



**Universidad Autónoma del Estado de México
Facultad de Planeación Urbana y Regional**

Memoria de Experiencia Laboral

**La Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana,
como instrumento en el ordenamiento territorial**

**Que para obtener el Título de:
Licenciado en Planeación Urbana**

**Presenta:
Noé Romero López**

**Director de Memoria de Experiencia Laboral:
M. en E.U.R. Isidro Rogel Fajardo**

Toluca de Lerdo, Estado de México, agosto de 2024.

Contenido		Pág.
I.	Resumen	3
II.	Importancia de la temática	5
	DE LAS REGLAS GENERALES PARA LOS CONJUNTOS URBANOS	13
	DE LAS NORMAS BÁSICAS DE LOS CONJUNTOS URBANOS	15
	DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN	19
	DE LAS ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO	19
	DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA	22
	DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO	25
	DE LAS REGLAS GENERALES APLICABLES A CONDOMINIOS	32
	DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS	45
III.	Descripción del Puesto o Empleo	56
	¿Qué es la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana?	60
IV.	Problemática identificada	64
V.	Informe detallado de las actividades realizadas	66
VI.	Solución desarrollada y sus alcances	72
VII.	Impacto de la experiencia laboral	100
VIII.	Referencias de consulta	104
	Glosario de términos	108
	Acrónimos	112

I. Resumen

La presente memoria muestra el resultado de la experiencia profesional adquirida durante el desempeño como dictaminador, en el Gobierno del Estado de México en particular en la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, por lo cual se exponen los siguientes apartados:

La importancia de la temática presenta como el Municipio de Zinacantepec a partir del desarrollo de vías de acceso, más aún con el reciente establecimiento de importantes polos de desarrollo como lo es la terminal al igual que la estación del tren interurbano, aunado a la autorización de conjuntos urbanos y condominios detona la oferta de vivienda al mismo tiempo un desarrollo económico en este municipio, por otro lado como la administración pública toma medidas para el ordenamiento territorial cuidado de los recursos naturales, esto mediante la emisión de una Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana (ETIMU).

Lo anterior apegado a la normatividad en materia de autorización para proyectos de impacto estatal y para conjuntos urbanos y condominios, que de acuerdo con el tipo de solicitud tienen sus propias normas para su autorización, mismos que se describen en este punto.

Respecto de la descripción del puesto o empleo, se podrá identificar en que eje, objetivo y línea de acción del Plan de Desarrollo del Estado de México, así como en que parte de la estructura orgánica de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, se emite la ETIMU, igualmente las relaciones sean horizontales, verticales, directas o indirectas.

En cuanto a la problemática esta tiene que ver con un crecimiento tanto desordenado como desarticulado de las ciudades, que implica usos de suelo en áreas no normadas en los planes municipales de desarrollo, adicional de problemas como lo es congestionamientos viales, insuficiencia en la dotación de servicios de agua potable, educación, recreación y salud.

Con respecto al informe detallado de las actividades, retomando que la ETIMU, tiene como propósito el ordenamiento territorial con base en la normatividad en la materia, actualmente para agilizar este trámite se cuenta con un sistema de ventanilla electrónica para consulta y seguimiento de las solicitudes, ya que se tienen 20 días para su emisión.

De la solución desarrollada y para tener una visión lo más clara y precisa posible se expone un procedimiento, en el cual se identifica cada uno de los pasos y requisitos para una autorización de proyectos de impacto estatal y para aquellos proyectos de vivienda sea esta mediante un conjunto urbano y/o condominio. Mencionar que dentro del conjunto urbano se pueden autorizar condominios, en este apartado y de acuerdo con la normatividad para el desarrollo de un manual de procedimientos se incluye un diagrama con cada uno de los pasos a seguir.

Finalmente, en el apartado referente al impacto de la experiencia laboral, se hace una descripción de la importancia de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana, así como de las necesidades de un análisis que se apegue a la normatividad, ya que como veremos al día de hoy la normatividad para una autorización además de cumplir con las normas establece el cuidado de los recursos y el aprovechamiento de los mismos.

