie un asunto relacionado con las actividades de la Dirección, dejando constancia de dicha comparecencia por medio de una Nota Informativa;
- VI. Proporcionar los datos de las labores desarrolladas por la Dirección, para la formulación de los informes de Gobierno;
- VII. Autorizar el programa Operativo Anual de la Dirección, conforme al Plan de Desarrollo Municipal vigente y al presupuesto que tenga asignado la Dependencia;
- VIII. Dirigir las actividades encaminadas a elaborar, ejecutar y evaluar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los planes parciales que de él se deriven y sus respectivos programas previo Acuerdo de Cabildo y en la aprobación del mismo;
- IX. Vincular la construcción de la infraestructura y equipamiento urbanos, así como la administración y funcionamiento de los servicios públicos, con los Planes de Desarrollo Urbano y sus Programas;
- X. Promover y suscribir convenios urbanísticos con Municipios y con particulares, previos Acuerdo del Cabildo o el Presidente Municipal, según el caso lo requiera;
- XI. Asesorar al Ayuntamiento en la emisión de dictámenes y autorizaciones de su competencia y participar en su caso, en el seno de los órganos técnicos estatales de coordinación interinstitucional, evaluación y seguimiento en materia de ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y vivienda, en relación con asuntos de la circunscripción territorial del Municipio de Temascalcingo, Estado de México;
- XII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano estatal;
- XIII. Proponer al Ayuntamiento para su asignación la nomenclatura de la infraestructura vial local a cargo del Municipio



- XIV.** Participar en la formulación de los proyectos de reglamentos, acuerdos, convenios y contratos y demás disposiciones administrativas respecto de los asuntos competencia de la Dirección, mismos que cuando así proceda se someterán a la consideración del Cabildo a través del Presidente Municipal y/o Regidor respectivo;
- XV.** Expedir la autorización de Licencia de Construcción, apegándose a lo dispuesto en la normatividad en la materia;
- XVI.** Autorizar la explotación de bancos de materiales para construcción;
- XVII.** Resolver por escrito las dudas que se soliciten con motivo de la interpretación o aplicación de este Reglamento, así como los casos no previstos en el mismo;
- XVIII.** Resolver los asuntos relacionados con Desarrollo Urbano, independientemente del asunto de que se trate;
- XIX.** Abstenerse de realizar cualquier acto que implique abuso o ejercicio indebido de su empleo, cargo o comisión, así como solicitar, aceptar o recibir, por sí o por interpósita persona, dinero u objeto de cualquier persona, o la realización de actos encaminados a este fin;
- XX.** Dar cumplimiento a Acuerdos dictados por el Síndico Municipal, Oficial Conciliador Municipal o Recomendaciones de las Comisiones Nacional, Estatal y Municipal de los Derechos Humanos, Tribunales en Materia Administrativa, que se encuentren apegadas a derecho; y
- XXI.** Las demás, que con ese carácter le confieran otras disposiciones legales. Las demás, que con ese carácter le confieran otras disposiciones legales.

Artículo 20.- El Director tendrá las siguientes atribuciones delegables:

- I.** Participar en la elaboración o modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano cuando incluya parte o totalidad del territorio;
- II.** Participar en los órganos de coordinación de carácter regional, en materia de ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos, desarrollo urbano y vivienda;
- III.** Promover, en coordinación con las instancias competentes, el equilibrio del ordenamiento territorial de los asentamientos



- humanos, el desarrollo urbano del Municipio y su reserva territorial del municipio;
- IV. Participar en la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y en los órganos interinstitucionales de coordinación regional en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano de los centros de población y de la vivienda;
 - V. Difundir entre la población el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, así como informarle sobre los trámites para obtener las Licencias, Autorizaciones, Permisos, Constancias de Alineamiento, Numero Oficial, Avisos y Factibilidades competencia de la Dirección;
 - VI. Expedir Licencias, Autorizaciones, Permisos de Construcción con excepción de aquellas que tengan sustento en la Licencia de Uso de Suelo de Impacto Regional.
 - VII. Expedir la Constancia de Existencia de Documentos y Planos originales o certificados existentes en el archivo de la Dirección;
 - VIII. Elaborar los estudios técnicos de vialidad y dictámenes de impacto vial, proyectos de adecuaciones geométricas y de señalamiento vial en la infraestructura vial local, estudios técnicos de factibilidad para la instalación de mobiliario urbano en la vía pública y lugares de uso común;
 - IX. Expedir las autorizaciones, permisos y factibilidades para la ejecución de obras e instalaciones que tengan acceso directo a la infraestructura vial local para la ocupación, utilización, construcción, conservación, rehabilitación y adaptación de cualquier tipo de obra, anuncio o publicidad materias de la competencia de la Dirección;
 - X. Determinar la procedencia del cobro de las contribuciones y en su caso, de los accesorios que correspondan, por concepto de la prestación de los servicios de Licencias, Autorizaciones, Permisos, Constancias, Cédulas, Estudios, Inspecciones de Campo, Supervisiones y todos aquellos que determine el Código Financiero del Estado de México y Municipios y en su caso, ordenar las liquidaciones de pago que se requieran por concepto de trámites y servicios prestados por la Dirección;



- XI.** Participar en la supervisión de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominios y sus relotificaciones correspondientes, así como recibirlas mediante actas de entrega-recepción, coordinando para tales efectos al Organismo de Agua Potable, Dirección de las Obras Públicas y demás Dependencias del Ayuntamiento que deban intervenir conforme a sus atribuciones;
- XII.** Ordenar por Acuerdo escrito la radicación del procedimiento administrativo común de los asuntos relacionados con las materias competencia de la Dirección y en su caso, ordenar la práctica de inspecciones y visitas de verificación a predios o inmuebles con el objeto de vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en materia de ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos, desarrollo urbano, anuncios, infraestructura vial local, así como de las obras de construcción que se lleven a cabo en estas materias en predios o inmuebles ubicados en territorio del Municipio, cuando sea procedente conforme a la ley aplicable, dictar de Acuerdo de radicación de los procedimientos administrativos comunes, citar al probable infractor a desahogar su garantía de audiencia, aplicar medidas preventivas para evitar la continuación de los trabajos de construcción verificados sin Licencia de Construcción, desahogar las garantías de audiencia, recibir y desahogar pruebas, recibir alegatos, ordenar inspecciones para constatar el cumplimiento al estado de suspensión y de ser el caso, aplicar medidas de apremio, antes de emitir la resolución definitiva que ponga fin al procedimiento administrativo común, decretar la práctica, repetición o ampliación de cualquier diligencia probatoria, o bien acordar la exhibición o desahogo de pruebas siempre que se estimen necesarias y sean conducentes para el conocimiento de la verdad sobre el asunto, de lo cual se notificará oportunamente a las partes, a fin de que puedan intervenir, con base en la Ley Adjetiva, reconocer personalidad a terceros interesados, peticionarios o afectados, habilitar días y horas inhábiles para la práctica de diligencias para allegarse de otros elementos que permitan conocer la verdad sobre el asunto, celebrar convenios con los particulares infractores para la terminación de procedimientos administrativos comunes, en términos de



lo que sobre el particular dispone el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, emitir las resoluciones que pongan fin a los procedimientos administrativos en las que se decretará la responsabilidad o no del probable infractor, de ser el caso, se le aplicarán medidas de apremio y sanciones de conformidad a la normatividad aplicable al caso concreto y se proseguirá la sustanciación del asunto en la etapa de ejecución de resolución, de ser el caso, se aplicarán medidas de apremio de conformidad con la Ley Adjetiva;

- XIII.** Elaborar y en su caso modificar los formatos de solicitud de Licencias, Autorizaciones, Permisos, Constancias, Cédulas, Avisos y Factibilidades a que se refiere el Reglamento Interno de la Dirección de Desarrollo Urbano;
- XIV.** Solicitar el apoyo e información necesaria de las dependencias federales, estatales y municipales y el auxilio de la fuerza pública cuando así corresponda para el ejercicio de sus funciones;
- XV.** Remitir a la autoridad competente los escritos de los particulares por medio de los cuales se interponga el Recurso Administrativo de Inconformidad en contra de los actos emitidos por la Dirección, acompañados de un informe y documentación de soporte;
- XVI.** Remitir a la autoridad competente los documentos que proceda certificarse a solicitud de los particulares, previo pago de la contribución correspondiente o de diversas autoridades y que obren en el archivo de la Dirección en original o copia certificada y que hayan sido emitidos por el Ayuntamiento;
- XVII.** Rendir los informes de término solicitados a la Dirección por autoridades administrativas y judiciales del fuero común federal;
- XVIII.** Intervenir en la Autorización de las vías públicas y la subdivisión de áreas remanentes, así como las fusiones y relotificaciones conducentes, que al efecto expida la dirección de desarrollo urbano estatal y demás autoridades competentes;
- XIX.** Proporcionar en los espacios cerrados de la Dirección, atención personalizada al público que acredite su interés jurídico o legítimo respecto de las peticiones o asuntos que



- están, tramitándose en la Dependencia, cuando así se requiera y de acuerdo con la agenda del Director; y
- XX.** Vigilar que los personales de la Dirección atiendan y despachen los asuntos de su competencia sin demora, en forma ágil y expedita, en términos de las disposiciones legales aplicables;
 - XXI.** Las demás que le confieran otras disposiciones legales que puedan ser delegables.

Sección Segunda

De Las Atribuciones Y Obligaciones Del Personal Adscrito A La Dirección De Desarrollo Urbano

Artículo 21.- El personal asignado a la Dirección, asumirán la supervisión técnica y administrativa de la misma, serán los responsables ante el jefe inmediato del correcto funcionamiento de la Dirección y serán auxiliados por el personal que las necesidades del servicio requieran de acuerdo con el organigrama de la misma.

