



Tlalnepantla
de Baz 2022 - 2024
Nuevo Gobierno, Nuevas Ideas

Gaceta Municipal

Viernes 01 de diciembre de 2023

Número 46

Volumen 2

Órgano Oficial del Ayuntamiento
de Tlalnepantla de Baz

"2023. Año del Septuagésimo Aniversario del Reconocimiento del Derecho al Voto de las Mujeres en México".

Sumario

Acuerdo por el cual se aprueba el Reglamento de Construcciones de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Acuerdo por el cual se autoriza condonar multas y recargos en los créditos fiscales derivados de la falta de pago de contribuciones y aprovechamientos, del ejercicio fiscal del año dos mil veintitrés y anteriores.

Acuerdo por el que se aprueba el Calendario Oficial de días de descanso obligatorio y de vacaciones del año dos mil veinticuatro, en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, México.

Acuerdo por el cual se autoriza otorgar un apoyo económico a la menor Jade Akasha Garduño Bureos a través de su padre el Ciudadano Francisco Jesús Garduño Casillas, para acudir al Campeonato Mundial División II, categoría B, organizado por la Federación Internacional de Hockey sobre Hielo (IIHF) en la Ciudad de Sofía en Bulgaria.

Acuerdo por el cual se autorizan las Reglas de Operación del Programa "Mujer de Negocios en Equilibrio".

Acuerdos aprobados por el Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, durante el mes de noviembre de dos mil veintitrés.

Acuerdo de habilitación de días de diciembre del año dos mil veintitrés, de la Dirección de Administración.

C. Marco Antonio Rodríguez Hurtado, Presidente Municipal Constitucional de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 128 fracción XIV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, así como los artículos 48 fracción III, 86 y 91 fracciones VIII y XIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, a sus habitantes hace saber:

Acuerdo por el cual se aprueba el Reglamento de Construcciones de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Que en la Quincuagésima Novena Sesión de Cabildo, celebrada en fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés en el Segundo Punto del Orden del Día: Con fundamento en lo establecido por los artículos 115 fracciones I párrafo primero y II párrafos primero y segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 112, 113, 116 párrafo primero, 122 párrafo primero, 124 párrafo primero y 128 fracciones II y XIV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 2, 3, 27 párrafo primero, 29 párrafo primero, 31 fracciones I, XXXIX y XLVII, 48 fracciones II, III y XXVI, 164 y 165 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; 5.1 y 5.5 fracción I 18.4 y 18.6 fracciones IV, IX y XI del Código Administrativo del Estado de México; el Ayuntamiento aprueba y expide el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueba el Reglamento de Construcciones de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, en todos sus términos y alcances, de conformidad al nexo único que forma parte del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones administrativas, acuerdos y circulares de igual o menor jerarquía de carácter municipal, que se opongan a los preceptos del presente Reglamento.

TERCERO. Se instruye al Presidente Municipal para que, a través de la Dirección Jurídica, realice las correcciones de forma y estilo previo a la publicación del presente Reglamento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, publique en el Órgano Oficial del Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz "Gaceta Municipal", el Reglamento materia del presente Acuerdo.

QUINTO. El presente Acuerdo comenzará a surtir efectos a partir del día siguiente de su publicación.

Este Acuerdo fue aprobado por unanimidad de votos.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO

ASPECTOS GENERALES DEL PRESENTE REGLAMENTO

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES, OBJETO, FINALIDAD Y DEFINICIONES

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA COMPETENCIA Y ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, PARA LA EMISIÓN DE LICENCIAS, PERMISOS Y CONSTANCIAS DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS LINEAMIENTOS DE LAS CONSTRUCCIONES

TÍTULO SEGUNDO

DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y CONSTANCIAS DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA PRÓRROGA DE OBRA, CONSTANCIA MUNICIPAL DE SUSPENSIÓN VOLUNTARIA DE OBRA Y CONSTANCIA DE TÉRMINO DE OBRA

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS PERMISOS DE OBRA

CAPÍTULO CUARTO

DE LAS ESTRUCTURAS PARA ANUNCIOS

CAPÍTULO QUINTO

DE LA CLASIFICACIÓN DE ANUNCIOS Y SUS ESTRUCTURAS

CAPÍTULO SEXTO

DE LAS PROHIBICIONES EN MATERIA DE ANUNCIOS

CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SE EJECUTARON SIN LICENCIA O PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

TÍTULO TERCERO

DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN, DEL PROCEDIMIENTO, DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES, Y DE LOS RECURSOS.

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPÍTULO CUARTO

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO QUINTO

DE LOS RECURSOS

TRANSITORIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.

TÍTULO PRIMERO ASPECTOS GENERALES DEL PRESENTE REGLAMENTO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES, OBJETO, FINALIDAD Y DEFINICIONES

Artículo 1.- El presente Reglamento es de orden público e interés general y tiene por objeto:

- I. Establecer las bases conforme a las cuales el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México; a través de la Dirección de Desarrollo Urbano regula las construcciones que se realicen en el territorio municipal, con el fin de que satisfagan condiciones de seguridad estructural, habitabilidad, calidad, higiene, funcionalidad, sustentabilidad e imagen urbana y las demás que resulten aplicables de conformidad con los ordenamientos y normas legales correspondientes.
- II. Fijar las restricciones a la construcción de edificaciones en términos de los ordenamientos jurídicos aplicables.
- III. Establecer los mecanismos para asegurar el cumplimiento a las disposiciones en materia de construcción que se lleven a cabo dentro del territorio municipal.



Artículo 2.- La Dirección de Desarrollo Urbano es una dependencia de la Administración Pública Municipal, establecida por el H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, México, y tiene las atribuciones que le confiere el Código Administrativo del Estado de México, el Código Financiero del Estado de México y Municipios, el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, el Bando Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, el Reglamento Interno de la Administración Pública Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, este Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

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

- I. **Ampliación de la Obra Existente:** Al acto por el cual se incrementa la superficie construida, adicional a una existente;
- II. **Andador:** A la modalidad de la vía pública que por sus dimensiones se encuentra destinada exclusivamente al tránsito de personas;
- III. **Anuncio:** Al rótulo de información, publicidad o propaganda que difunde a los usuarios de las vías públicas y áreas comunes, mensajes de información general o relativos a la producción y comercialización de bienes y servicios así como actividades cívicas, políticas o culturales;
- IV. **Arroyo Vehicular:** A la superficie que forma parte de la vía pública destinada exclusivamente al desplazamiento de vehículos;
- V. **Asentamientos Humanos:** Al 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;

- VI. **Autorización Técnica Sustentable:** A la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la Dirección de Sustentabilidad Ambiental del Municipio;
- VII. **Ayuntamiento:** Al órgano colegiado de representación popular y de gobierno constitucional del Municipio de Tlalnepantla de Baz, México, integrado legalmente por miembros electos por mayoría de votos para ocupar la titularidad de la Presidencia Municipal, Regidurías y Sindicaturas;
- VIII. **Bando Municipal:** Al Bando Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, vigente;
- IX. **Banqueta:** Al área destinada exclusivamente o prioritario para el tránsito de peatones, comprendida entre el límite de la propiedad particular y la superficie destinada al tránsito de vehículos;
- X. **Camellón:** A la franja de terreno de anchura variable, identificada para separar flujos de tránsito en una carretera o vialidad;
- XI. **Cédula REMTyS:** A la Cédula del Registro Municipal de Trámites y Servicios, reconocida ante la Coordinación General Municipal de Mejora Regulatoria de Tlalnepantla de Baz, Estado de México;
- XII. **Clausura:** Al acto de autoridad por el cual se impide temporal o definitivamente y, de manera parcial o total, el uso de un bien inmueble o parte de él, así determinado en resolución definitiva de un procedimiento administrativo que corresponda, como medida de seguridad de ejecución inmediata;
- XIII. **Código Administrativo:** Al Código Administrativo del Estado de México;
- XIV. **Código Financiero:** Al Código Financiero del Estado de México y Municipios;
- XV. **Código de Procedimientos:** Al Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México;
- XVI. **Construcción:** A toda obra, edificación o instalación, así como su modificación, ampliación o reparación;
- XVII. **Construcción de Bardas:** Al acto por el cual se construye o instala un elemento divisorio sin importar su material, cuya única finalidad sea la de delimitar un predio o inmueble de otro;
- XVIII. **Construcción e Instalación de Antenas para Radiotelecomunicaciones:** Al acto por el cual se construirán e instalarán en un predio o inmueble, antenas para radiotelecomunicaciones, así como todos los elementos que las componen;
- XIX. **Construcción e Instalación de Anuncios Publicitarios que requieran de elementos estructurales:** Al acto por el cual se lleva a cabo, la construcción, instalación, colocación, fijación, modificación o ampliación de estructuras que soportan o sustentan anuncios;
- XX. **Demolición:** Al acto por el cual se derriba una construcción existente. Puede ser parcial o total;
- XXI. **Derecho de Vía:** A la franja de terreno de restricción federal, estatal o municipal, que corre paralela a ambos lados de una vía de comunicación, de los ríos y sus cauces, canales, bordos, presas, lechos acuíferos, líneas de alta tensión, gasoductos, oleoductos y vías férreas; que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de la vía de comunicación;
- XXII. **Desarrollo Urbano:** Al proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población;
- XXIII. **Dirección:** A la o el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México;
- XXIV. **Director Responsable de Obra:** A la persona física autorizada por la Secretaría para actuar como auxiliar de las autoridades municipales de construcción, que será responsable de que en los proyectos y obras en los que otorgue su responsiva, se cumplan las disposiciones de la normatividad aplicable;