II. Importancia de la temática

El crecimiento acelerado de la población, la necesidad de vivienda y servicios generó el crecimiento sin control, así como desordenado de las ciudades con sus áreas periféricas, propiciando la invasión del suelo no urbanizable aunado a sus consecuentes usos incompatibles, además una degradación al medio ambiente, incluyendo contaminación del aire y del agua, la generación de basura más la pérdida de áreas y hábitats naturales.

En el caso del Estado de México, se desarrollaron las Zonas Metropolitanas del Valle Cuautitlán Texcoco, Valle de Toluca y Santiago Tianguistenco, por lo que *“...se han generado nuevos documentos alrededor del mundo con el propósito de enfrentar desde diferentes flancos los desequilibrios generados por el modelo de desarrollo dominante; la urbanización y la sostenibilidad en las ciudades son algunos de los temas que reciben cada vez mayor atención para un cambio estratégico el modelo de desarrollo más equilibrado y que no ponga en peligro los recursos del mañana; por ello el Plan Estatal de Desarrollo Urbano integra los Objetivos de la Agenda 2030 asegurando el desarrollo urbano sostenible, que coloca como ejes centrales el desarrollo social, económico y ambiental, promoviendo, el acceso equitativo a una mejor calidad de vida, así como a todos los beneficios que ofrece la urbanización.”*¹

Esto es, encontrar un desarrollo sustentable en el que se busca satisfacer las necesidades de las generaciones presentes, pero sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras, teniendo en cuenta los tres factores: Sociedad, Economía y Medio Ambiente. El Estado de México no es ajeno a las problemáticas actuales respecto del medio ambiente, del cambio climático y al inminente

¹ https://sedui.edomex.gob.mx/plan_estatal_de_desarrollo_urbano, Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, Diciembre de 2019.

agotamiento de recursos no renovables como lo es el agua potable, mencionar que el Gobierno del Estado de México para el periodo de administración 2023-2029, creo la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, la cual se ha planteado como misión “...*aprovechar y conservar de manera sustentable los recursos naturales de la entidad*”²

En este mismo sentido, hacer la consideración que se presenta una transición en la Administración en el Gobierno del Estado de México, por lo que se deben hacer algunas consideraciones de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

Artículo 26

- *El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.*

*Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.*³

Es decir, el Sistema Nacional de Planeación Democrática (SNPD) que norma la alineación y congruencia del Plan Nacional de Desarrollo, el Plan de Desarrollo del Estado de México así, como los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, lo que