Artículo 22.- Corresponde al personal asignado, las siguientes obligaciones y atribuciones genéricas:

- I.** Organizar controlar y evaluar el desarrollo de las actividades que el Director les asigne;
- II.** Acordar con el Director la resolución de los asuntos cuya tramitación se encuentre dentro de su competencia, así como aquellos que le sean encomendados;
- III.** Desempeñar las funciones y comisiones que el Director le delegue o encomiende por escrito así, como mantenerlo informado sobre el desarrollo de las mismas;
- IV.** Acordar y resolver los asuntos de su competencia que le hayan sido asignados;
- V.** Solicitar al personal asignado de la Dirección la información, datos, asistencia técnica o legal que corresponda para la atención adecuada de los asuntos de su competencia previo acuerdo el Director;
- VI.** Solicitar a otras Dependencias y o Direcciones del Ayuntamiento, la información, datos asistencia técnica o legal que corresponda para la atención adecuada de los asuntos de su competencia, previo acuerdo del Director;



- VII.** Proporcionar, previo acuerdo con el Director, la información, datos, asistencia técnica o legal que corresponda, requerida por otras Dependencias y/o Direcciones del Ayuntamiento;
- VIII.** Proporcionar la orientación a los ciudadanos respecto de los trámites y servicios que se prestan en la Dirección;
- IX.** Proporcionar en los espacios cerrados de la Dirección, atención personalizada al público que acredite su interés jurídico o legítimo respecto de las peticiones o asuntos que están tramitándose en la Dependencia, cuando así se requiere y de acuerdo con la agenda de trabajo del personal asignado;
- X.** Proponer al Director los proyectos de programas anuales de metas, acciones, indicadores de gestión y presupuesto que les corresponda;
- XI.** Proponer al Director las modificaciones administrativas que tiendan al lograr el mejor funcionamiento de las actividades a su cargo;
- XII.** Vigilar el ámbito de su competencia, el estricto cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano;
- XIII.** Vigilar que se cumplan las normas políticas y procedimientos que regulan las actividades administrativas para el mejor aprovechamiento de los recursos humanos, materiales y servicios de la Dirección;
- XIV.** Operar los sistemas de control de información diseñados para tal efecto;
- XV.** Atender y despachar los asuntos de su competencia, sin demora en forma ágil y expedita, en términos de las disposiciones legales aplicables;
- XVI.** Abstenerse de realizar cualquier acto que implique abuso o ejercicio indebido de su empleo, cargo o comisión, así como solicitar, aceptar o recibir, por sí o por interpósita persona, dinero u objeto de cualquier persona o, la realización de actos encaminados a este fin;
- XVII.** Supervisar y evaluar las labores del personal;
- XVIII.** Remitir en términos de las disposiciones legales aplicables, los expedientes correspondientes a la Unidad de Archivo cuando los asuntos se encuentren totalmente concluidos, con la debida razón de ese hecho;
- XIX.** Elaborar la Entrega-Recepción de la Dirección a su cargo, en términos de la normatividad aplicable;



- XX.** Cumplir y hacer cumplir las disposiciones contenidas en el presente Reglamento;
- XXI.** Dar cumplimiento a Sentencias, Resoluciones y Acuerdos dictados por los Tribunales, Síndico Procurador y Oficial Conciliador o recomendaciones de las Comisiones Nacional y Estatal de los Derechos Humanos y demás autoridades, previo acuerdo del Director
- XXII.** y las demás que le confieran otras disposiciones legales, así como aquellas que les encomienden el Director.



Titulo Tercero Del Ordenamiento Urbano

Capitulo Primero Disposiciones Generales

Artículo 23 .- La Dirección como unidad administrativa tiene a su cargo los asuntos que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano, infraestructura vial y anuncios, les confieren los Planes Municipal y de Desarrollo Urbano, el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Bando Municipal, y demás ordenamientos de la materia, así como otras leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y demás disposiciones que en estas materias le encomienden a la Dependencia Municipal encargada del desarrollo urbano.

Artículo 24.- 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 cauces y cuerpos acuíferos, las cuales se encuentran detalladas en el programa y los planes.

Artículo 25.- las actividades de ocupación y utilización del suelo o la vía pública, con construcciones, requerirá para ser autorizadas el dictamen de impacto regional, usos y alineamientos y destinos emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal según sea su caso.

Queda prohibido realizar sin licencia municipal, excavaciones, zanjas o caños en las calles, guarniciones, banquetas, carreteras, alcantarillas, puentes, redes de agua potable o en cualquier otro lugar de la vía pública; quienes las realicen deberán de colocar señalamientos viales o marcas que alerten a las personas que conduzcan, así como a transeúntes sobre estos trabajos a fin de evitar accidentes. Esta podrá realizarse con el requisito citado y habiendo sido aprobado por las autoridades sanitarias, cuando fuere necesario.

Artículo 26.- La Dirección de Desarrollo Urbano fijara las características de las diversas actividades y las condiciones en que estas puedan autorizarse, atendiendo a su naturaleza, a las disposiciones contenidas en presente reglamento, así como en los diversos ordenamientos urbanos.

Artículo 27.- Cuando existan indicaciones vagas, incompletas o contradictorias en el Plan de Municipal de Desarrollo Urbano, la Dirección se apoyará en la Secretaria de Desarrollo Urbano del



Gobierno del Estado, y en su caso, al Ayuntamiento, quien resolverá de acuerdo con los siguientes criterios:

I.- La actividad de que se trate deberá armonizar y, si fuera posible, mejorar el entorno urbano al que se incorpora.

II.- 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.

III.- 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.

IV.- No deberá lesionar los legítimos intereses de los habitantes ni del Ayuntamiento.

Artículo 28.- El Estado y el Municipio, en coordinación con el gobierno federal en su caso, llevarán 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 del uso 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.

Artículo 29.- Para el cumplimiento y observancia de este ordenamiento, los poblados distantes de la cabecera Municipal, los Delegados y subdelegados municipales desempeñarán las funciones de vigilancia que se atribuye a los ayuntamientos sobre la realización de obras, trabajos de construcción, de ampliación, demolición, rotura de pavimento, calles, guarniciones y banquetas, conexión a drenaje o cualquier afectación a la vía y áreas públicas, cauces de ríos o arroyos, debiendo informar por escrito en un término de 24 horas a partir de que conoció de la situación.

Artículo 30.- Para los efectos de este reglamento se entiende por:



ADAPTACIÓN O ADECUACIÓN: las obras para adecuar un espacio a un nuevo uso de suelo o reactivar alguno que ya este dado de baja el giro correspondiente;

ADECUACIÓN A LA IMAGEN URBANA: es el nivel de intervención que requiere de acciones que mantengan o que incluyan la integración de la finca en cuestión a la tipología arquitectónica de la zona urbana en la que se encuentra, debiendo preservar elementos de la estructura original arquitectónica de la finca;

ALERO: Es el borde exterior de un techo inclinado que sobresale del paño de la construcción;

ALINEAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN: Límite interno de un predio con frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;

ALINEAMIENTO OFICIAL: es la traza sobre el terreno, de la línea que señala el límite de una propiedad particular o una vía pública establecida o por establecerse a futuro determinado, es este último caso señalada en proyectos aprobados por las autoridades competentes, o en los programas de desarrollo urbano y en los planes y proyectos legalmente aprobados o en estudio. También se entiende por alineamiento y número oficial al documento que marca las restricciones y servidumbres a respetar en el predio, y que indica la nomenclatura oficial que deberá respetarse en el mismo;

ALTERACIONES Y MODIFICACIONES: se refieren a las transformaciones que presenta un bien inmueble producto de las adaptaciones a los diversos usos a que ha estado sometido durante su vida útil;

AMPLIACIÓN: la construcción para aumentar las áreas construidas de una edificación;

ANDAMIO: estructura provisional que sostiene plataformas, que sirve para la ejecución de una obra;

ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO: son las áreas zonificadas de los Planes de Desarrollo Urbano Municipales, que contienen dentro de sus perímetros bienes o valores del patrimonio cultural urbano. Estos bienes tangibles o no, pueden ser de valor arqueológico, histórico, artístico, fisonómico, ambiental o de protección, así como naturales, ambiental ecológicos o para el desarrollo sostenido y sustentable; siendo obligatorio su conservación, protección, preservación, mejoramiento, restauración, recuperación, rehabilitación o reanimación en coordinación con autoridades y particulares de acuerdo a las ordenamientos legales y reglamentarios aplicables a la materia;



ÁREAS Y PREDIOS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA: las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas;

ASENTAMIENTO HUMANO: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

BANQUETA: parte de una vía pública destinada al tránsito peatonal;

BIENES PATRIMONIALES: los susceptibles de conservación por su valor arqueológico, histórico, artístico cultural o ambiental;

CAMELLÓN: banqueta central de una vía pública que divide en dos cuerpos el arroyo de una calle;

CARGAS VIVAS: son las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las construcciones y que no tienen carácter permanente;

CENTROS DE POBLACIÓN: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas de un asentamiento humano delimitado territorialmente, además de las áreas que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

CENTRO HISTÓRICO: es el primer asentamiento humano de una población, comprendido hasta el año 1900, generalmente referido a la cabecera municipal;

CONSTRUCCIÓN: Para efectos de aplicación se entenderá como a la realización de toda obra nueva, entiéndase también ampliación ya sea de edificación, bardeados, de infraestructura u obra accesoria, como pisos, albercas, canchas deportivas o elementos de similar naturaleza;

CORRIENTE ESTILÍSTICA: se refiere a la ubicación de la edificación considerando sus características formales dentro de una determinada corriente o tendencia de estilo;

CONJUNTOS: agrupación de elementos relacionados entre sí, para efectos del presente, por características de origen, cultura, estilo, historia, o tradición, así como características fisonómicas o naturales;

CRECIMIENTO URBANO: la expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población;

DEMOLICIÓN: acción de deshacer o derribar cualquier tipo de construcción. se entiende también como desmontaje;



DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: es el porcentaje de área construida en un terreno o zona determinada;

DENSIDAD DE POBLACIÓN: número de habitantes por kilómetro cuadrado;

DICTAMEN DE USO Y DESTINO: documento informativo para conocer de manera general, el uso y destino de un predio de acuerdo a los planes parciales;

DICTAMEN TÉCNICO: resolución emitida por la autoridad municipal competente;

ELEMENTOS PATRIMONIALES: son los susceptibles de conservación acorde a este título, bienes culturales tangibles o no de valor: arqueológico, histórico o artístico; espacio ambiental, fisonómico, visual, a la imagen o de

USO DEL SUELO: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios del municipio; expresando además su densidad o intensidad;

SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE: las mínimas dimensiones en metros cuadrados totales de un predio;

FRENTE MÍNIMO: el ancho mínimo que debe de tener el predio con respecto a la superficie total;

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: el resultado de aplicación de COS y CUS en el predio o en su defecto lo estipulado en los planes parciales de desarrollo urbano;

MOBILIARIO URBANO: todas aquellas estructuras, objetos y elementos de creación humana, instalados en el espacio público para su uso, delimitación, servicio u ornamentación, tales como: casetas, kioscos para información o atención turística, ventas y promociones;

MONUMENTO ARTÍSTICO: Son los que establece la legislación federal, que corresponden a los bienes inmuebles que fueron construidos a partir de 1901 a la fecha y que revisten algún valor relevante;

MONUMENTO HISTÓRICO: Son los que establece la legislación federal, que corresponden a los bienes inmuebles que fueron construidos dentro del periodo del siglo XVI al XIX inclusive, que contenga valores relevantes;

NIVELES DE EDIFICACIÓN: se refiere a los niveles o pisos que conforman una edificación;

NOMENCLATURA: los nombres oficiales de los sitios, calles y avenidas del municipio;

NORMA VISUAL O VISUAL URBANA: es la reglamentación para conservar, preservar y proteger la dignidad de la imagen urbana, ejes y perspectivas visuales en movimiento del patrimonio cultural urbano; fortaleciendo identidad y arraigo, respetando fisonomía y unidad al



medio ambiente coherente; evitando deterioro, caos y desorden de los espacios urbanos tradicionales;

OBRAS DE EDIFICACIÓN: todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo urbanizado, siendo obligatorio con antelación el dictamen o permiso de uso o destino de suelo;

OCHAVO: esquina cortada o matada por plano de 45°;