- XXV. **Estructura de anuncio:** Al soporte, anclaje o edificación donde se fije, instale o coloque el anuncio;
- XXVI. **Estructura Vial:** Al conjunto de elementos complementarios destinados a mejorar la funcionalidad, seguridad e imagen de una vía pública, tales como: puentes peatonales, alumbrado público, drenaje, guarniciones, banquetas, jardinería, arborización, cobertizos, bahías de ascenso y descenso, así como cualquier otra construcción o instalación análoga;
- XXVII. **Excavación y Relleno:** Al acto por el cual se lleva a cabo movimiento de tierras en un predio o inmueble y que no constituyan explotación de bancos de materiales;
- XXVIII. **Imagen Urbana:** A la conjugación de los elementos naturales y construidos que forman parte del marco visual de los habitantes, (la presencia y predominio de determinados materiales y sistemas constructivos, el tamaño de los lotes, la densidad de población, la cobertura y calidad de los servicios urbanos básicos y, el estado general de la vivienda), en interrelación con las costumbres y usos de sus habitantes (densidad, acervo cultural, fiestas, costumbres, así como la estructura familiar y social), además por el tipo de actividades económicas que se desarrollan en el municipio;
- XXIX. **Infraestructura Urbana:** A los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;
- XXX. **Inmueble:** Al terreno con o sin construcciones;
- XXXI. **Licencia Municipal de Construcción:** Al documento expedido por la Dirección que autoriza para construir, ampliar, modificar o reparar una construcción;
- XXXII. **Licencia de Uso de Suelo:** Al documento expedido por la Dirección que norma el uso y aprovechamiento del uso de suelo en cuanto a la densidad, intensidad y altura de un determinado inmueble;
- XXXIII. **Licencia Municipal de Anuncio:** Es la autorización expedida por la Dirección para la instalación, colocación, fijación y distribución en materia constructiva;
- XXXIV. **Modificación de la obra existente:** Al acto por el cual se llevan a cabo cambios, alteraciones y modificaciones interiores o exteriores en una edificación existente, que no coincide con los planos previamente autorizados por la Dirección;
- XXXV. **Modificación del Proyecto de una obra autorizada:** Al acto por el cual a una obra que cuenta con Licencia Municipal de Construcción vigente, se le hacen modificaciones no autorizadas previamente por la Dirección;
- XXXVI. **Municipio:** Al Municipio de Tlalnepantla de Baz, como entidad local básica de la organización territorial del Estado, con personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines;
- XXXVII. **NOM:** A las Normas Oficiales Mexicanas de observancia obligatoria expedidas por las dependencias federales competentes, que establecen reglas, especificaciones, atributos, directrices, características o prescripciones aplicables a un producto, procesos, instalación, sistema, actividad, servicio o método de producción;
- XXXVIII. **Normas Técnicas:** A las Normas Técnicas Estatales Complementarias de Construcción, de observancia obligatoria, emitidas por las dependencias o unidades administrativas del Estado de México;
- XXXIX. **Normas de Uso y Aprovechamiento del Suelo:** A las establecidas en el Plan que determinan el aprovechamiento constructivo que tiene un predio;
- XL. **Obra Nueva:** Al acto por el cual se construirá una edificación en un predio;
- XLI. **Ocupación del Inmueble:** Al acto de darle el uso y la función al inmueble para el cual fue creado;
- XLII. **Permiso de Obra:** A la autorización que otorga la Dirección para obras menores, utilización de la vía pública y rotura de banqueta y pavimento, en términos de los ordenamientos legales aplicables;

- XLIII. **Plan:** Al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, vigente;
- XLIV. **Plano Arquitectónico:** A la representación gráfica bidimensional de un proyecto arquitectónico, que describe los espacios a desarrollar en un inmueble. Se compone al menos de plantas, cortes o secciones y fachadas o alzados. Estas proyecciones horizontales y verticales se componen además de niveles, cotas, ejes, letreros o rótulos, líneas de corte y cualquier otra simbología convencional;
- XLV. **Plano Estructural:** A la representación gráfica bidimensional de un proyecto estructural, el cual se compone de todos aquellos elementos que permiten la descripción-interpretación de la subestructura, superestructura y demás componentes que dan seguridad estructural a una construcción, todo ello derivado de un análisis estructural que se contiene en la memoria de cálculo correspondiente;
- XLVI. **Plano de Instalaciones:** A la representación gráfica bidimensional de un proyecto de instalaciones, mismo que se compone de todos aquellos elementos que permiten la descripción-interpretación de la infraestructura y servicios hidráulicos, sanitarios, eléctricos y especiales como resultado de su respectivo análisis que se contiene en la memoria correspondiente;
- XLVII. **Poseedor:** A la persona física o jurídica colectiva que detenta jurídicamente la posesión, original o derivada, de un inmueble determinado;
- XLVIII. **Predio:** Al terreno con o sin construcción;
- XLIX. **Propietario:** A la persona física o jurídica colectiva que acredite jurídicamente la propiedad de un inmueble determinado;
- L. **Proyecto Ejecutivo:** Al conjunto de proyectos arquitectónicos, estructurales, de instalación hidráulica, de instalación sanitaria, de instalación eléctrica y, en su caso, de instalaciones especiales; los cuales son necesarios para llevar a cabo una construcción;
- LI. **Reglamento:** Al presente Reglamento de Construcciones de Tlalnepantla de Baz, Estado de México;
- LII. **Reglamento Interno:** Al Reglamento Interno de la Administración Pública Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México;
- LIII. **Reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente:** Al acto por el cual se sustituyen elementos que afectan la estabilidad estructural de la construcción. Comprende el reforzamiento de cimientos; la demolición o construcción parcial o total, de muros de carga; columnas o de cualquier otro elemento que se considere esencial en la estructura de sustentación de la construcción; así como la colocación de techumbres que agregan peso a la estructura;
- LIV. **Reparación que no afecte elementos estructurales de una obra existente:** Al acto por el cual se llevan a cabo obras tendientes a restaurar o reparar elementos dañados de una edificación, sin afectar elementos estructurales;
- LV. **Restricción:** A la reducción en el uso de un derecho sobre un bien inmueble;
- LVI. **Secretaría:** A la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Gobierno del Estado de México;
- LVII. **Subdirección:** A la o el titular de la Subdirección de Autorizaciones y Verificaciones Urbanas dependiente de la Dirección;
- LVIII. **Suspensión:** Al acto administrativo por el cual la Dirección ordena mediante procedimiento administrativo correspondiente, detener el proceso constructivo, con la finalidad de que las cosas se mantengan en el estado en que se encuentran, por un tiempo determinado, debido a la realización de actos contrarios o que violenten las disposiciones normativas aplicables en materia de desarrollo urbano, pudiendo ser temporal, parcial o total y provisional o definitiva;