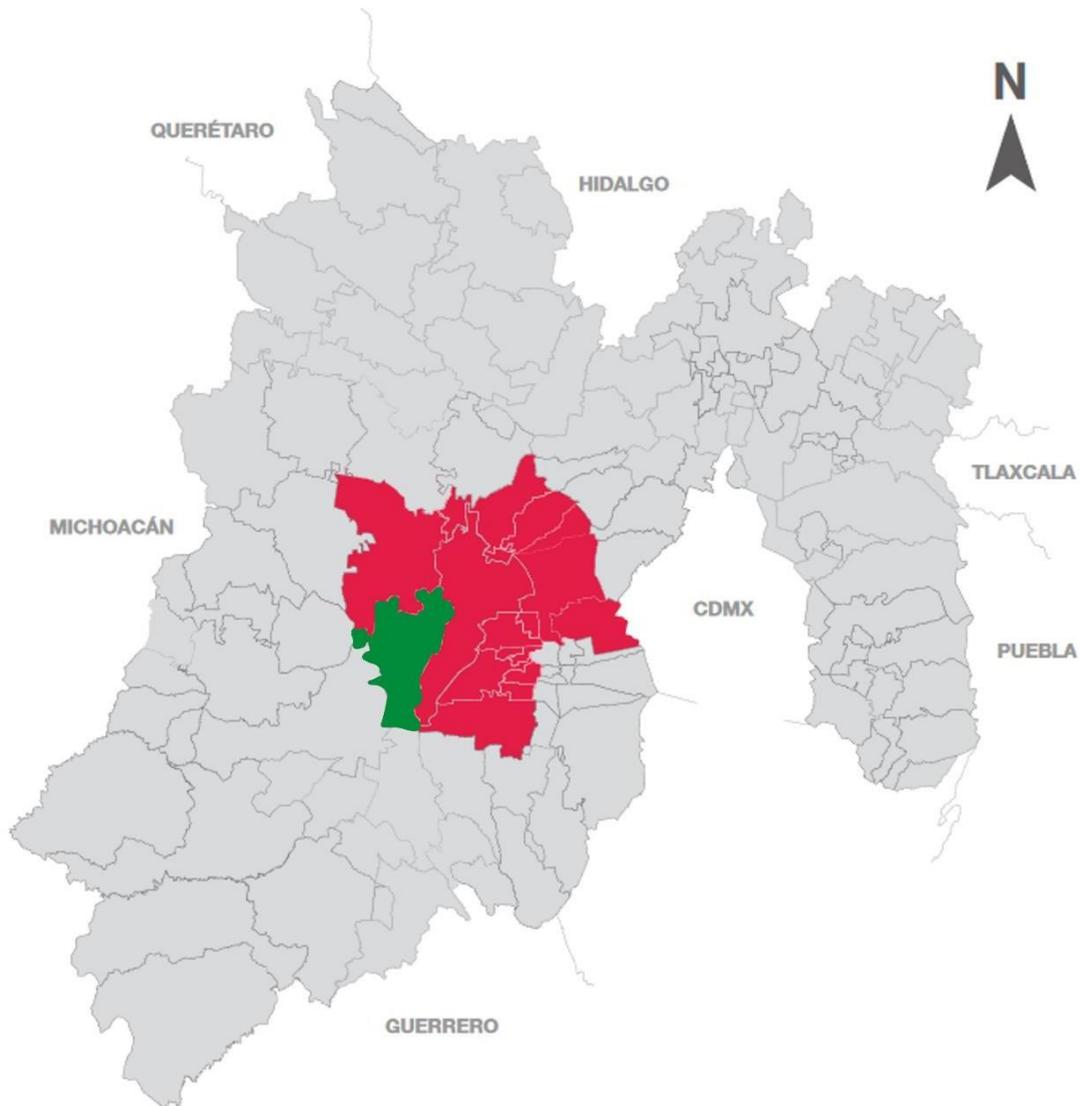
² https://sma.edomex.gob.mx/mision_vision_objetivo

³ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

nos da como profesionistas de esta Facultad una fundamentación además de un respaldo desde la propia Carta Magna, fortaleza de la formación profesional, aunado a una flexibilidad y resiliencia para la adaptación a las condiciones de gobierno, en la operación como aplicación de la política urbana en la entidad, tanto para la toma de decisiones y a su vez para proporcionar los elementos necesarios en las mismas.

El caso particular del Municipio de Zinacantepec y la importancia del porque este municipio, que es uno de los 125 que conforman el Estado de México aunado que forma parte de los 16 que conforman la Zona Metropolitana del Valle de Toluca (ZMVT) (ver Croquis No.1 Zona Metropolitana del Valle de Toluca), y que con Metepec son los que, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del año 2020, tienen mayor número de habitantes con 203,872 y 242,307 habitantes respectivamente después de Toluca que tiene 910,608 habitantes, (ver Tabla No.1 Población de los Municipios de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca)

Croquis No. 1 Zona Metropolitana del Valle de Toluca



Fuente: <https://sedui.edomex.gob.mx/sites/sedui.edomex.gob.mx/files/files/Numeralia%20ba%CC%81sica%20de%20las%20zonas%20metropolitanas%20del%20Estado%20de%20Me%CC%81xico.pdf>,
Consultado 11 julio de 2024.