ORDENAMIENTO URBANO: es el conjunto de normas, principios y disposiciones que, con base en estudios urbanísticos adecuados, coordina y dirige el desarrollo, el mejoramiento y la evolución del municipio y de su zona conurbada, expresándose, mediante planes, reglamentos y demás instrumentos administrativos, para este fin, emanados de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, tales como la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, los Planes Parciales de Desarrollo, este reglamento

REPARACIÓN: son los trabajos encaminados a corregir y arreglar los desperfectos de una construcción ocasionados por medios naturales o por el hombre. Para efectos de la Ley de Ingresos del Municipio, se entiende como reparación, remodelación, reconstrucción, reestructuración, adaptación, restauración modificación o adecuación;

RESERVAS: las áreas constituidas con predios rústicos del municipio, que serán utilizadas para su crecimiento;

RESTAURACIÓN: reparar las fincas con los acabados y materiales originales o similares;

RESTAURACIÓN ESPECIALIZADA: es el nivel de protección por el cual las acciones de intervención al bien inmueble patrimonial deben ser supervisadas por especialistas en la materia y ejecutadas con mano de obra calificada, preservando íntegra la estructura arquitectónica original;

SERVIDUMBRE: Áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, según los planes parciales;

SUBDIVISIÓN: la partición de un predio en dos o más fracciones;

SUELO URBANIZABLE: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en el crecimiento o reutilización del suelo del subdistrito urbano, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes reservas urbanas o áreas de renovación urbana;

SUELO URBANIZADO: aquél donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización cuenta con su incorporación o reincorporación municipal;

SUPERFICIE EDIFICABLE: el área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son



permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;

TAPIAL: muro o cerca provisional;

TOLDO: es toda saliente o estructura ligera con lona o material similar, que con carácter no permanente se adose a la fachada de un edificio con el fin de proteger contra el sol y la lluvia;

USO ACTUAL: se refiere al uso que posee un bien inmueble al momento del análisis. Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios;

USO O DESTINO CONDICIONADO: el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno;

USO O DESTINO COMPATIBLE: el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

VALORES O BIENES PATRIMONIALES: son todos los incluidos en el Patrimonio Cultural Urbano;

VÍA PÚBLICA: es aquella superficie de dominio público y de uso común, destinada o que se destine por disposición de la autoridad municipal al libre tránsito, a asegurar las condiciones de ventilación e iluminación de las edificaciones y a la instalación de canalizaciones, aparatos o accesorios también de uso público para los servicios urbanos;

VOLADIZO: es la parte accesoria de una construcción que sobresalga del paño del alineamiento con el fin de aumentar la superficie habitable de dicha construcción;

VOLADO: es todo elemento que sobresale de la fachada como los abultados, cornisas, cornezuelos, molduras y demás detalles de las fachadas que sobresalgan del paño de la construcción.

Capítulo Segundo De La Tenencia De La Tierra

Artículo 31.- El Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Agrario y Territorial y Urbano (SEDATU) y el Instituto Nacional de Suelos Urbanos (INSUS) en su caso, participarán en acciones de regularización de la tenencia de la tierra con el fin de:



I.- Analizar las solicitudes hechas por las autoridades competentes para determinar la viabilidad de la regularización de la tenencia de la tierra.

II.- 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.

III.- Elaborar los trabajos técnicos y legales necesarios para el registro y cuantificación de esos asentamientos.

IV.- Establecer convenios con los propietarios o legítimos poseedores de los predios ocupados por asentamientos humanos irregulares, para su regularización.

V.- Garantizar que se ejecuten las obras de urbanización requeridas mediante la organización y cooperación de los involucrados.

Artículo 32.- 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 disposiciones legales aplicables en la materia.

Capítulo Tercero De La Vía Pública

Artículo 33.- Para efectos de este reglamento, se entiende por vía pública, todo espacio destinado al libre tránsito y todos los inmuebles que se utilice para ese fin, ubicados en el territorio del municipio, dentro de los que se encuentran: las plazas, jardines, banquetas, calles, escalinatas, rampas, callejones, privadas, avenidas, bulevares, calzadas y, en general, todo espacio que tenga ese carácter o uso, de manera subterránea, superficial o aérea.

Es característica propia de la vía pública el servir para la ventilación, la iluminación y el asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público. Las vías públicas, mientras no se modifique su destino del uso público por resolución de las autoridades municipales, tendrán carácter de inalienables e imprescriptibles.

Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.



Corresponde a la Dirección autorizar el uso para tránsito, iluminación, ventilación, accesos, así como la conservación y promoción de los elementos naturales forestales y la fisonomía y paisaje que conforman en la vía pública, conforme a los ordenamientos respectivos.

Artículo 34.- Todo terreno que en los planos se encuentren en la dirección en los archivos municipales, estatales o de la Nación, museo o biblioteca pública, aparezca como vía pública y destinado a un servicio público, se presumirá, por ese solo hecho, de propiedad municipal y como consecuencia, de naturaleza inalienable e imprescriptible, por lo que la carga de la prueba de un mejor derecho, corresponde al que afirme que dicho terreno es de propiedad particular.

Artículo 35. - Las vías públicas tendrán las especificaciones que fije el programa y los reglamentos de la materia.

Artículo 36.- Cuando para la ejecución de una obra en construcción o reconstrucción se necesite ocupar y usar la vía pública, se requerirá de licencia o autorización por escrito de la Dirección de Desarrollo Urbano, para lo cual se observarán las siguientes disposiciones:

I.- Los vehículos de carga, público, cuando transporte dentro de los caminos de las poblaciones del Municipio materiales para la construcción, pétreos, que produzcan polvo, o puedan caer con facilidad por ir a granel, deberán cubrir dichos materiales, que carguen o descarguen materiales para una obra que se realice en el primer cuadro de la cabecera Municipal deberán hacerlo en los horarios que fije la autoridad municipal

II.- Los materiales destinados a la ejecución de obras permanecerán en la vía pública sólo el tiempo autorizado, inmediatamente después de vencido el término serán retirados por la autoridad y el costo correrá a cuenta del propietario;

III.- Los escombros, excavaciones y cualquier obstáculo para el tránsito en la vía pública originado por la ejecución de obras, que ponga en peligro la seguridad de la ciudadanía al circular por la calle o banquetas deberá ser protegida con un cercado, señalamientos con banderas o letreros en el día, y con señales luminosas claramente visibles en la noche, por los propietarios o encargados de las obras, durante el término autorizado;

IV.- Los cortes de aceras y guarniciones para el acceso de vehículos a los predios, sólo podrán ejecutarse previa autorización de la



Dirección. La realización de estas obras no deberá entorpecer, ni hacer molesta la circulación peatonal;

V.- La autoridad municipal dictará las medidas administrativas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posición o libre disposición de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público y para remover los obstáculos, impedimentos y estorbos para el uso o destino de dichas vías o bienes; y,

VI.- Quienes estorben el aprovechamiento de las vías o de los bienes mencionados en la fracción anterior, además de las responsabilidades en que incurran, perderán las obras que hubiesen ejecutado y éstas serán destruidas por la autoridad municipal a costa de aquéllos.

Artículo 37.- Queda igualmente prohibida la ocupación de la vía pública para algunos de los fines a que se refiere este reglamento, sin el previo permiso de la Dirección, la cual tendrá que fijar horarios para el estacionamiento de vehículos para carga y descarga de materiales, en coordinación con la Dirección de Seguridad Pública Municipal.

La colocación de material en la vía pública utilizado para la construcción de obras, podrá ser autorizada por la Dirección, siempre y cuando el término no exceda de 24 horas y su utilización sea inmediata para la obra. En caso contrario, queda prohibida la colocación de materiales para la construcción sobre la vía pública. En caso de ser autorizada la ocupación de la vía pública, los materiales deberán permitir el libre tránsito vehicular y peatonal.

Artículo 38.- Queda prohibido el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II. Para instalar comercios semifijos en vías primarias de acceso controlado; y,
- III. Para aquellos otros fines que la Dirección considere contrario al interés público.

Artículo 39.- Queda prohibido a toda persona física o moral ocupar con obras o instalaciones la vía pública, así como cancelar las áreas verdes que en banquetas y camellones son parte de la vía pública y como tal, patrimonio inalienable e imprescriptible del Ayuntamiento, por lo que estará obligada a restituirlas conforme a dictamen de la



dependencia municipal, lo anterior aplica a los elementos forestales localizados en estas áreas.

Artículo 40. Las instalaciones subterráneas en la vía pública, tales como las correspondientes a teléfonos, alumbrado, semáforos, conducción eléctrica, gas u otras semejantes, deberán alojarse a lo largo de aceras o camellones y que no se interfieran entre sí, de conformidad a los trazos y niveles determinados por la Dirección de Desarrollo Urbano. Por lo que se refiere a las redes de agua potable y alcantarillado, sólo por excepción se autorizará su colocación debajo de las aceras o camellones, debiendo por regla general colocarse bajo los arroyos de tránsito.

Capitulo Cuarto De La Imagen Urbana

Artículo 41.- Por su contenido histórico y pintoresco, se reconoce y establece como Centro Histórico la Cabecera Municipal de Temascalcingo de José Ma. Velasco, tiene como fin la preservación del entorno arquitectónico cultural y natural.

Para la conservación y mejoramiento de la imagen urbana todas las personas estarán obligadas a conservar y proteger los sitios y edificios que se encuentren dentro del mismo y que signifique testimonios valiosos de su historia y cultura.

El perímetro histórico y cultural comprende el primer cuadro siendo los límites al norte: Calle José Vicente Villada (tramo Felipe de Jesús Chaparro),calle José Vicente Villada – Ignacio Zaragoza, Calle Ignacio Zaragoza (tramo s/nombre Los Fresnos); al oriente calle los fresnos (tramo Ignacio Zaragoza – Guadalupe Bernal); Guadalupe Bernal(calle Los Fresnos – Ignacio Rayón), calle Ignacio Rayón (tramo Guadalupe Bernal- Felipe de Jesús Chaparro); al poniente calle Felipe de Jesús Chaparro (tramo Ignacio Rayón – José Vicente Villada).

Para efectos de este reglamento, los inmuebles incluidos dentro de las declaratorias federales y municipal, así como los lugares típicos e históricos y de belleza natural, con base en lo que establecen la Ley Federal, la Ley de Protección y los Programas de Ordenamientos Urbanos, del Centro Histórico y el presente reglamento, deben apegarse teniendo como fin un control para el desarrollo urbano.

El patrimonio Histórico estará constituido por:



I. Los inmuebles vinculados a la historia local o nacional, los inmuebles que tengan valor arquitectónico y que sean considerados por el INAH y en su caso por el INBA. Así como la traza urbana original de la Cabecera Municipal

II. La autoridad municipal podrá celebrar convenios con los propietarios de inmuebles declarados patrimonio histórico y cultural, para su mejoramiento, preservación, conservación, reparación y mejor aprovechamiento.

Artículo 42.- A efecto de conservar la imagen del Centro Urbano denominada primer cuadro, así como calles, callejones y andadores se establecen como normas básicas dentro de dicha área:

I. Utilizar la vía pública como zona de carga o descarga de bienes o productos, permitiéndose única y exclusivamente en un horario comprendido entre las 18:00 horas a las 8:00 horas.