- LIX. **Titular:** A la persona física o jurídico colectiva que legalmente se haya acreditado; y quien, mediante una solicitud, obtiene una licencia o permiso expedido por la Dirección;
- LX. **Uso de Suelo:** Al fin particular a que podrá destinarse determinada área o predio, de conformidad con lo establecido por el Plan;
- LXI. **Ventanilla de Trámites y Servicios:** Al área de atención al ciudadano, encargada de recibir y turnar para su atención, toda la documentación y trámites dirigidos a la Subdirección y Jefaturas de Departamentos adscritos a la Dirección;
- LXII. **Verificadores:** Al servidor público capacitado y facultado de la Dirección encargado de realizar inspecciones, verificaciones y notificaciones en las construcciones ubicadas en el territorio municipal, quienes deberán acreditarse ante el propietario o poseedor;
- LXIII. **Vía Pública:** A las calles, avenidas, camellones, pasajes y en general, todo espacio de dominio público y uso común, que por disposición de la autoridad, o por razón del servicio, está destinado al tránsito de personas, vehículos o cosas;
- LXIV. **Vialidad:** Al conjunto de vías o espacios geográficos que se destinan fundamentalmente al tránsito de vehículos y personas, así como para alojar instalaciones. Por su extensión territorial la vialidad puede ser: local, urbana, suburbana, regional, estatal, nacional e internacional;
- LXV. **Vivienda:** Al inmueble que tiene como única finalidad el ser habitado por personas y en donde éstas desarrollan las actividades esenciales de la vida;
- LXVI. **Vivienda Unifamiliar:** Inmueble destinado a vivienda que es aprovechado como una unidad exclusiva porque se tiene el derecho de uso exclusivo, en términos de las disposiciones legales aplicables; y
- LXVII. **Vivienda Plurifamiliar:** Es el inmueble que es susceptible de usarse como viviendas independientes por pertenecer a distintos propietarios o poseedores derivados. Para su aprovechamiento independiente, existen salidas a un elemento común sobre el cual los propietarios o poseedores derivados tienen derecho compartido de propiedad o posesión, o bien dichas viviendas cuentan con salida independiente a la vía pública, en términos de las disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA COMPETENCIA Y ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN

Artículo 4.- La Dirección es una dependencia de la Administración Pública Municipal, que a través de sus unidades administrativas propone, regula, supervisa, autoriza obras de construcción que se desarrollan en el territorio municipal y, en su caso, aplica las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Artículo 5.- Para el despacho de los asuntos exclusivos de las construcciones, la Dirección se auxiliará de las áreas bajo su cargo, las cuales atenderán la emisión de licencias y autorizaciones urbanas, la planeación urbana y política territorial, así como la de verificación urbana de las obras en el territorio municipal.

Artículo 6.- Para los efectos del presente Reglamento, corresponde a la Dirección, además de las atribuciones contenidas en los Libros Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo, del Reglamento Interno y demás disposiciones jurídicas aplicables; el despacho de las siguientes atribuciones específicas:

- I. Aplicar, vigilar y promover el cumplimiento del presente Reglamento;

- II. Autorizar las licencias, permisos y expedir las constancias para los predios, así como para las construcciones;
- III. Autorizar los formatos de la solicitud de las diversas licencias, así como de los permisos y constancias para predios y construcciones a que se refiere este Reglamento;
- IV. Expedir el documento para el pago de las contribuciones y, en su caso, de los accesorios que correspondan, por concepto de la prestación de los servicios de emisión de licencias, permisos, constancias y todos aquellos que determine para tal efecto, el Código Financiero;
- V. Autorizar los permisos para la ocupación de la vía pública en materia de desarrollo urbano, de acuerdo a la normatividad establecida;
- VI. Autorizar los permisos de obras menores que sean solicitados por los propietarios o titulares de los predios;
- VII. Autorizar la conservación, remodelación, rehabilitación y adaptación de cualquier tipo de obra; y
- VIII. Aplicar y ordenar la ejecución de las medidas de seguridad, así como de las infracciones y sanciones que sean aplicables en cada caso, cuando resulten procedentes.

Artículo 7.- Corresponde a la o el titular de la Subdirección, además de aquellas contenidas en el Reglamento Interno, el despacho de las siguientes atribuciones específicas:

- I. Coordinar y supervisar el desarrollo de las actividades de los Departamentos a su cargo;
- II. Supervisar la expedición de las licencias, permisos y constancias para la construcción, remodelación, demolición o modificación de proyectos;
- III. Revisar las órdenes de pago respecto de los servicios proporcionados por los Departamentos a su cargo; y
- IV. Revisión de las licencias, permisos y constancias de construcción, previo a la autorización de la Dirección.

Artículo 8.- Corresponde a la o el titular del Departamento de Licencias y Autorizaciones Urbanas, además de aquellas que se encuentran contenidas en el Reglamento Interno, el despacho de las siguientes atribuciones específicas:

- I. Dar trámite y realizar la revisión, análisis, estudios técnicos y legales de todas las solicitudes de construcción turnadas para su atención;
- II. Elaborar las cuantificaciones y órdenes de pago de las solicitudes para la construcción, remodelación, demolición o modificación de proyectos; y
- III. Elaborar las licencias, permisos y constancias para la construcción, remodelación, demolición o modificación de proyectos.

Artículo 9.- Corresponde a la o el titular del Departamento de Planeación Urbana y Política Territorial, además de aquellas que se encuentran contenidas en el Reglamento Interno, el despacho de las siguientes atribuciones específicas:

- I. Dar trámite y realizar la revisión, análisis, estudios técnicos y legales de todas las solicitudes de los permisos de modificación o reparación de fachadas que ocupen temporalmente la vía pública para ejecución de trabajos;
- II. Elaborar cuantificaciones y órdenes de pago para los permisos de modificación o reparación de fachadas que ocupen temporalmente la vía pública para ejecución de trabajos; y

- III. Elaborar permisos de ocupación temporal de vía pública para ejecución de trabajos de reparación de banquetas o rotura de pavimento; así como para modificación o reparación de fachada.

Artículo 10.- Corresponde a la o el titular del Departamento de Verificación Urbana, además de aquellas que se encuentran contenidas en el Reglamento Interno, el despacho de las siguientes atribuciones específicas:

- I. Realizar inspecciones y visitas de verificación a predios o inmuebles no autorizados para su desarrollo, independientemente de su forma de tenencia de la tierra y su régimen jurídico, con el objeto de determinar si se encuentran en áreas susceptibles de que se les aplique las políticas de consolidación;
- II. Llevar a cabo inspecciones y visitas de verificación a predios o inmuebles con el objeto de vigilar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas aplicables respecto de los proyectos autorizados y el uso de suelo destinado al predio; y
- III. Acatar y ejecutar los procedimientos administrativos, así como las sanciones o medidas de seguridad de ejecución inmediata que procedan, por violaciones a las disposiciones jurídicas aplicables.

CAPÍTULO TERCERO DE LOS LINEAMIENTOS DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 11.- Toda construcción que se edifique dentro del territorio municipal, se sujetará a lo siguiente:

- I. A las disposiciones establecidas en el Libro Quinto y su Reglamento; al Libro Décimo Octavo, ambos del Código Administrativo, el presente Reglamento, al Plan; a las Normas Técnicas y las demás disposiciones jurídicas aplicables;
- II. A la obtención de la correspondiente Licencia o Permiso de Construcción para su ejecución;
- III. Deberá contar con la Autorización Técnica Sustentable;
- IV. A la obtención de la respectiva Constancia de Terminación de Obra, al finalizar los trabajos constructivos autorizados;
- V. A observar la normatividad de uso y aprovechamiento del suelo contenido en el Plan;
- VI. A cumplir con los cajones de estacionamiento que establezca el Plan y la normatividad aplicable; sin perjuicio de lo anterior, se deberá considerar lo siguiente:
 - A. Toda edificación debe contar con el número de cajones de estacionamiento que determine la normatividad aplicable, de acuerdo a su tipo y uso;
 - B. Así mismo, en los estacionamientos públicos y privados, deberán considerar el número de cajones de estacionamiento, que establece la normatividad, para personas con discapacidad, debidamente señalados y diseñados;
 - C. El área destinada a estacionamiento, incluyendo pasillos de circulación, áreas de espera, cajones y rampas deberá cumplir con las disposiciones generales para el estacionamiento de vehículos establecidas en el Plan y la Ley de Movilidad del Estado de México; no se permitirá el establecimiento de usos distintos que reduzcan el área de estacionamiento o que afecten, de alguna forma, las normas mínimas de seguridad, accesos y circulación de vehículos o peatones; y
 - D. Los estacionamientos públicos deben contar con carriles separados para la entrada y salida de los vehículos; así como área de espera techada para la entrega y

recepción de vehículos; casetas de control y; sanitarios suficientes para los usuarios y empleados; asimismo, los que estén a descubierto deben tener drenaje y estar bardeados en sus colindancias con los predios vecinos.