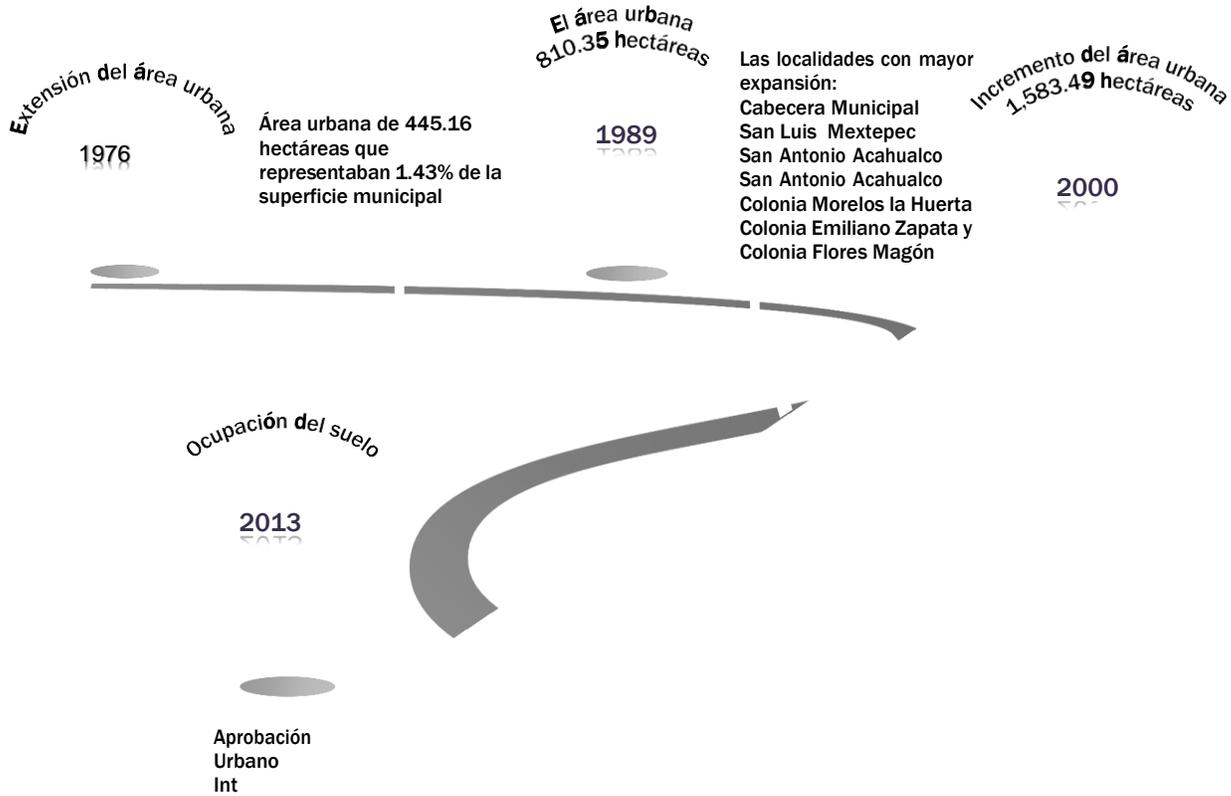
Tabla No. 1
Población de los Municipios de la
Zona Metropolitana del Valle de Toluca

Clave de Municipio	Municipio	Población 2020
005	Almoloya de Juárez	174,587
018	Calimaya	68,489
027	Chapultepec	12,772
051	Lerma	170,327
054	Metepiec	242,307
055	Mexicaltzingo	13,807
062	Ocoyoacac	72,103
067	Otzolotepec	88,783
072	Rayón	15,972
073	San Antonio la Isla	31,962
076	San Mateo Atenco	97,418
087	Temoaya	105,766
090	Tenango del Valle	90,518
106	Toluca	910,608
115	Xonacatlán	54,633
118	Zinacantepec	203,872
Total		2,353,924

Fuente: Elaboración propia con base en https://coespo.edomex.gob.mx/informacion_municipal

El crecimiento demográfico es impulsado por factores como, la ubicación geográfica, factores económicos la accesibilidad a vivienda y servicios, en el municipio de Zinacantepec, se ha presentado un crecimiento histórico importante el cual y tomando como referencia el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zinacantepec, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, con fecha 24 de julio de 2015, el crecimiento inició en el año 1976 mencionar además que fueron cuatro localidades con mayor urbanización; la Cabecera Municipal, San Luis Mextepec, San Juan de las Huertas y Santa Cruz Cuauhtenco, con un área de 445.16 hectáreas. Ver línea de tiempo de crecimiento urbano de Zinacantepec.