II. se prohibirá el comercio ambulante, así como la instalación de puestos fijos o semifijos.

III. Todas las instalaciones para los servicios públicos de teléfonos, energía eléctrica, alumbrado y cualquier otra, deberán ser sujetas a las normas técnicas específicas y localizarse en forma subterránea a lo largo de las aceras o camellones.

IV. Se prohíbe la colocación de aparatos, toldos, publicidad que sobresalgan de las fachadas a la vía pública. Solo se autorizará conforme a los Lineamientos sobre Construcción Anuncios y Publicidad del Centro Histórico de Temascalcingo y/o Perímetro de Pueblo con Encanto.

V. El Ayuntamiento se reserva el derecho de declarar vialidad peatonal, cualquiera de las actuales vialidades vehiculares, ubicadas dentro del área.

VI. La celebración de eventos políticos y público que por sus características pudieran dañar la imagen urbana del área queda sujeto a la aprobación del Ayuntamiento.

Artículo 43.- En la zona correspondiente al primer cuadro de la cabecera Municipal se estableció el Programa de Pueblos con Encanto por lo que las construcciones deberán ajustarse a los lineamientos de este Programa en lo referente a la materia de Desarrollo Urbano, las construcciones deberán tener la forma y diseño a manera de que se integren al perfil urbano y alineación oficial de acuerdo al presente Reglamento. En caso de ser insuficiente el predio la parte frontal para la construcción de una vivienda, podrán utilizarse adicionalmente proporciones de las partes



media o posterior, únicamente con presentación de proyecto que se integre en cuanto a forma y diseño de los existentes, obteniendo permiso de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y/o Dictamen de Compatibilidad Urbanística del Centro Histórico.

Artículo 44.- Toda obra de construcción que se ubique dentro del primer cuadro con valor arqueológico, histórico, artístico y cultural, deberán sujetarse a las restricciones que señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto de Bellas Artes y Literatura según corresponda y cumplir con las normas que señalen los ordenamientos legales aplicables, así como el presente reglamento.

Artículo 45.- Los voladizos, balcones, salientes, marquesinas, cortinas de sol o cualquier volumetría que afecte la fisonomía en los proyectos propuestos, deberán ser autorizados mediante Licencia de la Dirección de Desarrollo Urbano y/o Dictamen de Compatibilidad Urbanística del Centro Histórico.

Artículo 46.- Los proyectos de infraestructura y equipamiento que se realicen en la vía pública del Centro Histórico, tales como calles, plazas, jardines, escalinatas, andadores, obras de infraestructura urbana, pavimentación, jardinería, paisaje urbano y lugares similares, deberán ser aprobados por la Dirección de Desarrollo Urbano y, en su caso, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y demás instancias competentes.

Artículo 47.- Dentro del área del Centro Histórico, queda estrictamente prohibido el establecimiento de centros comerciales o giros de alto impacto, así como cualquier establecimiento comercial, industrial o de servicios que ponga en riesgo a la población o pueda alterar el orden social. Igualmente, queda estrictamente prohibido el ejercicio de cualquier actividad económica o de servicios que no funcione en un lugar previamente establecido, o que altere la imagen urbana o produzca deterioro de los monumentos históricos.

Artículo 48.- Con la finalidad de garantizar la protección de la imagen urbana y las tipologías de edificación existente en el Municipio, se deberán observar los Lineamientos sobre Construcción, Anuncios y Publicidad del Centro Histórico de Temascalcingo y/o Perímetro de Pueblo con Encanto que para la adecuada integración del contexto se expresarán mediante la volumetría y el carácter de las edificaciones.



Artículo 49.- Las disposiciones complementarias y las normas técnicas para la fijación o colocación de anuncios y cualquier tipo de publicidad excepto la que se realice por medio de televisión, radio, periódico y revista, se incluirán en los Lineamientos sobre Construcción Anuncios y Publicidad del Centro Histórico de Temascalcingo y/o Perímetro de Pueblo con Encanto atendiendo a razones de protección civil e imagen urbana. Adicionalmente:

I. Queda prohibida estrictamente la colocación de anuncios utilizando los siguientes materiales en su construcción:

- a). Luz fluorescente.
- b). Luz neón.
- c). Cátodo frío.
- d). Clásicos luminosos o similares.

II. Queda prohibido el uso de láminas aparentes, pinturas y aceites brillantes, incluyendo quinta fachada.

III. Las letras pueden ser de hasta 2 dimensiones cuando van pintadas, quedando prohibido las imitaciones de tercera dimensión.

IV. Queda prohibido cualquier tipo de letra estilizada y/o modernista, no acorde con la arquitectura predominante.

V. Para la colocación o fijación de un anuncio se deberá presentar a la Dirección solicitud por triplicado, adjuntando diseño del mismo, especificando medidas, material, colores y fotografía del lugar que ocupará en la fachada.

Artículo 50.- La Dirección de Gobernación en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano realizarán el seguimiento y la verificación de anuncios transitorios o eventuales que sean colocados en primer cuadro considerado como centro histórico, cualquier cartel, identificación, descripción, ilustración, símbolo o trazo fijado directa o indirectamente a un edificio o que se encuentre soportado en estructuras, carteleras, 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 materiales que lo sostengan.

Artículo 51.- Se ordenará 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.



Artículo 52.- Corresponde al Ayuntamiento definir las normas y criterios aplicables a los servicios en materia de alumbrado público regulados por este ordenamiento.

Artículo 53.- En el Centro Histórico de Temascalcingo las edificaciones deberán mantener su estructura física hasta donde sea posible, a través de la conservación remodelación y aprovechamiento de todas las edificaciones e infraestructuras que puedan ser rehabilitadas y cuando las mismas presenten un valor cultural para la comunidad.

Se prohíbe la construcción de edificaciones de cualquier índole que alteren o modifiquen el carácter intrínseco del Centro Histórico; solo se permitirán aquellas que se construyan con la finalidad de mejorar su aspecto dentro de sus mismas características.

Todas las vialidades empedradas existentes en el centro del municipio se deberán respetar y conservar en su aspecto físico.

Los vecinos deberán mantener una imagen homogénea en las casas habitación en cuanto a su diseño, forma, textura y color.

El color exterior de las casas habitación deberán mantener una gama similar. El alumbrado público deberá ser uniforme, deberán contar con un sistema tradicional en cerámica de nomenclatura y señalamiento vial.

Las normas de imagen urbana determinada en fachadas y bardas, deberán tener algún o algunos de los siguientes acabados finales, aplanados rústicos con el color aprobado, piedras naturales (no brillantes), madera, adobe o similar y teja o similar.

Capítulo Quinto De La Tipología De Las Construcciones

Artículo 54.- Para efectos de este reglamento se consideran los siguientes géneros y tipos de edificación:

GÉNEROS TIPOS

- I) Habitación.
 - a) Unifamiliar,
 - b) Bifamiliar o Dúplex.
 - c) Multifamiliar.



II) Servicios.

- a) Edificios para oficinas Públicas y privadas.
- b) Funerarias.

III) Comercios.

- a) Almacenamiento, Abasto y Mercados.
- b) Tiendas Especializadas.
- c) Tiendas de Autoservicio y centros Comerciales.

IV) Salud.

- a) Hospitales, Clínicas y Centros de Salud Públicos y Privados.
- b) Edificios para la Asistencia Social.
- c) Edificios de Readaptación Social.

V) Educación y Cultura

- a) Centros Educativos hasta cultura nivel medio.
- b) Centros Educativos de Nivel Superior.
- c) Bibliotecas y Museos.

VI) Culto

- a) Templos y Seminarios.

VII) Recreación y Deporte

- a) Restaurantes y cafés.
- b) Auditorios, Cines, Teatros, Ferias y Circos.
- c) Clubes, Salones para bailes o banquetes.
- d) Edificios para espectáculos deportivos.
- e) Hoteles y Moteles.
- f) Plazas, Parques y Jardines.
- g) Instalaciones deportivas y recreativas.

VIII) Seguridad Pública

- a) Policía, Tránsito, Bomberos, y Emergencia
- b) Albergues y puestos de socorro.

IX) Comunicaciones

- a) Estaciones y Terminales.
- b) Transportes
- c) Estacionamientos.



X) Industria

- a) Fábricas y Talleres en General.

XI) Infraestructura

- a) Plantas, Subestaciones, Antenas, Depósitos
- b) y demás Instalaciones especiales.

XII) Construcciones

- a) Todas aquellas construcciones o edificaciones de uso temporal que funcionen hasta por 6 meses.

XIII) No clasificado.

Artículo 55. – Las Edificaciones de riesgo por usos peligrosos, insalubres o molestos se consideran entre otros los siguientes:

- a) En general toda edificación o construcción que cause molestias o riesgos para la población.
- b) Producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de sustancias y objetos tóxicos, explosivos, inflamables o de fácil combustión.
- c) Excavación de terrenos, depósitos de basura y escombros.
- d) Los que produzcan humedad, salinidad, corrosión, emanaciones de gases, humos o polvos, ruidos, trepidaciones, cambios sensibles de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales para las personas o edificaciones.
- e) Las demás que establecen los códigos civiles, sanitario y sus reglamentos respectivos.



Título Cuarto
De Las Licencias
Capítulo Primero
Licencias De Construcción

Artículo 56.- Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano expedir las Licencias de Construcción mediante el cual se autoriza a los propietarios para construir, modificar, reparar o remodelar una edificación o una instalación en los predios, estas deberán cumplir los requisitos que señala el artículo 5.66 del Código Administrativo.

Artículo 57.- Toda obra de construcción se sujetará a las disposiciones jurídicas y normas oficiales y técnicas en materia de desarrollo urbano, cumpla con las previsiones correspondientes, aprovechamiento del uso de suelo, impacto ambiental, ingeniería sanitaria y acceso a personas con movilidad reducida.

Artículo 58.- Para los efectos del presente se entiende como obra en construcción y requieren permiso para ello toda acción tendiente a realizar alguna de las siguientes: Obra de Nueva de edificación, Ampliación de la obra Existente, Modificación de la Obra existente, Modificación del proyecto de una obra autorizada, demolición, excavación, relleno, construcción de bardas, las prórrogas, sus extemporaneidades. Constancias de suspensión voluntaria a la licencia de construcción y de terminación de obra parcial o total, así como las Autorizaciones de cambio a Régimen de Condominio, ocupación temporal de la vía pública cuando sea producto de una construcción previamente autorizada mediante licencia de construcción, obras de conexión de agua potable, drenaje y sus obras realizadas por particulares, autorización de explotación de Bancos de Materiales para la construcción, y en lo general sobre cualquier trámite relacionado con autorización de construcción.

La Dirección de Desarrollo Urbano Integrara expedientes relativos a las solicitudes de Licencia de Construcción asignándoles un número progresivo de identificación.