- VII. Garantizará su iluminación, ventilación y asoleamiento, así como la mitigación de los efectos negativos que puedan causar a las construcciones contiguas; quedando prohibido para tal efecto lo siguiente:
- A. Construir, habilitar o instalar ventanas en colindancias perpendiculares a lotes vecinos para iluminar o ventilar los espacios; así como para asomarse en cualquier nivel del inmueble; de igual manera, no se podrán construir balcones u otros elementos voladizos semejantes del lado del límite que separa los predios;
 - B. Tener vistas de costado o perpendiculares a lotes vecinos, tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia, misma que se medirá a partir de las líneas de separación de los predios o inmuebles, ello de conformidad al Código Civil Federal;
 - C. Usar la vía pública, lugares de uso común, predios e inmuebles vecinos para aumentar la superficie de un predio o de un inmueble;
 - D. Construir sobre los derechos de vía; y descargar las aguas pluviales, grises o negras a la propiedad del vecino colindante, salvo en los casos que esté constituida legalmente la servidumbre o andador respectivo; y
 - E. El uso de canales y/o caídas de agua que descarguen a chorro fuera de los límites propios de cada predio.
- Asimismo, para evitar efectos adversos, toda edificación que se construya deberá contar con bardas de colindancia que delimite la propiedad con los predios vecinos. Dichas bardas no excederán de tres metros de altura contados a partir de su desplante, pudiendo seguir la conformación del terreno. La separación mínima de la barda con el límite del predio colindante será de cinco centímetros. Sobre las bardas de colindancia se permitirá instalar rejas, mallas, celosías o protecciones hasta alcanzar una altura total de seis metros medidos a partir del desplante de la barda.
- VIII. Cumplirán los requisitos de seguridad estructural que les permitan satisfacer los fines para los cuales fueron proyectadas;
- IX. Estarán provistas de los servicios básicos de agua potable, desalojo de aguas residuales y energía eléctrica; lo cual se acreditará con el documento expedido por la autoridad competente.
- X. Dispondrán de espacios y muebles sanitarios de bajo consumo de agua, en número suficiente para los usuarios y de conformidad a la NOM aplicable;
- XI. Cumplirán con las previsiones correspondientes a protección civil, ingeniería sanitaria y personas con discapacidad;
- XII. 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;
- XIII. Con objeto de racionalizar el uso de la energía en los sistemas de enfriamiento para edificios de tipo habitacional, aquellos que por su origen y proyecto se consideren edificios autosustentables, deberán cumplir con los lineamientos establecidos en la NOM aplicable;
- XIV. Con objeto de racionalizar el uso de la energía en los sistemas de enfriamiento para edificios de tipo no residenciales, aquellos que por su origen y proyecto se consideren edificios autosustentables, deberán cumplir con los lineamientos establecidos en la NOM aplicable;

- XV. Las dedicadas a servicios de radiotelecomunicación o similares y anuncios publicitarios que requieran elementos estructurales, fomentarán su integración a la imagen urbana que prevalece en la zona y, se ajustarán a las disposiciones aplicables en el presente Reglamento y la normatividad jurídica aplicable; y
- XVI. Procurarán la utilización de tecnologías a efecto de lograr un aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y el cuidado de la biósfera.

TÍTULO SEGUNDO
DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y
CONSTANCIAS DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 12.- La Dirección en conjunto con la Subdirección y la o el titular del Departamento de Licencias y Autorizaciones Urbanas, en el ámbito de sus respectivas competencias, emitirán la Licencia Municipal de Construcción, la cual tendrá una vigencia de doce meses y tiene por único objeto constreñir a las edificaciones que se realicen en el territorio municipal, a la normatividad contenida en el Código Administrativo, en el Plan, en el presente Reglamento y a los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

El Titular de la Licencia Municipal de Construcción deberá respetar las disposiciones contenidas en ella, así como dar cumplimiento a las características, especificaciones y obligaciones que se consignan en la misma. La Licencia Municipal de Construcción sólo surte efectos respecto del inmueble a que la misma se refiera. En el caso de actos traslativos de dominio del predio o inmueble objeto de la Licencia Municipal de Construcción, el adquirente se entenderá subrogado en todos los derechos y obligaciones del Titular, por ese solo hecho; debiendo en todo caso el vendedor hacer del conocimiento del comprador esta circunstancia.

Artículo 13.- La Licencia Municipal de Construcción tiene por objeto, autorizar:

- I. Obra Nueva;
- II. Ampliación de la obra existente;
- III. Modificación de la obra existente;
- IV. Modificación del Proyecto de una obra autorizada;
- V. Reparación que no afecte elementos estructurales de una obra existente;
- VI. Reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente;
- VII. Demolición;
- VIII. Excavación y Relleno;
- IX. Construcción de Bardas;
- X. Construcción e Instalación de Antenas para Radiotelecomunicaciones; y
- XI. Construcción e Instalación de Anuncios Publicitarios que requieran de elementos estructurales.

Artículo 14.- No se otorgará Licencia Municipal de Construcción respecto a construcciones que pretendan realizarse en lotes o predios que no cuenten con la debida autorización de subdivisión del predio, expedida por autoridad competente; predios que incumplan con el uso de suelo pretendido; así como a aquellos que se encuentren bajo Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 15.- La petición de la Licencia Municipal de Construcción se deberá presentar ante la Ventanilla de Trámites y Servicios, a través del Formato Único de Solicitud debidamente completado y acompañado de la documentación correspondiente. Los requisitos para su obtención bajo cualquier modalidad, quedarán determinados por el Código Administrativo, así como por la Cédula REMTyS.

Artículo 16.- Los planos del proyecto para la obtención de la Licencia Municipal de Construcción bajo cualquier modalidad deberán contener:

- a) Planta de conjunto donde se especifiquen medidas, colindancias y restricciones (cuando así corresponda) conforme al documento de propiedad;
- b) Cuadro de áreas y superficies que contengan:
 - Superficie de terreno conforme al documento de propiedad;
 - Superficie de construcción desglosada por nivel;
 - Sumatoria total de superficies de construcción; y
 - Superficie de área libre y porcentaje correspondiente.
- c) Cuadro de datos que contenga:
 - Nombre completo del propietario y/o poseedor;
 - Ubicación completa colocando manzana, lote, área privada y/o número oficial;
 - Número y tipo de plano; y
 - Fecha.
- d) Croquis de localización legible.

Los planos del proyecto deberán contener la firma autógrafa del propietario o poseedor del predio motivo del trámite; tratándose de persona jurídica colectiva, deberán contener la firma autógrafa del representante legal. En caso de existir copropiedad deberá presentarse autorización expresa de todos los copropietarios o de quien los represente legalmente; así mismo, en los casos donde los requisitos lo establezcan, deberán contener firma autógrafa del Director Responsable de Obra, anexando su número de registro, vigencia y credencial expedida por la Secretaría.

Artículo 17.- Para la expedición de la Licencia Municipal de Construcción, la Subdirección podrá ordenar se lleven a cabo estudios técnicos y/o visitas de inspección de campo a través del Departamento de Verificación Urbana, que le permitan contar con mejores elementos para determinar la procedencia de la solicitud correspondiente y la correcta aplicación de los ordenamientos jurídicos.

Artículo 18.- Habiendo cumplido con lo establecido en este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, la Dirección autorizará la Licencia Municipal de Construcción, previo pago de la contribución y, en su caso, de los accesorios correspondientes que al efecto establece el Código Financiero. Se expedirá en dos tantos originales, uno para el Titular y otro para el archivo de la Dirección que se conservará en el expediente de la petición.