Línea de tiempo de crecimiento urbano de Zinacantepec



Fuente: Elaboración propia con base en; Gaceta del Gobierno del Estado de México, 24 de julio de 2015, Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zinacantepec, Pág. 30.

Como se puede observar en la línea de tiempo anterior, fue para el año 2000, que se presenta de una manera más evidente un crecimiento en la ocupación del suelo, ya que el área urbana se incrementó de 445.16 hectáreas en 1976, a 1,583.49 hectáreas en el año 2000⁴, en decir que el municipio en 24 años triplicó su área urbana, la cual ya para el año 2013 se intensifica con la autorización de conjuntos urbanos, y una oferta de vivienda de estos de 9,010 nuevas viviendas, y 613 por condominios.⁵

Tomando como referencia la autorización de conjuntos urbanos, y que estos son de conformidad con *el Artículo 5.3 Fracción XVII del Código Administrativo del Estado de México, una “Modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables.”*⁶

En este sentido, son cinco tipos de conjuntos urbanos previstos en el Artículo 5.37 del Código Administrativo del Estado de México, así mismo son siete tipos para uso de vivienda dentro del habitacional, ver Tabla No. 2 Tipos de Conjuntos Urbanos:

⁴ Gaceta del Gobierno del Estado de México, 24 de julio de 2015, Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zinacantepec, Pág. 30.

⁵ Ibidem.

⁶ Gaceta del Gobierno del Estado de México, Código Administrativo del Estado de México, de fecha 28 de diciembre de 2023, y entrando en vigor el 01 de enero de 2024, Pág 73.

Tabla No. 2. Tipos de Conjuntos Urbanos

Tipo de Conjunto Urbano	Tipo de Vivienda
I. Habitacional	a. Social Progresivo
	b. Interés Social
	c. Popular
	d. Medio
	e. Residencial
	f. Residencial Alto
	g. Campestre
II. Industrial o Agroindustrial	
III. Abasto, Comercio y Servicios	
IV. Científicos y Tecnológicos	
V. Derogado	
VI. Mixto	

Fuente: Elaboración propia con base en: Código Administrativo del Estado de México, 28 de diciembre de 2023, y entrando en vigor el 01 de enero de 2024. Pág. 95-96

La importancia de la temática está implícita en los requisitos y normas necesarias para la autorización de los conjuntos urbanos, debido a que en la propia normatividad y autorización se establecen las obligaciones de los desarrolladores o particulares respecto de las normas de aprovechamiento y usos del suelo, así como del uso y aprovechamiento de los recursos naturales.

DE LAS REGLAS GENERALES PARA LOS CONJUNTOS URBANOS⁷

Artículo 48. *En los conjuntos urbanos se observará lo siguiente:*

- I. La autorización de su dimensión y densidad estará sujeta a la disponibilidad de agua potable y de energía eléctrica, emitidas por las autoridades competentes, respetando las normas que al efecto establezca el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente, así como, a lo señalado en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal del proyecto a desarrollar;*
- II. Podrán ubicarse indistintamente en áreas urbanas y urbanizables, a excepción del tipo habitacional campestre que también podrá localizarse en áreas no urbanizables, siempre y cuando se preserve, conserve, rehabilite, y en su caso, restaure el área en términos de las disposiciones jurídicas aplicables y cumpla con la normatividad que en materia ambiental deba emitirse al respecto;*
- III. Los lotes, para que puedan ser ocupados, deberán estar dotados de obras terminadas de urbanización y equipamiento, excepto tratándose de lotes del conjunto urbano habitacional social progresivo que podrán ser ocupados cuando estén terminadas las obras de urbanización;*
- IV. Su Titular prestará gratuitamente los servicios de suministro de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia, y recolección de basura a los adquirentes de las viviendas del desarrollo autorizado, desde que se haya autorizado la enajenación de lotes, hasta la fecha en que sean concluidas y entregadas al municipio correspondiente, en forma parcial o total, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento necesarias para la prestación de dichos servicios, en casos de entrega parcial seguirá prestando tales servicios de forma proporcional, y*