Artículo 59.- La dirección de Desarrollo Urbano al aprobar los proyectos de construcciones y edificaciones realizara al menos lo siguiente:

- I. Previa revisión que cumplan con los requisitos físicos y reglamentarios en vigor, se sujetará a la normatividad establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Temascalcingo, al Código Administrativo, Código de



- Procedimientos Administrativos, Código Financiero y del presente Reglamento, dará trámite a la solicitud y realizar la revisión, análisis y estudios técnicos del expediente en turno.
- II. Realizara una verificación en el sitio de la Construcción.
 - III. en caso de no apegarse la obra en construcción a la normatividad vigente se notificará por escrito fundamentado y motivado al solicitante, con la finalidad de que realice los cambios o modificaciones necesarias para el mejoramiento del entorno urbano y arquitectónico, lo cual será comunicado al propietario o perito encargado a fin de realizar los cambios correspondientes.
 - IV. Si la expedición de la Licencia es procedente elaborara las cuantificaciones y órdenes de pago
 - V. Tratándose de obras de estación de combustible, manejo de sustancias toxicas o material peligroso deberán apegarse a la normatividad federal y estatal a la norma oficial mexicana y normas técnicas estatales que regule, disposiciones de protección civil, secretaria del medio ambiente y al plan municipal de desarrollo urbano.

Artículo 60.- Además de cumplir con los trámites mencionados anteriormente, cuando se trate de construcciones en las que se vayan a realizar excavaciones superiores a 1.50 metros de profundidad a partir de nivel de banqueta, y que dicha excavación se encuentre colindante con los límites de las propiedades vecinas, para iniciar la solicitud de licencias de edificación deberá de presentarse la siguiente documentación:

- a) El propietario y/o constructor deberán de presentar carta responsiva de responsabilidad civil, para garantizar a todos los colindantes a la obra, el pago por los posibles daños y perjuicios que pudieren ocasionarse por la ejecución de la misma.
- b) Memoria fotográfica del estado en que se encuentran las fincas aledañas, antes del inicio de la obra.
- c) Medidas de seguridad que se tomarán en la obra avaladas por el Director Responsable de Proyectos u Obras.

Artículo 61.- Es condición indispensable para otorgar una licencia de construcción, el contar con Dictamen de Trazo, Usos, y Destinos Específicos y/o Alineamiento y número oficial, con lo cual se fijan los parámetros y las restricciones que sobre las edificaciones deben



respetar los ordenamientos urbanos, en aquellos casos en que el dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos y/o la Licencia de alineamiento y número oficial no resulten favorables para el proyecto a desarrollar, los particulares tienen derecho a solicitar el recurso de Inconformidad previsto en el Código de Procedimientos Administrativos ante la autoridad competente el cual debe solicitarse dentro de los primeros 15 (quince) días a partir de su emisión.

Artículo 62.- Las licencias, permisos o autorizaciones que se expiden en contravención a lo dispuesto por este reglamento no surtirán efecto legal alguno, implicara la aplicación de las sanciones correspondientes a la autoridad responsable.

Las licencias, permisos no se podrán otorgar este si no cumplen con la normatividad establecida y el incumplimiento de este reglamento en el caso de que se expida alguna fuera de la normatividad será causa de suspensión o revocación hasta su clausura, así como la aplicación de las sanciones correspondientes al propietario del inmueble, previa al otorgamiento de la garantía de audiencia.

La violación o incumplimiento de las disposiciones establecidas en la licencia de construcción, serán causas de la revocación inmediata e inapelable de las mismas, así como la aplicación de las sanciones correspondientes al propietario del predio.

Artículo 63.- Se podrán revocar, modificar o cancelar los permisos y licencias en lo que refiere a la construcción y publicidad, así como ordenar el retiro de todo tipo de material producto de construcción y publicidad, en términos previstos en este reglamento.

Capítulo Segundo De La Licencia De Uso De Suelo.

Artículo 64.- Conforme al Código Administrativo el aprovechamiento con fines urbanos o la edificación en cualquier predio ubicado en la entidad, requerirá de licencia de uso del suelo.

Artículo 65.- La Licencia Municipal de Uso de Suelo tiene como finalidad autorizar el aprovechamiento del suelo, en los casos de que no se requiera Licencia Estatal de Usos de Suelo, no estudio de impacto regional.

A la solicitud de la licencia de uso del suelo, se deberá acompañar:

- I. Croquis de localización del predio;
- II. Documento que acredite la propiedad o posesión del predio;



III. Modalidad o tipo de construcción.

IV. Uso que tiene o se dará al bien inmueble.

La licencia de uso del suelo que se obtenga no faculta a su titular para iniciar la ejecución de construcciones, obras o actividades industriales o comerciales.

Artículo 66.- Con la finalidad de acreditar el uso de suelo en las diferentes zonas del municipio, la dirección de desarrollo Urbano expedirá a costas del solicitante las cédulas informativas de Zonificación, en ellas se hará constar:

- a) El uso del suelo;
- b) La densidad de construcción;
- c) La intensidad de ocupación del suelo;
- d) La altura máxima de edificación;
- e) El número de cajones de estacionamiento;
- f) El alineamiento y número oficial.

Dichas cédulas constituyen un instrumento de carácter informativo, de ninguna forma se refieren a autorización alguna.

Artículo 67.- Los requisitos para solicitar la Licencia de Uso de Suelo y/o la Cédula Informativa de Zonificación son los siguientes:

1. Solicitud en Formato Único proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano, debidamente requisitado y firmado.
2. Nombre y domicilio del solicitante.
3. Documento que acredite la propiedad o posesión del predio.
4. Croquis de ubicación del predio.
5. En su caso clave catastral.
6. Pago de derechos.

Capítulo Tercero Del Alineamiento Y Número Oficial

Artículo 68.- La Dirección de Desarrollo Urbano con sujeción a los ordenamientos Urbanos, así como los casos que declare de utilidad pública, debe señalar las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, las cuales se entenderán como servidumbre o restricción, fijando al efecto la línea límite de construcción la cual se respetará en todos los niveles, excluyendo también el subsuelo.

Artículo 69.- Los alineamientos de las construcciones no son sólo los frontales a vía pública, deben tomarse en cuenta las normas y valores



de uso y utilización del suelo, así como las restricciones frontales, posteriores y en su caso lateral conforme a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y Lineamientos que se expidan para una zona en específico.

Artículo 70.- Es lícito permitir que el frente de un edificio se construya remetido respecto al alineamiento oficial, con el fin de construir partes salientes por razones de estética o conveniencia privada, en estos casos la línea dominante exterior del edificio debe ser paralela al alineamiento oficial, pero es facultad de la Dirección de Desarrollo Urbano en los casos donde el modo de edificación se defina como cerrado.

Artículo 71.- Para efectos de iniciar cualquier acción urbanística es indispensable el trámite, según el caso, de la Licencia de alineamiento y número oficial o bien Dictamen de Trazo, Usos y Destinos.

Este trámite, puede implicar la previa inspección en campo del predio a fin de verificar y validar las condiciones del mismo.

Artículo 72.- Los dictámenes a que se refiere el artículo anterior se solicitan ante la Dirección de Desarrollo Urbano mediante los formatos predeterminados que para tal efecto elabora dicha dependencia, adjuntando los requisitos que señala la citada solicitud y de conformidad a lo dispuesto por la ley estatal en materia de desarrollo urbano.

Artículo 73.- Los Dictámenes de Trazo, Usos y Destinos específicos y/o Alineamiento y Numero Oficial son emitidos con el acuerdo del Director de Desarrollo Urbano a través de la Ventanilla de Atención. Dichos dictámenes deben ser notificados al solicitante a través de dicha ventanilla y conforme al Código de Procedimientos Administrativos.

Artículo. - El Certificado de Alineamiento y Número Oficial y/o el Dictamen de Trazo, Usos Destinos específicos tienen vigencia en tanto no se modifique el Plan de Desarrollo Urbano.

Artículo 74.- Toda edificación efectuada con invasión del alineamiento oficial o bien de las limitaciones establecidas en los Ordenamientos Urbanos, conocidas como restricciones o servidumbres, deben ser demolidas por el propietario del bien inmueble invasor dentro del plazo que señale la Dirección de Desarrollo Urbano



En caso de que llegado este plazo no se hiciera esta demolición y liberación de espacios, la Dirección de Desarrollo Urbano efectúa la misma y pasa relación de su costo a la Tesorería Municipal, para que esta proceda coactivamente al cobro que esta haya originado.

Son responsables por el cumplimiento a este artículo y como consecuencia al pago de las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, tanto del propietario como el perito responsable de la obra y en caso de que sean estos varios, son solidariamente responsables todos ellos.

Artículo 75.- Las obras que se encuentran terminadas que no tramitaron su licencia, deben obtenerlas para regularizar la situación de las mismas. Para su obtención, el interesado debe llenar los mismos requisitos que para las construcciones nuevas.

Para edificaciones de más de cinco años, en zonas regularizadas y que no cuenten con multas o requerimientos previos, solo pagaran los derechos correspondientes conforme a la fecha de la regularización.

En caso de edificaciones menores a cinco años, se pagan derechas, más las multas correspondientes de acuerdo a la Ley.

Capítulo Cuarto **Del Sistema De Otorgamiento Rápido De Licencias**

Artículo 76.- Con el fin de facilitar los trámites en la obtención de la licencia de construcción, en el caso de construcción de viviendas tipo unifamiliar y para las personas de escasos recursos que pretenden ellos mismos aportar la mano de obra, se cuenta con este programa el cual contiene las siguientes características:

- I. Las licencias de pueden expedirse sólo a personas físicas.
- II. El plano de permisos puede ser elaborado en la Dirección de Desarrollo Urbano, siempre y cuando así lo justifique el estudio socioeconómico, de no ser o si lo prefiere el interesado puede presentar el plano ya elaborado; cualquiera que fuera el caso se debe cumplir con los requisitos que establece el presente reglamento:
- III. Toda solicitud licencia debe ser firmada por el solicitante quien debe ser el propietario del predio en cuestión, y suscribir carta compromiso de garantizar que se cumplan las normas mínimas de calidad y resistencia en dichas obras, debiendo ser sólo para casas habitación de una sola planta y para casas habitación de dos plantas



debe acompañarse plano arquitectónico, plano estructural, así como estudio de cargas y podrán expedirse en los siguientes casos:

- a) Para primera etapa, vivienda nueva: por una superficie no mayor a 140.00 metros cuadrados de construcción;
- b) Para etapas posteriores, ampliación o reparación: por una superficie no mayor a 75.00 metros cuadrados de construcción; y
- c) Pueden regularizarse obras bajo este rubro aun teniendo infracciones hasta 140.00 metros cuadrados de construcción.