Artículo 19.- La Licencia Municipal de Construcción, contendrá:

- I. Número de Licencia;
- II. Código QR;
- III. Datos generales del Titular y en su caso del representante legal. Se incluirá el nombre completo y domicilio que se señaló para oír y recibir notificaciones;
- IV. Datos generales de identificación del predio o inmueble sujeto al otorgamiento de la Licencia, tales como: calle, lote, manzana y número oficial, localidad, clave catastral, superficie del predio y/o inmueble, así como el valor estimado de la propiedad;
- V. Datos generales del Director Responsable de Obra: número de su registro y domicilio, en caso de ser requisito para la obtención de la Licencia correspondiente;
- VI. Tipo de la Licencia, características y especificaciones de la autorización: superficie de construcción que se autoriza y, en su caso, la superficie de construcción;
- VII. La normatividad establecida que le corresponde para cajones de estacionamiento;
- VIII. Referencia a los dictámenes, número de Licencia de Uso del Suelo y, en su caso, antecedentes de autorización de construcción existente que sustentan el otorgamiento de la Licencia de que se trate;
- IX. Obligaciones;
- X. El pago de derecho correspondiente realizado ante la Tesorería Municipal;
- XI. Vigencia;
- XII. Motivación y Fundamentación legal; y
- XIII. Nombre, cargo y firma autógrafa de las personas que elaboran, revisan y autorizan, así como el lugar y fecha de expedición, además del sello de relieve de la Dirección.



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

Artículo 20.- Son obligaciones del Titular de la Licencia Municipal de Construcción, las siguientes:

- I. Vigilar que durante el proceso de construcción, de la obra autorizada, se cuente con las condiciones de seguridad y estabilidad necesarias para llevar a buen término la edificación, según la normatividad aplicable;
- II. Contar con todas las licencias, permisos, constancias y demás documentos vigentes que se requieran;
- III. Colocar en lugar visible y durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción autorizados, una lona y/o placa que contenga el número de la misma, el tipo de Licencia Municipal de Construcción autorizada, sus características, especificaciones y la vigencia;
- IV. Prever sanitario para los trabajadores dentro del predio o inmueble donde se ejecute la edificación;
- V. Vigilar la observancia y cumplimiento a las características y especificaciones de la Licencia Municipal de Construcción;
- VI. Informar de manera inmediata a la Dirección, la sustitución del Director Responsable de Obra, de ser el caso;
- VII. Tramitar en tiempo y forma la Prórroga, Constancia Municipal de Suspensión Voluntaria de Obra o Constancia de Terminación de Obra Parcial o Total, según el caso de la Licencia Municipal de Construcción autorizada;

- VIII. Transmitir las obligaciones adquiridas por la expedición de la Licencia Municipal de Construcción, cuando se realice cualquier acto traslativo de dominio sobre el inmueble objeto de la Licencia Municipal de Construcción;
- IX. No obstruir la vía pública; y
- X. Las demás que establezcan otras disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

El Director Responsable de Obra será corresponsable de las obligaciones contenidas en las fracciones I, II, III, V y VI de este artículo, así como las demás que le confieran las disposiciones jurídicas aplicables.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA PRÓRROGA DE OBRA, CONSTANCIA MUNICIPAL DE SUSPENSIÓN VOLUNTARIA DE OBRA Y CONSTANCIA DE TÉRMINO DE OBRA

Artículo 21.- El Titular de la Licencia Municipal de Construcción podrá solicitar previo al vencimiento de la vigencia de esta, la Prórroga de Obra, Constancia Municipal de Suspensión Voluntaria de Obra o la Constancia de Término de Obra, siempre que subsistan las causas que la originaron y que los avances de construcción que al momento se hayan ejecutado correspondan al proyecto autorizado en la Licencia Municipal de Construcción.

Artículo 22.- La Prórroga de Obra a la Licencia Municipal de Construcción, es el documento expedido por la Dirección, cuyo efecto es la ampliación del período de ejecución del proyecto de una obra que ya cuenta con Licencia Municipal de Construcción; si terminado el plazo autorizado para la construcción de la obra y esta no se hubiere concluido, se otorgará dicha prórroga en los mismos términos en que fue otorgada la licencia, variando únicamente los plazos conforme al proyecto.

Artículo 23.- La Constancia Municipal de Suspensión Voluntaria de Obra a la Licencia Municipal de Construcción, es el documento expedido por la Dirección, a petición del Propietario o Titular de un inmueble, mediante el cual se detienen los trabajos de construcción autorizados para dicho inmueble al amparo de una Licencia Municipal de Construcción, y que conforme al Código Administrativo solo se autoriza una vez y con una vigencia de hasta por un año.

Artículo 24.- La Constancia de Término de Obra, es el documento expedido por la Dirección, mediante la cual se acredita que la obra autorizada se realizó en los términos en que fue expedida la Licencia Municipal de Construcción correspondiente. La Dirección extenderá la constancia solicitada, previa inspección que realice para comprobar que la obra, edificación, o instalación se ejecutó de acuerdo con el proyecto autorizado y que; por lo tanto, es apta para su ocupación o para el fin señalado en la Licencia Municipal de Construcción.

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

Artículo 25.- La petición de Prórroga de Obra, a la Licencia Municipal de Construcción, se deberá presentar antes del periodo final de vigencia de la Licencia Municipal de Construcción, ante la Ventanilla de Trámites y Servicios a través del Formato Único de Solicitud debidamente requisitado y acompañado de los documentos correspondientes, de acuerdo a la normatividad establecida para dicho trámite.



Si del resultado de la visita de inspección de campo, resultase que la obra no se ajustó a lo autorizado en la Licencia Municipal de Construcción, o bien, se haya dañado algún bien municipal o particular por motivo de la ejecución de la obra; la Dirección no expedirá la correspondiente Prórroga de Obra, sino hasta en tanto se acredite que los trabajos efectuados cumplen con las disposiciones jurídicas y técnicas que correspondan o, en su caso, se haya restituido el daño ocasionado.

Artículo 26.- Habiendo cumplido con lo establecido en este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, la Dirección autorizará la Prórroga de Obra a la Licencia Municipal de Construcción y, previo pago de la contribución y en su caso, de los accesorios correspondientes que al efecto establece el Código Financiero.

Artículo 27.- Las Constancias contendrán:

- I. Número de Constancia;
- II. Código QR;
- III. Datos generales del Titular y, en su caso, del representante legal. Se incluirá el nombre completo y domicilio que se señaló para oír y recibir notificaciones;
- IV. Datos generales de identificación del predio o inmueble sujeto al otorgamiento de la Licencia Municipal de Construcción, tales como: calle, lote, manzana y número oficial, localidad, superficie del predio y/o inmueble y clave catastral;
- V. Tipo de la Constancia, características y especificaciones de la autorización: superficie de construcción que se autoriza, en su caso, la superficie de construcción anterior y los antecedentes legales que acrediten la misma;
- VI. Obligaciones;
- VII. El pago de derechos correspondiente, realizado ante la Tesorería Municipal;
- VIII. Motivación y Fundamentación legal; y
- IX. Nombre, cargo y firma autógrafa de las personas que elaboran, revisan y autorizan; así mismo lugar y fecha de expedición y sello de relieve de la Dirección.

Artículo 28.- Ningún inmueble que cuente con Licencia Municipal de Construcción, podrá ser habitado o utilizado sino hasta en tanto se cuente con la respectiva Constancia de Termino de Obra.

CAPITULO TERCERO DE LOS PERMISOS DE OBRA

Artículo 29.- Toda la infraestructura permitida en el presente Reglamento, deberá obtener el permiso de obra correspondiente.

Artículo 30.- La petición del permiso de obra se deberá presentar ante la Oficialía de Partes a través de oficio de petición, que incluya los datos generales del peticionario, trabajos a realizar, tiempo solicitado y acompañado de los requisitos correspondientes. Los requisitos para su obtención están determinados por el Código Administrativo, así como por la Cédula REMTyS, correspondiente.