⁷ Ibidem

- V. *Las autoridades, en el ámbito de sus competencias, darán seguimiento al cumplimiento de las obligaciones y condicionantes previstas para el Titular en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal y en los dictámenes o autorizaciones que hayan emitido respecto del conjunto urbano, asimismo, deberán informar a la Secretaría y en su caso, a la Comisión de Impacto Estatal, el cumplimiento, según corresponda de las obligaciones y condicionantes que se hayan impuesto.*

Tratándose de proyectos industriales, comerciales o mixtos consolidados que cuenten con Licencia Estatal de Uso de Suelo, Dictamen de Impacto Regional, Dictamen Único de Factibilidad o Evaluación de Impacto Estatal y que sean sujetos de conformarse como un conjunto urbano, por sus propias características o como resultado de un proyecto de actualización o ampliación en términos de la Ley que crea la Comisión de Impacto Estatal, será procedente la emisión del acuerdo de autorización correspondiente cuando su solicitud este acompañada de la Evaluación de Impacto Estatal y opiniones correspondientes al tipo del conjunto urbano o lotificación solicitada, aprobación del plano de lotificación, así como cumplir con los requisitos aplicables.

En caso de que cambien las condiciones en que fueron emitidas las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, el Titular deberá dar aviso a la Comisión de Impacto Estatal. Si la Secretaría advierte un cambio de condiciones que pueda generar la necesidad de emitir nuevas evaluaciones técnicas de impacto, lo comunicará a la Comisión de Impacto Estatal para que resuelva lo conducente.

DEL TITULAR DEL CONJUNTO URBANO

Artículo 49. *Se considerará Titular de un conjunto urbano, a la persona física, jurídica colectiva, fideicomitente, causahabiente o a sus subrogatarios, que hayan obtenido de la Secretaría la autorización respectiva.*

En caso de extinción del fideicomiso, la persona física o jurídica colectiva que haya tenido el carácter de fideicomitente, continuará siendo la responsable del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización sin necesidad de emisión de nuevo acto de la autoridad.

DE LAS NORMAS BÁSICAS DE LOS CONJUNTOS URBANOS⁸

Artículo 50. *Se aplicarán a los conjuntos urbanos las siguientes normas básicas sobre dimensiones mínimas del lote, ancho de vías públicas y áreas de donación destinadas a equipamiento urbano:*

- I.** *Las dimensiones mínimas de los lotes unifamiliares con frente a vía pública, en conjuntos urbanos habitacionales, serán las que determinen los planes municipales de desarrollo urbano, sin que en ningún caso sean inferiores a:*
 - A.** *Social progresivo, incluyendo las modalidades de lotes con servicios y lotes con pies de casa: cuatro metros de frente y sesenta metros cuadrados de superficie;*
 - B.** *Interés social: cuatro metros de frente y sesenta metros cuadrados de superficie;*
 - C.** *Popular: seis metros de frente y noventa metros cuadrados de superficie;*

⁸ Gaceta del Gobierno del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, última reforma de fecha 07 de julio de 2021, Pág 34.

- D. *Medio: nueve metros de frente y ciento veinte metros cuadrados de superficie;*
 - E. *Residencial: nueve metros de frente y ciento cincuenta metros cuadrados de superficie;*
 - F. *Residencial alto: diez metros de frente y doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie, y*
 - G. *Campestre: veinticinco metros de frente y dos mil metros cuadrados de superficie.*
- II.** *Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes, con frente a vía pública en conjuntos urbanos de otros tipos, serán las que determinen los planes municipales de desarrollo urbano, sin que en ningún caso sean inferiores a:*
- A. *Conjunto urbano industrial o agroindustrial: veinte metros de frente y quinientos metros cuadrados de superficie para industrias grandes y medianas, diez metros de frente y ciento cincuenta metros cuadrados de superficie para pequeñas industrias;*
 - B. *Conjuntos urbanos de abasto, comercio y servicios: siete metros de frente y sesenta metros cuadrados de superficie;*
 - C. *Conjuntos urbanos científicos y tecnológicos: veinte metros de frente y quinientos metros de superficie, y*
 - D. *Derogada.*
- III.** ***Los lotes destinados a condominios en conjuntos urbanos se sujetarán a las reglas generales que al efecto establece el artículo 109 de este Reglamento;***
- IV.** *Las secciones de las vías públicas del conjunto urbano deberán cumplir los mínimos fijados en este Reglamento, salvo las vías locales de los conjuntos urbanos industriales, que deberán tener como mínimo veinte metros de Sección;*