IV. La vigencia de toda licencia expedida bajo este rubro debe ser por tiempo indefinido, por lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano realiza supervisión constante tanto de cambios de proyecto, como de la calidad de los trabajos y seguridad;

V. La Dirección de Desarrollo Urbano, cuando la obra esté en condiciones de ser habitada y se haya construido respetando el proyecto autorizado con calidad y resistencia suficiente, mediante la instancia competente otorga la baja sin costo y el propietario puede tramitar la habitabilidad en caso de que él la requiera para fines legales;

VI. La licencia se cancela en el caso de que no sea respetado el proyecto autorizado, o bien por darle a la finca un uso que no sea el de casa habitación, o por excedencias en la construcción y se deberá tramitar una nueva licencia por la vía normal, además de hacerse el propietario acreedor a las infracciones correspondientes;

VII. La Dirección de Desarrollo Urbano, para regularizar las edificaciones de casas habitación totalmente construida bajo el esquema de autoconstrucción en zonas de origen ejidal, expide un registro de obra a los interesados bajo el siguiente esquema:

- a) El registro de obra de autoconstrucción puede expedirse en los términos que marca este artículo.
- b) La presentación del croquis de la construcción realizada, elaborado por el interesado, o en su caso, con el apoyo de la Dirección de Desarrollo Urbano, sin costo para el interesado, basta para los efectos de esta fracción;
- c) Las obras bajo este rubro, pueden regularizarse aun teniendo infracciones, hasta 175.00 metros cuadrados de construcción.



d) Que se realice el pago de derechos conforme a las disposiciones legales aplicables.

Artículo 77.- Para el certificado de alineamiento y número oficial el tiempo máximo de respuesta será de 24 horas hábiles y se requerirá:

1. Una Solicitud Única que podrá adquirir en la oficina de la Dirección de Desarrollo Urbano o vía Internet en el sitio oficial del Ayuntamiento de Temascalcingo.
2. Una copia identificación oficial del propietario.
3. Una copia legible de las escrituras inscritas en el registro público de la propiedad que manifiesten la ubicación de la finca con el nombre del propietario actual.
4. Croquis de ubicación del predio, indicando los números oficiales de los vecinos colindantes, distancia a la esquina más próxima, ancho de banqueta y arroyo vehicular.
5. Si el predio es de origen ejidal deberá presentar una copia del pago de Predial actualizado.
6. Una copia del recibo que acredite que se ha realizado el pago correspondiente.
7. Una copia de resolución jurídica de subdivisión.

Artículo 78.- Para expedir la licencia mayor de construcción el tiempo máximo de respuesta será de 48 horas hábiles y se requerirá:

1. Una Solicitud Única que podrá adquirir en la oficina de la Dirección de Desarrollo Urbano o vía Internet en el sitio oficial del Ayuntamiento de Temascalcingo.
2. Una copia de la identificación del perito vigente.
3. Tres copias de los planos arquitectónicos propuestos escala 1:100 firmados en original cada uno por el propietario y perito.
4. Una copia legible de escrituras inscritas en el registro público de la propiedad que manifieste la ubicación de la finca con el número oficial a nombre del propietario actual.
5. Alineamiento y Numero Oficial vigente.
6. Si el predio se ubica en el Centro Histórico, deberá presentar, una copia del visto bueno del Director de Desarrollo Urbano sobre la



compatibilidad de la obra a construir con el uso de suelo y la imagen urbana y arquitectónica.

7. Tratándose de una demolición presentar original y una copia del certificado de

Libertad de Gravamen expedido por la Tesorería Municipal, no mayor a 3 meses de antigüedad.

8. Tratándose de un régimen de condominio, deberá presentar visto bueno de los propietarios de las fincas colindantes.

9. Tratándose de una persona jurídica presentará una copia de la escritura constitutiva y poder notarial e identificación oficial del apoderado.

Para expedir la licencia menor de construcción el tiempo máximo de respuesta será de 48 horas y se requerirá:

1. Una solicitud para Licencia (Construcción Menor) mediante Formato Único, proporcionado en la oficina de Desarrollo Urbano.
2. Una copia de la identificación oficial del propietario.
3. Una copia de la identificación del perito vigente.
4. Tres copias de los Planos Arquitectónicos propuestos escala 1:100 firmados en original cada uno por el propietario y perito.
5. Una copia del recibo predial o escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad que manifiesten la ubicación de la finca con el número oficial a nombre del propietario actual.
6. Original de la opinión de servidumbre y/o alineamiento reciente.
7. Si el predio se ubica en el Centro Histórico y barrios tradicionales, deberá presentar, una copia de la autorización y/o visto bueno de la Dirección de Desarrollo Urbano o Dictamen de Compatibilidad Urbanística del Centro Histórico.

8. Tratándose de una demolición presentar original y una copia del certificado de

Libertad de Gravamen, no mayor a 3 meses de antigüedad.

9. Tratándose de un régimen de condominio, deberá presentar visto bueno de los propietarios de las fincas colindantes.

10. Tratándose de una persona jurídica presentará una copia de la escritura constitutiva y poder notarial e identificación oficial del apoderado.



11. Tratándose de una barda presentar una copia del alineamiento actualizado.

Artículo 79.- Para expedir el estudio técnico de desarrollo urbano, el tiempo máximo de respuesta será de 72 horas y se requerirá:

1. Solicitud por escrito.
2. Dos copias del proyecto indicando los trabajos realizados o por realizar.
3. Fotografías del área
4. Una copia de las escrituras

Artículo 80.- Para realizar la evaluación y determinación de zonas riesgo, el tiempo máximo de respuesta será de 24 horas y se requerirá:

1. Solicitud por escrito.
2. Copia de escrituras o documento que acredite la propiedad.

Artículo 81.- Para expedir el dictamen de trazos, usos y destinos específicos el tiempo máximo de respuesta será de 48 horas y se requerirá:

- 1.. Solicitud elaborada legible, original y dos copias.
- 2.. Recibo de pago del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, original.



Titulo Quinto De Las Inspecciones Capitulo Único Disposiciones Generales

Artículo 82.- La Dirección de Desarrollo Urbano realizarán las visitas de verificación que considere necesarias, con el fin de supervisar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente reglamento, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Bando Municipal y debiendo observar las formalidades esenciales de procedimiento establecidas en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Artículo 83.- La Dirección de Desarrollo Urbano a través del personal habilitado para verificación administrativa, están facultados para ordenar, realizar y controlar, durante todos los días y horas del año, sin necesidad de habilitación expresa, la inspección, verificación, infracción, suspensión de obra, clausura y fiscalización de las actividades que realizan los particulares, llevando a cabo la iniciación, tramitación, resolución y ejecución del procedimiento administrativo.

Los verificadores en el cumplimiento de sus funciones, deben acreditar su personalidad con la identificación oficial que emita la autoridad competente, darán autenticidad a los actos por ellos realizados y, en consecuencia, la autoridad los tendrá como ciertos, salvo prueba en contrario.

Las y los particulares están obligados a permitir el acceso inmediato a las o los notificadores, verificadores y ejecutores debidamente autorizados y previamente acreditados para tal efecto, y en caso de no hacerlo, se aplicarán las medidas previstas en este reglamento y el Bando Municipal.

Artículo 84.- Inspección. Mediante orden escrita, motivada y fundada, la Dirección de Desarrollo Urbano podrán inspeccionar en cualquier tiempo, con el personal y en las condiciones que juzgue pertinentes, las edificaciones y las obras de construcción que se encuentran en proceso o terminadas, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 85.- Procedimiento en la práctica de inspecciones. La Dirección de Desarrollo Urbano vigilarán el debido cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento mediante el personal que comisione al efecto, mismo que deberá estar provisto de credencial



que lo identifique en su carácter oficial y de ordenes escritas de la autoridad correspondiente, en las que se precisaran el objeto de las visitas, de la causa o motivo de ellas y las disposiciones legales o reglamentarias en que se funden.

Artículo 86. -Los propietarios o sus representantes, los encargados, los peritos responsables de obra y de los auxiliares de estos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trata.

Al término de la diligencia se levantará el acta correspondiente en la que se hará constar el cumplimiento o la violación de las disposiciones del presente reglamento y los hechos, actos u omisiones en que consistan las violaciones y las infracciones que resulten comprobadas. El personal asignado al área, desarrollara las inspecciones y diligencias en materia de Desarrollo Urbano.

Artículo 87.- Cuando como resultado de la visita de inspecciones se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de este Reglamento, la autoridad correspondiente notificara a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o las violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de 24 horas a 30 días, según la urgencia y la gravedad del caso para que sean corregidas.

Artículo 88.- Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano llevar acabo las Inspecciones en el ejercicio de las atribuciones siguientes;

I.- Elaborar y ejecutar las visitas de verificación, así como realizar diligencias referidas a inspecciones, notificaciones a toda obra en proceso de construcción y establecer las medidas necesarias para garantizar su estabilidad y seguridad, en términos del presente reglamento.

II.- Elaborar la regularización de las visitas de verificación cuando se de alguna irregularidad u omisión en la diligencia de la misma.

III.-Solicitar el auxilio de Seguridad Publica cuando corresponda, en asuntos competencia de la Dirección.

IV.- Presentar con auxilio de Seguridad pública ante el Oficial Calificador del Ayuntamiento a los presuntos responsables por violaciones a disposiciones administrativas en materia regulada por la Dirección; y

V.- las demás que en el ámbito de su competencia.



Título Sexto
De Las Responsabilidades Y Obligaciones
Capítulo Único
Disposiciones Generales

Artículo 89.- Los propietarios de bienes inmuebles protegidos deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos, previa licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de la Dirección de Desarrollo Urbano y bajo la asesoría de ambos.

Las personas encargadas o dueñas de predios deberán arreglar la banqueta del frente a su inmueble, mantener aseadas y pintadas las fachadas de sus domicilios.

Artículo 90.- Las personas dueñas o encargadas de bienes inmuebles en general y solares, deberán:

- I. Arreglar por su cuenta las banquetas que correspondan a su casa o propiedades;
- II. Mantener siempre aseadas y pintadas las fachadas de sus propiedades, para el buen aspecto de la población;
- III. Obtener de la autoridad municipal el número oficial que corresponda a cada finca o predio;
- IV. Tener siempre claros y visibles los números oficiales;
- V. Cercar sus lotes baldíos y mantenerlos limpios, evitando la insalubridad y el mal aspecto, en la inteligencia de que, de no acatar esta disposición, la Dirección de Desarrollo Urbano procederá a cercarlo a costa del propietario del inmueble y cobrárselo por conducto de la Tesorería Municipal;
- VI. Construir letrinas o fosas sépticas en los lugares que carezcan de sistema de drenaje, a fin de no contaminar el agua o el subsuelo; y
- VII. Edificar cualquier tipo de vivienda y/o construcción a una distancia no menor de diez metros, en donde existen canales de riego, ríos, arroyos y cauces naturales.
- VIII. Cercar sus lotes baldíos y mantenerlos limpios, evitando la insalubridad y el mal aspecto, en la inteligencia de que, de no acatar esta disposición, la Dirección de Desarrollo Urbano procederá a cercarlo a costa del propietario del inmueble y cobrárselo con cargo al mismo.

Artículo 91.- Los propietarios de las construcciones techos, voladizos, balcones, jardines y en general deberán conservarlos en



buen estado en caso contrario se aplicará la sanción correspondiente.

Artículo 92.- Es obligación de los propietarios de los predios ubicados en las esquinas, permitir la colocación de placas de nomenclatura en lugar visible y en el caso de no ser así, en el lugar más adecuado.