Artículo 31.- Para la expedición del permiso de obra la o el titular del Departamento de Planeación Urbana y Política Territorial, podrá ordenar se lleven a cabo estudios técnicos y/o

visitas de inspección de campo que le permitan contar con mejores elementos para determinar la procedencia de la solicitud correspondiente y la correcta aplicación de la norma. El permiso de obra no podrá exceder la autorización por 30 días y, podrá prorrogarse, previo pago de derechos, por el mismo tiempo tantas veces como lo requiera el solicitante.

Artículo 32.- Las instalaciones, estructuras, postes y demás elementos de la infraestructura urbana localizados sobre la vía pública peatonal, no deberán obstruir la circulación de peatones, la entrada a un inmueble o, el servicio de una rampa para personas con discapacidad, así como tampoco el libre desplazamiento de éstas en las banquetas.

Las instalaciones aéreas en la vía pública que estén sostenidas por estructuras o postes colocados para ese efecto deben observar lo siguiente:

- I. Los cables deberán colocarse a no menos de cinco metros de altura sobre el nivel de la banqueta; y
- II. Las estructuras, postes e instalaciones deben ser identificadas por sus propietarios, quienes están obligados a ello.

Tratándose de obras de modificación, rotura o corte de pavimento de concreto hidráulico, asfáltico o similares en calles, guarniciones o banquetas para llevar a cabo instalaciones subterráneas y para la instalación, tendido de cables subterráneos o aéreos en la vía pública, deberán especificar las características establecidas en la NOM correspondiente, de los cables y tubería. Cuando los trabajos se concluyan, se deberá dar aviso a la Dirección, máximo 5 días posteriores, para la inspección correspondiente; en caso de no hacerlo se hará acreedor a la sanción respectiva.

Artículo 33.- Habiendo cumplido con lo establecido en este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, la Dirección autorizará el permiso de obra según sea el caso, previo pago de la contribución y, en su caso, de los accesorios correspondientes que al efecto establece el Código Financiero.

Artículo 34.- Los permisos de obra, contendrán:

- I. Número de permiso;
- II. Nombre, denominación o razón social del titular del permiso de obra;
- III. Domicilio para recibir toda clase de notificaciones, preferentemente dentro del territorio municipal o en términos de lo dispuesto en los ordenamientos jurídicos aplicables;
- IV. Objeto del permiso de obra;
- V. Datos generales sobre las especificaciones de la infraestructura y/o instalación, indicando altura, dimensiones y características técnicas;
- VI. Referencia de los antecedentes que sustentan el otorgamiento del permiso de obra, de ser el caso;
- VII. Obligaciones;
- VIII. Vigencia del permiso de obra;
- IX. Motivación y Fundamentación legal; y
- X. Nombre, cargo y firma autógrafa de las personas que elaboran, revisan y autorizan, así como el lugar y fecha de expedición y sello de la Dirección.

Artículo 35.- La vigencia del permiso de obra será la indicada en la solicitud o de lo que resulte en los reportes de inspección, y podrá prorrogarse siempre que éste se encuentre vigente, al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales y que las condiciones en las que fue expedido no hayan cambiado.

Artículo 36.- Para solicitar la prórroga del permiso de obra, se deberá presentar ante la Oficialía de Partes a través de oficio de petición, el cual deberá presentarse dentro de los diez días naturales previos al vencimiento del permiso de obra otorgado con anterioridad. En caso de que éste se encuentre vencido, deberá solicitarse un nuevo permiso de obra, atendiendo los requisitos señalados en el presente Reglamento.

Artículo 37.- Son obligaciones del titular del permiso de obra, las siguientes:

- I. Vigilar que la estructura y/o la infraestructura se encuentre en buenas condiciones de seguridad y estabilidad, llevando a cabo los trabajos de conservación, mantenimiento y reparación que sean necesarios; siempre que no se modifiquen o alteren las condiciones originales de autorización, previo aviso a la Dirección; para lo cual no será necesario solicitar permiso de obra;
- II. Solicitar, a la Dirección, en tiempo y forma la prórroga del permiso de obra;
- III. Informar, a la Dirección, en un plazo no mayor a quince días naturales del retiro o desmantelamiento de la estructura;
- IV. Pagar las contribuciones y los accesorios que se generen por la expedición del permiso de obra; y
- V. Mantener libre la vía pública.



CAPITULO CUARTO ESTRUCTURAS PARA ANUNCIOS

Artículo 38.- Le corresponde a la Dirección, regular la construcción, instalación, colocación, fijación, modificación y ampliación de toda clase de estructuras para anuncio, colocadas en predios o lugares de uso común que sean visibles desde la vía pública.

Artículo 39.- Las estructuras deberán ser fabricadas y construidas con materiales incombustibles o tratados para tal fin, anticorrosivos y que garanticen su estabilidad y seguridad.

Artículo 40.- La construcción, instalación, colocación, fijación, modificación, ampliación, conservación, mantenimiento, reparación, retiro y desmantelamiento de las estructuras de anuncios, se sujetarán a lo dispuesto en el presente Reglamento, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación aplicable que en materia de promoción económica, ecología y protección civil corresponda, así como las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 41.- Las licencias y permisos que expida la Dirección, se ajustarán a lo establecido por este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 42.- Por razones de seguridad de las personas y los bienes, los propietarios de anuncios y sus estructuras, son responsables de su conservación, mantenimiento y/o reparación; por lo que están obligados, independientemente de la situación jurídica que guarde el anuncio y su estructura, a dar aviso a la Dirección sobre los trabajos de conservación, mantenimiento y/o reparación que sobre de ellos se deban realizar, sin que este hecho genere derechos adquiridos

sobre la autorización del anuncio y su estructura, deslindando de cualquier responsabilidad a la Administración Pública Municipal. El cambio de texto o imagen, no se consideran trabajos de conservación, mantenimiento y reparación; por lo que, para ello, deberán acudir a la Dirección de Promoción Económica del Municipio.

CAPITULO QUINTO DE LA CLASIFICACIÓN DE ANUNCIOS Y SUS ESTRUCTURAS

Artículo 43.- Para efectos de este Reglamento, los anuncios se componen de estructura.

Artículo 44.- Son elementos de la estructura:

- I. Base o estructura de cimentación;
- II. Base o estructura de sustentación o soporte;
- III. Elementos de fijación;
- IV. Gabinete o caja del anuncio;
- V. Cartelera, carátula, vista o pantalla; y
- VI. Sistemas electromecánicos.

Artículo 45.- Para efectos del otorgamiento de las licencias y/o permisos a que se refiere el presente Reglamento, las estructuras se clasifican de la siguiente manera:

- I. Por la ubicación de la estructura del anuncio:
 - a) **Anuncios de azotea o superestructura.-** Los que se encuentren sustentados o soportados por uno o más elementos estructurales y su estructura se instale o fije sobre las azoteas de las edificaciones o sobre algún bien inmueble municipal, como puentes peatonales, entre otros;
 - b) **Anuncios autoportados.** - Los que se encuentran sustentados por uno o más elementos estructurales, apoyados o anclados directamente al terreno de un predio y cuya característica principal sea que sus soportes y su pantalla o carátula no tengan contacto con edificación alguna; y
 - c) **Anuncios electrónicos.** - Los que transmiten mensajes o imágenes en movimiento y animación por medio de focos, lámparas o diodos emisores de luz.

Artículo 46.- Las estructuras para anuncios observarán las siguientes reglas:

- I. En azotea sólo se permitirá la colocación de anuncios siempre y cuando, la superficie del terreno en donde esté ubicada la edificación sea mayor de 200 metros cuadrados y, la distancia mínima entre un anuncio de azotea respecto de otro igual, auto soportado o electrónico deberá ser de 100 metros, con una tolerancia de 10 metros. La estructura de sustentación o soporte podrá tener una altura máxima de 2.20 metros de la losa a la parte inferior de la cartelera. La altura máxima a partir del nivel de banqueta a la parte superior de la cartelera no será mayor de 25 metros. La cartelera que incluirá sus elementos de iluminación podrá tener una altura máxima de 7.20 metros y una longitud máxima de 12.90 metros. La estructura en azotea sólo podrá ocupar la superficie libre de la misma, por lo que quedan exceptuados los espacios destinados a tinacos, tendedores, cuartos de servicio, tanques de gas o cualquier otro elemento instalado en la azotea. No se deberán obstruir las áreas de circulación peatonal. La estructura no podrá sobresalir del perímetro de la azotea, ni invadir físicamente o en su proyección

horizontal la vía pública o los predios colindantes. Sólo se permitirá un anuncio de azotea por inmueble y podrá contener dos carteleras a un mismo nivel en forma paralela o formando un ángulo entre carteleras no mayor a 30 grados;

- II. La estructura, para anuncios autosoportados, se podrá colocar siempre que la superficie del terreno sobre el que se van a instalar sea mayor a 200 metros cuadrados y la distancia mínima entre un anuncio de publicidad respecto de otro igual o de azotea o electrónico sea de 100 metros, con una tolerancia de 10 metros. Sólo se permitirá un anuncio autosoportado por inmueble y podrá contener hasta dos carteleras paralelas en un mismo nivel, montadas sobre la misma estructura, teniendo cada cartelera como dimensiones máximas 12.90 metros de longitud por 7.20 metros de altura. La altura máxima de la estructura será de 25 metros del desplante a la parte superior de la cartelera. No se permitirá su colocación en inmuebles destinados totalmente a uso habitacional. El anuncio autosoportado por ningún motivo podrá instalarse en las zonas de restricción, barrancas, áreas de propiedad municipal, áreas de preservación ecológica, camellones, estacionamientos, ni accesos y, no se permitirá que los anuncios autosoportados o sus elementos invadan físicamente o en su proyección horizontal la vía pública o los predios colindantes;
- III. Las estructuras de los anuncios electrónicos, se podrán colocar siempre que la superficie del terreno sobre el que se van a desplantar sea mayor a 200 metros cuadrados y la distancia mínima entre un anuncio electrónico respecto de otro igual o de azotea o autosoportado de publicidad sea de 100 metros con una tolerancia de 10 metros. Sólo se permitirá un anuncio electrónico por inmueble. Los anuncios electrónicos podrán tener un área de exhibición máxima de 6.50 por 3.60 metros. Sólo podrán instalarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo, ni provoquen deslumbramiento a conductores de vehículos o peatones; la altura máxima será de 25.00 metros medida desde el nivel de desplante a la parte superior de la cartelera; no se permitirá que los anuncios electrónicos autosoportados o sus elementos invadan físicamente o en su proyección horizontal la vía pública o los predios colindantes;
- IV. Las estructuras de los anuncios de superestructura se podrán colocar siempre que la estabilidad del puente peatonal lo permita y la distancia mínima entre un anuncio respecto de otro igual, de azotea o autosoportado de publicidad sea de 300 metros con una tolerancia de 10 metros. Se permitirán un máximo de dos anuncios por puente peatonal. Los anuncios de superestructura podrán tener un área de exhibición máxima del 30% del claro del puente. Sólo podrán instalarse en lugares donde no interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo ni provoquen deslumbramiento a conductores de vehículos o peatones; la altura máxima será de 25.00 metros, medida desde el nivel de desplante a la parte superior de la cartelera; no se permitirá que los anuncios de superestructura o sus elementos invadan físicamente o en su proyección horizontal la vía pública o los predios colindantes. Se deberá considerar siempre las condicionantes del Título de Concesión;
- V. Los proyectos de estructuras deberán ir firmados por un Director Responsable de Obra, quién, mediante memoria de cálculo, asegurará la estabilidad y viabilidad de la obra; y
- VI. La Dirección deberá revisar que en el proyecto que autoriza se observen las disposiciones del presente Reglamento, las NOM y demás disposiciones jurídicas aplicables.



CAPITULO SEXTO DE LAS PROHIBICIONES EN MATERIA DE ANUNCIOS

Artículo 47.- Quedan prohibidas las estructuras que no se encuentren contempladas en el presente Reglamento.

Artículo 48.- Queda prohibida la construcción, instalación, colocación y fijación de estructuras en:

- I. Zonas de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos, en muebles e inmuebles catalogados, declarados o registrados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o por el Instituto Nacional de Bellas Artes;
- II. Los lugares o partes que prohíba expresamente este Reglamento y en áreas no autorizadas, conforme a lo establecido en el Plan;
- III. Áreas verdes, parques y jardines, quedarán fuera de esta prohibición los espacios publicitarios en mobiliario urbano siempre y cuando se cuente con la autorización respectiva;
- IV. Derechos de vía de ríos, cauces, canales, bordos, presas, lechos acuíferos, líneas de alta tensión, gasoductos, oleoductos y vías férreas;
- V. Áreas no urbanas, de reserva y de protección ecológica;
- VI. Montañas, cerros, montes, lomas, laderas, bosques, rocas, árboles, bordes de ríos, presas, lagos, canales, barrancas; y
- VII. Fuera del área de cartelera autorizada y en la estructura que soporta la cartelera.

Artículo 49.- En ningún caso se otorgarán licencias y/o permisos que se encuentren en los siguientes supuestos:

- I. Estructuras que, por su ubicación, zona de riesgo, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de los bienes, así como del medio ambiente u ocasionen perjuicios o puedan afectar la normal prestación de los servicios públicos, o bien que no cumplan cabalmente con lo establecido en este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables a cada caso concreto.

Artículo 50.- Los propietarios y poseedores de los predios y/o inmuebles deberán abstenerse de permitir la construcción, instalación, colocación, fijación, modificación, ampliación de anuncios y sus estructuras, que no cuenten con la licencia o el permiso respectivos; en caso contrario, se harán acreedores a las sanciones previstas en el capítulo correspondiente de este Reglamento.

CAPITULO SÉPTIMO DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SE EJECUTARON SIN LICENCIA O PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 51.- Las edificaciones en proceso de construcción o terminadas y que no cuenten con la Licencia Municipal de Construcción correspondiente, se sujetarán a las normas básicas siguientes:



- I. La petición de la Licencia Municipal de Construcción con característica de extemporánea, se deberá presentar ante la Ventanilla de Trámites y Servicios a través del Formato Único de Solicitud debidamente requisitado y acompañado de los documentos correspondientes, mismos que para su obtención quedarán determinados por el Código Administrativo, así como por la Cédula REMTyS correspondiente;
- II. Las contribuciones y sus accesorios por la expedición de la Licencia Municipal de Construcción con característica de extemporánea se determinarán conforme a las disposiciones señaladas en el Código Financiero;
- III. En caso de estar terminada la edificación, se deberá expedir, paralelamente a la Licencia Municipal de Construcción con característica de extemporánea, la correspondiente Constancia de Término de Obra, en términos de lo señalado por el Código Administrativo y el presente Reglamento;
- IV. Para el caso de construcciones que se encuentran en proceso, se podrá expedir Licencia Municipal de Construcción, siempre y cuando cumplan la normatividad establecida en la Licencia de Uso de Suelo y en su caso, previa demolición o adecuación de la parte de la construcción que infrinja las normas pertinentes;
- V. No podrá ser sujeto de Licencia Municipal de Construcción con la característica de extemporánea, aquellas que se edifiquen en vía pública, predios de dominio público, de uso común o en predios que resulten ajenos al Titular de la Licencia Municipal de Construcción que se pretende tramitar; y
- VI. En los casos que no se requiera de Director Responsable de Obra, el Titular de la Licencia Municipal de Construcción con característica de extemporánea, asumirá dicha responsabilidad.

TITULO TERCERO DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN, DEL PROCEDIMIENTO, DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES, Y DE LOS RECURSOS

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN

Artículo 52.- Las visitas de verificación tendrán por objeto comprobar que los proyectos autorizados a través de la Licencia Municipal de Construcción correspondiente y permisos de obra, así como construcciones terminadas o en proceso, se observe el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, así como, comprobar los datos asentados de solicitudes de trámites recibidas.

La Subdirección, a través de la o el titular del Departamento de Verificación Urbana, llevará a cabo las visitas de verificación con previa elaboración de la orden correspondiente, las cuales serán realizadas por personal, debidamente habilitado como Inspector, Verificador, Notificador y Ejecutor, adscrito al Departamento de Verificación Urbana, que cuenten con el documento vigente autorizado por la Dirección, el cual debe estar visible al momento de iniciar la diligencia.