Artículo 93. Es responsabilidad de sus propietarios la conservación de los elementos colocados en la vía pública, sean temporales o permanentes, así como de los daños que puedan causar por negligencia.

Artículo 94.- Es obligación de los propietarios de los elementos, la reparación de los pavimentos que se deterioren con motivo de la colocación o remoción de ellos, así como el retiro de escombros y material sobrante, dentro de los plazos que en la autorización para colocar los mismos se haya señalado. Es permanente la obligación de todo permisionario aportar a la Dirección los datos sobre el número de elementos localizados en la vía pública que tenga establecidos en el municipio, acompañado de un plano de localización.

Artículo 95.- Para los efectos del presente reglamento los propietarios y los Peritos responsables de la obra serán responsables por las violaciones en que incurran a las disposiciones legales aplicables, y les serán impuestas las sanciones correspondientes previstas por este Reglamento.

Artículo 96.- Toda obra en construcción se sujetará a lo siguiente:

- I. A las disposiciones del Libro Quinto del Código Administrativo y su Reglamento, a las normas técnicas y a las demás disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Requerirán para su ejecución de la correspondiente licencia de construcción, salvo los casos de excepción que se establecen en el Libro Quinto del Código Administrativo, así como la respectiva constancia de terminación de obra;
- III. Observará la normatividad de uso y aprovechamiento del suelo, uso y aprovechamiento de suelo en áreas protegidas, establecidas en los planes de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos correspondientes;
- IV. Contará con los cajones de estacionamiento que establezca el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente, considerando aquellos para uso de personas con discapacidad, adultas mayores y mujeres embarazadas;



- V. Garantizará su iluminación, ventilación y asoleamiento, así como la mitigación de efectos negativos que puedan causar daños estructurales a las construcciones vecinas;
- VI. Cumplirá los requisitos de seguridad del suelo y estructural que le permitan satisfacer el fin para el cual fue proyectada y autorizada conforme a las normas jurídicas y técnicas en materia de desarrollo urbano;
- VII. Estará provista de los servicios básicos de agua potable, desalojo de aguas residuales y energía eléctrica;
- VIII. Dispondrá de espacios y muebles sanitarios de bajo consumo de agua, en número suficiente para los usuarios y de conformidad a las normas oficiales mexicanas;
- IX. Cumplirá las previsiones correspondientes a protección civil, uso de suelo, impacto ambiental, normas oficiales y técnicas, ingeniería sanitaria y acceso a personas con movilidad reducida.
- X. Tratándose de estaciones de combustible y empresas con manejo de sustancias tóxicas o materiales peligrosos deberán apegarse a la normatividad federal y estatal, a la Norma Oficial Mexicana y Norma Técnica Estatal que las regule, disposiciones de protección civil, medio ambiente y al Plan de Desarrollo Urbano; y
- XI. Las que se ubiquen en zonas de valor arqueológico, histórico, artístico y cultural, deberán sujetarse a las restricciones que señalen el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura según corresponda y cumplir con las normas que señalen los ordenamientos legales aplicables.

Artículo 97.- La obra en construcción que ponga en peligro la seguridad de las personas que transiten por las calles o banquetas, deberá ser protegida con un cercado suficiente, previa licencia municipal. En caso de ocasionar daños a terceras personas en sus bienes o integridad física, se suspenderá la obra hasta que se emita vista y resolución que genere las condiciones de seguridad para que no se repitan estos eventos, y en tanto no se cubra el importe de los daños ocasionados.

En cualquier construcción o reconstrucción, los materiales que se empleen en ella deberán ser colocados dentro de las casas o predios. En caso de que por falta de espacio tuvieran que hacer uso de la vía pública, deberán recabar la licencia correspondiente ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio.



Terminada cualquier obra de construcción o reconstrucción de una finca, la persona propietaria o encargada de ella deberá de inmediato mandar limpiar, reparar y despejar la parte de la vía pública que se haya empleado o ensuciado.



Título Séptimo Sanciones Y Multas Capítulo Primero Sanciones

Artículo 98.- Las violaciones al presente Reglamento constituye infracción y serán sancionadas en términos del Código Administrativo del Estado de México, Código de Procedimientos Administrativos, independientemente de las sanciones o penas que establezcan otras disposiciones jurídicas aplicables.

Las sanciones administrativas establecidas en el presente reglamento, son aplicables a todas las construcciones existentes y a las que se realizan dentro del territorio municipal.

Artículo 99.- Por el incumplimiento al presente y en ejercicio del mismo el Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano a través de su titular podrán Imponer las multas o sanciones que correspondan previstas a continuación:

- I. Apercibimiento
- II. Amonestación
- III. Multas y/o Sanción Económica
- IV. Cancelación o Revocación del permiso o licencia de construcción
- V. Suspensión de obra
- VI. Clausura de Obra
- VII. Demolición de construcción
- VIII. Retiro de objetos de la vía pública.
- IX. Retiro de Anuncios, Espectaculares y Publicidad.
- X. Acondicionamiento de fachadas a costa del propietario.
- XI. Desalojo de predios y construcciones.

La Dirección de Seguridad Pública Municipal a solicitud de las autoridades de desarrollo urbano coadyuvará en la aplicación de las anteriores medidas de en el ámbito de sus respectivas competencias. Es competente para conocer de las denuncias y para imponer las sanciones establecidas en la fracción I, II y III quien sea titular de la Oficialía Calificadora de Temascalcingo.

Serán competentes para conocer de las denuncias y para imponer las sanciones establecidas en la fracción IIII a XI la Dirección de Desarrollo Urbano siempre y cuando haya expedido los permisos, licencias, autorizaciones, o se deriven de las facultades de revisión y verificación de su competencia en materia de desarrollo urbano con excepción de los casos en que concurren permisos, licencias, autorizaciones o concesiones otorgadas por las autoridades



estatales, en cuya hipótesis corresponderá a éstas últimas conocer de las denuncias y de las sanciones procedentes.

Artículo 100.- El pago de derechos por servicios, multas y recargos, es la cuota equivalente al salario mínimo general diario del área geográfica vigente en la zona, determinado por el Código Financiero del Estado de México.

En el caso de que la multa aplicada no sea cubierta dentro del término de setenta y dos horas, la autoridad municipal podrá proceder al arresto administrativo, que se entenderá conmutada al importe de la multa o solicitar a la tesorería del ayuntamiento efectúe el cobro de la multa conforme a la Ley de Hacienda Municipal.

Sección I Sanciones A Servidores Públicos

Artículo 101.- Los servidores públicos municipales encargados de la aplicación del presente reglamento y de la determinación de usos y destinos del suelo, así como de la autorización de cualquier acción urbanística pública o privada en las diversas modalidades previstas en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, incurren en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda, cuando:

- I. Omitan, dolosamente, fundar y motivar debidamente los actos administrativos que expidan;
- II. No cumplan las formalidades, los plazos y términos establecidos en los trámites previstos en este reglamento, y con los previstos para la participación ciudadana y vecinal en las consultas públicas de los planes parciales y autorizaciones de acciones urbanísticas;
- III. Realicen o autoricen actos en contra de lo dispuesto en los programas y planes de desarrollo urbano y su zonificación; o
- IV. No observen u omitan acatar las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Artículo 102.- Los servidores públicos responsables de las infracciones señaladas en el artículo anterior, serán sancionados conforme las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Sección II Sanciones A Particulares.

Artículo 103.- Se consideran infractores a las personas que dispone este reglamento; los que tengan la calidad de propietario, depositario



legal, directores responsables de obra o cualquier otra persona que resulte derivado de los actos siguientes:

I. Falsifiquen algunos de los datos que establece la solicitud de autorización o permiso.

II. Inicien cualquier obra, sin previa autorización o permiso.

III. Modifiquen, alteren o cambien el contenido de los proyectos y especificaciones autorizadas, ya sea parcial o total.

IV. Se nieguen a proporcionar información al personal autorizado que la requiera.

V. Obstaculicen e impidan al personal autorizado, ejecutar sus labores de supervisión y vigilancia.

VI. Oculten de la vista el espacio público, obras e intervenciones.

VII. Los propietarios de inmuebles que a través de los mismos den comunicación por medio de puertas, ventanas o escaleras a plazas, parques, jardines o cualquier bien común.

VIII. Extravíen, alteren o modifiquen los comprobantes y licencias expedidos por la Dirección, antes de la terminación de la misma.

IX. Siendo los propietarios o Directores Responsables de Obra, no se presenten ante la dirección, cuando se les requiera.

X. Pintar las fachadas de establecimientos con los colores de las marcas o productos anunciantes o patrocinadores.

XI. Anunciar en cortinas, paredes y fachadas si ya existe otro anuncio; no se permiten grafismos, logotipos o pintura excesiva en los mismos.

XII. Fijar o pintar anuncios de cualquier clase o material en edificios públicos, monumentos, escuelas, templos, equipamiento urbano público y postes; casas particulares, bardas o cercas, salvo en los casos o condiciones previstas en el capítulo respectivo; en los sitios que estorben la visibilidad del tránsito o las señales colocadas para la regularización del mismo; en los muros y columnas de los pórticos, portales y corredores.



XIII. Fijar propagandas con productos adhesivos que dificulten su retiro y que dañen las carteleras.

XIV. Borrar, cambiar de sitio, estropear o alterar los nombres, letras y números de las calles, plazas, jardines, paseos y demás lugares públicos.

XV. Que los propietarios de vehículos inservibles o en calidad de chatarra los mantengan en la vía pública.

XVI. Que los comerciantes obstruyan la vía pública, ya sea con los bienes que expendan o con los implementos que utilicen para realizar sus actividades comerciales.

XVII. Arrojar basura o conectar desagüe de aguas negras a los sistemas de drenaje pluvial.

XVIII. Que los comerciantes utilicen los pórticos o corredores para expender sus productos.

XIX. Que los comerciantes utilicen la vía pública o áreas concesionadas para colocar equipo adicional o accesorios de protección (puertas de cortina, mobiliario y otros).

XX. Colocar sobre cercas, bardas, fachadas, iluminación directa a base de lámparas fluorescentes.

Artículo 104.- 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 éstos 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, este Reglamento y demás normatividad aplicable.

IV. Con autorización vencida y sin haberse solicitado previo a su vencimiento la prórroga correspondiente.

IV. Cuando se impida en cualquier forma el cumplimiento de las funciones de inspección y vigilancia del personal autorizado por la Dirección.

Artículo 105.- En caso de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas con base en este



Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Dirección de Desarrollo Urbano previo dictamen que emitan u ordenen estarán facultados para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de seguridad pública en los siguientes casos:

I.- Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado sin haber cumplido con lo previo en este en el Libro Quinto del Código Administrativo y el Reglamento.

II.- Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente.

III.- Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas dentro del plazo fijado para tal efecto.

IV.- Cuando se invada la vía pública por una construcción;

V.- Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a predios en las constancias de alineamientos o uso de suelo.