Las visitas de verificación se realizarán de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimientos.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 53.- El Procedimiento Administrativo correspondiente, dará inicio una vez que la Subdirección a través del Departamento de Verificación Urbana informe a la Dirección alguno de los siguientes supuestos:

- a) Exista denuncia ciudadana por construcción sin Licencia Municipal de Construcción o permiso de obra y siempre que dicha circunstancia sea corroborada mediante visita de verificación;
- b) Construcciones en proceso que no cumplan con lo autorizado previamente en la Licencia Municipal de Construcción o permiso de obra;
- c) Deficiencias en la ejecución de la obra, durante el periodo de la vigencia de la Licencia Municipal de Construcción o permiso de obra;
- d) El incumplimiento de las obligaciones del Titular de la Licencia Municipal de Construcción o permiso de obra a las que hace referencia el presente Reglamento, el Código Administrativo y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- e) Existan afectaciones o daños que pudieran causarse a predios o inmuebles colindantes, así como a la infraestructura pública municipal durante la ejecución de la obra;
- f) Construcciones sin Licencia Municipal de Construcción o permiso de obra, detectadas por el Inspector, Verificador, Notificador y Ejecutor, adscrito a la Dirección, en los recorridos diarios de campo dentro del territorio municipal.

Artículo 54.- Con anterioridad al acuerdo con el que se inicie el Procedimiento Administrativo correspondiente, la Dirección podrá abrir un periodo de información previa, con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y estar en posibilidades de determinar la conveniencia o no de iniciar el procedimiento.

Para el efecto de salvaguardar las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, la Dirección podrá emitir de manera oficiosa o a petición de parte, citatorio a los propietarios o titulares de los predios o inmuebles que trasgredan al mismo.

Artículo 55.- Cuando se inicie el Procedimiento, la Dirección asignará un número progresivo al expediente, que incluirá la referencia al año en que se inicia. El número se anotará en todas las promociones y actuaciones que se produzcan con el mismo.

Artículo 56.- En el despacho de los expedientes, se guardará y respetará el orden de tramitación de los asuntos; la alteración del orden sólo podrá realizarse cuando exista causa debidamente justificada.

Artículo 57.- Al iniciarse el Procedimiento, la Dirección podrá ordenar a la o el titular del Departamento de Verificación Urbana, la suspensión temporal, parcial o total de la respectiva construcción, instalación, colocación, fijación de las estructuras y sus elementos a que se refiere el presente Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables. El procedimiento se sujetará a lo previsto en el Código de Procedimientos.



CAPÍTULO TERCERO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 58.- Las medidas de seguridad son determinaciones preventivas cuya aplicación corresponderá a la Dirección a través de la o el titular del Departamento de Verificación Urbana y serán de ejecución inmediata, durarán todo el tiempo en que persistan las causas que las motivaron y tendrán por objeto evitar daños a personas o bienes en los casos que así se determine; se aplicarán con cargo al Titular de la Licencia y/o permiso de obra, y en su caso, a los responsables solidarios. Su monto constituirá un crédito fiscal.

Artículo 59.- Las medidas de seguridad se sujetarán a las normas comunes siguientes:

- I. Podrán imponerse simultáneamente, cuando las circunstancias así lo exijan;
- II. Para su cumplimiento, se podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública;
- III. Las aplicables en el Título Sexto, Capítulo Segundo, Libro Décimo Octavo, del Código Administrativo; y
- IV. Se aplicarán sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere emanar de los mismos actos o hechos que las originaron.

Artículo 60.- Las medidas de seguridad que podrá aplicar la Dirección a través de la o el titular del Departamento de Verificación Urbana, son las siguientes:

- I. Suspensión temporal, parcial o total de la construcción, instalación, colocación, fijación de las estructuras y sus elementos;
- II. Desocupación o desalojo parcial o total de inmuebles;
- III. Demolición parcial o total de la construcción, instalación de las estructuras y sus elementos;
- IV. Retiro o desmantelamiento de las estructuras, sus elementos y demás equipos, materiales e instalaciones; y
- V. Cualquier otra acción o medida que tienda a evitar daños a personas o bienes.

Artículo 61.- El incumplimiento a las obligaciones del Titular de la Licencia y/o permiso de obra establecidos en el presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, dará lugar a la revocación de la licencia o permiso de obra.

CAPÍTULO CUARTO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 62.- Las infracciones y sanciones a las disposiciones de este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, serán sancionadas por la Dirección, atendiendo a la naturaleza, gravedad y circunstancias del hecho, condiciones económicas del infractor y/o los infractores, conjunta o separadamente con:

- I. Multa;
- II. Clausura temporal o definitiva, parcial o total de la construcción, instalación, colocación o fijación del anuncio y sus componentes;
- III. Demolición parcial o total de la construcción con cargo al Titular de la licencia y/o permiso de obra y, en su caso, a los responsables solidarios;

- IV. Retiro de la instalación de las estructuras y sus elementos con cargo al titular de la licencia y/o permiso de obra y, en su caso, a los responsables solidarios; y
- V. Revocación de la licencia y/o permiso de obra.

Artículo 63.- Para la imposición de las sanciones se tomará en cuenta la gravedad de la infracción cometida, la reincidencia del infractor, los costos de inversión de la construcción y/o estructura, los daños y perjuicios causados a terceros, el incumplimiento de las condiciones fijadas en la licencia y/o permiso de obra, el ocultamiento deliberado de la infracción y las circunstancias en que ésta se haya llevado a cabo y lo previsto por el Código de Procedimientos.

La imposición y cumplimiento de las infracciones y sanciones no exime al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que le hayan dado motivo y en caso de oposición reiterada, la Dirección podrá aplicar las medidas de apremio señaladas en el Código de Procedimientos.

Artículo 64.- Para la imposición de multas, se estará en lo previsto en los Libros Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo y demás ordenamientos legales aplicables.

Artículo 65.- Hay reincidencia cuando una persona ha sido sancionada por contravenir una disposición de este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables y comete nuevamente alguna infracción, durante la vigencia de la Licencia Municipal de Construcción o permiso de obra que se le haya otorgado. Las multas se duplicarán en caso de reincidencia y se podrán aplicar en conjunto con cualquiera de las otras sanciones contempladas en los Libros Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo y demás ordenamientos legales aplicables.

CAPITULO QUINTO DE LOS RECURSOS

Artículo 66.- Contra los actos y resoluciones de la Dirección, o contra los actos administrativos que ejecuten las autoridades señaladas en el presente ordenamiento, los particulares afectados tendrán la opción de interponer el recurso administrativo de inconformidad en los plazos y términos que establece el Código de Procedimientos.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento de Construcciones de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones administrativas, acuerdos y circulares de igual o menor jerarquía de carácter municipal, que se opongan a los preceptos del presente Reglamento.

TERCERO.- Los asuntos que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento, serán tramitados y resueltos conforme a las disposiciones vigentes al inicio de su sustanciación.

CUARTO.- Publíquese en la Gaceta Municipal.



Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz,
Estado de México 2022-2024

C. Marco Antonio Rodríguez Hurtado

Presidente Municipal

C. Ivette Yadira Campos Padilla

Primera Síndica

C. Arleth Stephanie Grimaldo Osorio

Segunda Síndica

C. Samuel Ugalde Chávez

Primer Regidor

C. Teresa Garduño Suárez

Segunda Regidora

C. Rafael Johnvany Rivera López

Tercer Regidor

C. Nadya de Jesús Cruz Serrano

Cuarta Regidora

C. Víctor Manuel Pérez Ramírez

Quinto Regidor

C. Verónica Liliana Rocha Vélez

Sexta Regidora

C. Christian Alejandro Quintana Muñoz

Séptimo Regidor

C. Iván Moisés Gatica López

Octavo Regidor

C. María de Lourdes Curiel Rocha

Novena Regidora

C. Mauricio Ontiveros Salgado

Décimo Regidor

C. Marisela Blanquet Torres

Décima Primera Regidora

C. Carlos Alberto Cruz Jiménez

Décimo Segundo Regidor

C. Edmundo Rafael Ranero Barrera

Secretario del Ayuntamiento



www.tlalnepantla.gob.mx