Artículo 106.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el capítulo siguiente, la Dirección podrá suspender o clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

I.- Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;

II.- Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes de la Federación, del Estado, del Municipio o de terceros;

III.- Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección con base en este Reglamento

IV.- Cuando no se dé cumplimiento a una orden emitida por la Dirección dentro del plazo que se haya fijado para el efecto.

V.- Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la constancia de alineamiento.

VI.- Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y por sus normas técnicas complementarias

VII.- Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria, del personal autorizado por la Dirección.

VIII.- Cuando la obra se ejecute sin licencia.



IX - cuando la licencia de construcción sea revocada o haya fenecido su vigencia;

X.- Cuando la obra se ejecute sin vigilancia reglamentaria del Perito responsable de obra.

De cualquier obra que represente valor arquitectónico o que forme parte del patrimonio cultural o artístico del Municipio, hasta que se pruebe haber cubierto los requisitos y previo dictamen de las autoridades federales y estatales, y con observancia del Plan Municipal de Desarrollo Urbano y disposiciones tomadas por el Ayuntamiento.

Artículo 107.- La Dirección podrán ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a sus determinaciones, para hacer cesar el peligro, para corregir y reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto con base en este reglamento, no será levantado hasta en tanto se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

Artículo 108.- Se determinará la clausura y/o suspensión de las construcciones, demoliciones y excavaciones, cuando la infracción implique un perjuicio a un evidente interés social o si se contravienen disposiciones de orden público, corresponde a la autoridad que otorgó el permiso o autorización tramitar el procedimiento en los términos del Código de Procedimientos Administrativos.

Se procederá a la demolición de la construcción que se realice fuera del área urbanizable, a costa de quien incurra en esta infracción.

Artículo 109.- Clausura de obras terminadas. Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

I.- Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia;

II.- Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado o sin sujetarse a lo previsto por este Reglamento.

III.- Cuando se use una construcción o parte de ella para uso diferente del autorizado; el estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial no será levantado hasta en tanto se haya regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos de este Reglamento.

Artículo 110.- el Ayuntamiento en los términos de este capítulo, sancionaran con multas a los propietarios, a los peritos responsables de las obras y a quienes resultes responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección.



La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades, que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en este Reglamento.

Artículo 111.- La autoridad competente para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

Artículo 112.- Se impondrá multa de 20 a 50 días de salario mínimo a los a las personas propietarias o poseedoras de inmuebles que realicen alguna edificación, cualquiera que sea su régimen jurídico o condición urbana o rural que sin la licencia o permiso correspondiente. Inclusive, la autoridad municipal podrá proceder al retiro de los materiales para construcción a costa del infractor.

Tratándose de fraccionamientos, subdivisiones, apertura, prolongación, ampliación o modificación de calles, lotificación de inmuebles para su constitución en condominio horizontal, mixto y conjuntos de viviendas o servicios, comercio e industria, de 10 a 50 veces el monto del salario mínimo general diario de la zona económica correspondiente.

Artículo 113.- Se sancionará con reparación del daño y con multa de 5 a 50 días de salario mínimo a quien dañe el mobiliario urbano o áreas de uso común, a quien rompa las banquetas, pavimentos, caminos o redes de agua potable y drenaje, sin la licencia o permiso municipal correspondiente.

Artículo 114.- Se sancionará con multa de 20 a 50 días de salario mínimo y se determinará la demolición de la construcción a costa de la persona que:

1. Invada la vía pública o no respete el alineamiento asignado en la constancia respectiva; y
2. Construya o edifique en zonas de reserva territorial ecológica o arqueológica.

Artículo 115.- Se sancionará con reparación del daño y con multa de 5 a 50 días de salario mínimo a quien dañe el mobiliario urbano o áreas de uso común, a quien rompa las banquetas, pavimentos,



caminos o redes de agua potable y drenaje, sin la licencia o permiso municipal correspondiente.

Artículo 116.- Se sancionará al perito responsable de obra, al propietario, o a la persona que resulte responsable con multa de 10 a 5000 salarios mínimos vigentes en la zona.

I.- Cuando en cualquier obra o instalación en proceso no muestre, a solicitud del inspector, los planos autorizados y la licencia correspondiente.

II.- Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública, o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente.

III.- Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores de la Dirección de Desarrollo Urbano

IV.- Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos, o de la vía pública; y,

V.- Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios.

Igual sanción se aplicará al propietario o al perito responsable de obra, cuando no de aviso de terminación de las obras dentro del plazo que se le señale en la licencia de construcción correspondiente.

Artículo 117.- Se sancionará con multa de 10 a 5000 salarios mínimos vigentes en la zona al perito Responsable de Obra que incurra en las siguientes infracciones:

I.- Cuando durante el proceso de la obra no se tomen las medidas necesarias para evitar o alterar el comportamiento de las construcciones e instalaciones de predios colindantes o de la vía pública, además de causar molestias a los vecinos y usuarios de la vía pública.

II.- Cuando la obra ejecutada en su inicio no sea coincidente con el proyecto ejecutivo autorizado;

III.- Cuando en la construcción o demolición de obras, o para llevar a cabo excavaciones, usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente;

IV.- Cuando en una obra no tomen las medidas necesarias para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño; y

V.- Cuando en un predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados señalados en la constancia de alineamiento.



Artículo 118.- Se sancionará a los propietarios de inmuebles y a los Peritos Responsables de Obra con multa de uno a cinco tantos del importe de la licencia de construcción, cuando se hayan iniciado obras o instalaciones sin haber obtenido la licencia de construcción correspondiente y éstas cuenten con un avance significativo.

Artículo 119.- Se sancionará con multa de 10 a 5000 salarios mínimos vigentes en la zona al perito Responsable de Obra y al Propietario que incurran en las siguientes infracciones:

I.- Cuando en una obra o instalación hagan caso omiso de las normatividades de seguridad y prevención de contingencias o incendios para inmuebles que, por su destino y uso, consideren la confluencia de un número importante de personas.

II.- Cuando para obtener la expedición de licencias de construcción, o durante la ejecución y uso de la edificación, hayan presentado documentación falsa.

III.- Cuando una obra en su etapa final no coincida con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado.

Artículo 120.- Se sancionará conforme a las disposiciones del código penal al perito Responsable de Obra y al Propietario que incurran en lo siguiente:

I.- Cuando fuesen violentados los sellos de clausura colocados en las obras, debido a la falta de la licencia de construcción correspondiente;

II.- Cuando al concluir la obra se haya corroborado que el uso y la superficie de la misma, no sea coincidente con lo autorizado.

III.- Cuando solo se trate de edificación que presente mayor superficie de lo autorizado, solo sobre esta superficie se aplicará la sanción.

IV.- Cuando se haya verificado que por dolo se hayan presentado documentos falsos para la obtención de permisos y licencias y la edificación no sea coincidente con lo autorizado.

Artículo 121.- Al infractor reincidente se le aplicara el doble de la sanción que hubiera sido impuesta.

Para los efectos de este reglamento se considera reincidente, el infractor que incurra en otra falta por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra

Artículo 122.- A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la Dirección, se les sancionara con arresto administrativo hasta por 36 horas.

Artículo 123.- La Dirección de Desarrollo Urbano podrá cancelar toda autorización, licencia o constancia cuando;

I.- Se hayan dictado en informes o documentos falsos o erróneos, emitidos con dolo o error;



II.- Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento; y

III.- Se hayan emitido por autoridad incompetente

La cancelación será determinada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

Artículo 124.- Los actos, procedimientos y resoluciones que determine y ejecute la autoridad, así como las inconformidades que se susciten por la aplicación del de este ordenamiento, se resolverán conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y los actos y procedimientos regulados por el Código financiero del Estado de México.



Título Octavo Medios De Impugnación

Artículo 125.- Contra los actos y resoluciones administrativas que dicten o ejecuten las autoridades municipales, las personas físicas o morales afectadas tendrán la opción de interponer el recurso administrativo de inconformidad ante la propia autoridad o promover el juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 126.- Son recurribles las resoluciones y actos de la autoridad municipal cuando concorra las siguientes causas:

- I. Cuando dichas resoluciones o acto no hayan sido debidamente motivados y fundados
- II. Cuando dicha resolución o acto sean contrarios a lo establecido en el Presente Reglamento, acuerdos, circulares y disposiciones administrativas municipales
- III. Cuando la persona recurrente considere que la autoridad municipal fue incompetente para resolver al asunto o emitir el acto; y
- IV. Cuando la autoridad municipal haya omitido ajustarse a las formalidades esenciales que debiera cumplir para la resolución del asunto o formulación del acto.
- V.

Artículo 127.- El escrito de interposición del recurso deberá presentarse ante la autoridad administrativa competente o ante la propia autoridad que emitió o ejecutó el acto impugnado dentro de los 15 días siguientes al que surta efectos su notificación.

Artículo 128.- El escrito de interposición del recurso deberá llenar los siguientes requisitos formales:

- I. El nombre y domicilio de a persona, señalar domicilio para recibir notificaciones y en su caso, nombre de quien promueva en su representación;
- II. Nombre de la autoridad que emitió la resolución o acto que se impugna;
- III. La resolución del acto impugnado;
- IV. El nombre y domicilio de la tercera persona interesada, si los hubiere;
- V. Las prestaciones que se deducen;



- VI. La fecha en que se notificó o se tuvo conocimiento de la resolución o acto impugnado;
- VII. Los hechos que sustenten la impugnación de la persona recurrente;
- VIII. Las disposiciones legales violadas, de ser posible;
- IX. Las pruebas que se ofrezcan; y
- X. La solicitud de suspensión del acto impugnado, en su caso.

Artículo 129.- el Recurrente deberá adjuntar al escrito de la interposición del recurso:

- I. El documento que acredite su personalidad, cuando no se gestione a nombre propio;
- II. El documento en que conste la resolución o acto impugnado;
- III. Los documentos que se ofrezca como prueba; y
- IV. El pliego de posiciones y el cuestionario para peritos, en su caso de ofrecimiento de estas pruebas.



Transitorios

PRIMERO. - El presente Reglamento entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación.

SEGUNDO. - Se concede un plazo de treinta días naturales a los comerciantes para que se ajusten a las disposiciones de éste Reglamento

TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente ordenamiento

CUARTO. - Dado en la sala de cabildos del palacio municipal de Temascalcingo, Estado de México, por los integrantes del ayuntamiento el 15 de marzo de dos mil diecinueve, por lo que se ordena su promulgación y publicación.

QUINTO. -

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 164 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, expido el presente reglamento, para su debida publicación y observancia, en Temascalcingo Estado de México a los quince días de marzo de dos mil diecinueve.



Validación.

ELABORÓ

Ezequiel Mondragón
Alcántara
Director de Desarrollo
Urbano

REVISÓ

Luis Felipe Ruíz
Chimal
Octavo Regidor y
Presidente de
Revisión y
Actualización de
la
Reglamentación
Municipal

VALIDÓ

Amado Rubén Bello
Zaldívar
Secretario del
Ayuntamiento

AUTORIZÓ

Juan de la Cruz
Ruíz
Presidente
Municipal
Constitucional de
Temascalcingo