- V.** *Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano municipal en los conjuntos urbanos habitacionales se determinarán sobre la base de:*
- A. En social progresivo de lotes con servicios y de los lotes con pie de casa bajo programas gubernamentales: diez metros cuadrados por vivienda;*
 - B. En social progresivo: dieciocho metros cuadrados por vivienda;*
 - C. En interés social y popular: quince metros cuadrados por vivienda;*
 - D. En medio: diecisiete metros cuadrados por vivienda;*
 - E. En residencial y residencial alto: quince metros cuadrados por vivienda, y*
 - F. En campestre: cuatro por ciento del área enajenable.*
- VI.** *Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano regional a favor del Gobierno del Estado en los conjuntos urbanos habitacionales se determinarán sobre la base de:*
- A. En interés social y popular: tres metros cuadrados por vivienda;*
 - B. En medio: tres metros cuadrados por vivienda;*
 - C. En residencial y residencial alto: diez metros cuadrados por vivienda, y*
 - D. En campestre: tres por ciento del área enajenable.*
- VII.** *En conjuntos urbanos industriales, científicos y tecnológicos el área de donación destinada a equipamiento urbano municipal será del cuatro por ciento del área enajenable y del tres por ciento para equipamiento regional;*
- VIII.** *En los conjuntos urbanos de abasto, comercio y servicios el área de donación para equipamiento municipal será del cuatro por ciento y para equipamiento regional del tres por ciento, del área enajenable;*
- IX.** *En el conjunto urbano de tipo mixto se aplicarán las normas básicas de cada uno de los tipos de conjunto urbano que lo conforman;*

- X.** *Los conjuntos urbanos habitacionales contarán con áreas vendibles destinadas al comercio de productos y servicios básicos, en al menos un metro cuadrado por vivienda autorizada, distribuidas proporcionalmente con cobertura en todo el desarrollo. Así como destinar adicionalmente cuatro metros cuadrados por vivienda para Centro Urbano Regional vendible, con excepción del social progresivo;*
- XI.** *El área destinada a Centro Urbano Regional derivada de un conjunto urbano, podrá ubicarse total o parcialmente fuera del mismo, previa autorización de la Secretaría y cumpliendo con las obligaciones que, en su caso, se generen por su ubicación, sin perjuicio de lo anterior, podrán integrarse al polígono que se constituya con áreas de Centro Urbano Regional, derivadas de diversos conjuntos urbanos ubicados en un mismo municipio. En ningún caso se podrá autorizar en el Centro Urbano Regional, la construcción de ningún tipo de vivienda;*
- XII.** ***En la publicidad y comercialización de los lotes o viviendas, no podrán ofertarse instalaciones, edificaciones y mobiliario urbano que no hayan sido autorizados en el acuerdo respectivo.*** Asimismo, las obras de ornato e imagen del conjunto urbano que hayan sido exhibidas al público durante la promoción y venta del mismo, deberán ser entregadas por el desarrollador para ser destinadas a los mismos fines, conjuntamente con las obras de urbanización, y
- XIII.** *Las áreas en las que se ubiquen instalaciones que aumentan el atractivo o valor o contribuyan a su comodidad o convivencia, como campo de golf, casa club, hípico, lagos artificiales, albercas, centros de diversión o cualquier otro similar, deberán contar con el uso correspondiente y no podrán extinguirse ni destinarse a otro uso una vez obtenida la autorización de inicio de obras, enajenación y promoción del desarrollo.*

DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE LAS ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 51. *El procedimiento de autorización de un conjunto urbano se realizará conforme a las etapas previstas en este Capítulo y en las disposiciones jurídicas aplicables.*

Artículo 52. *Una vez obtenida la Evaluación de Impacto Estatal con sujeción a la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y las disposiciones jurídicas aplicables, su Titular o Representante Legal deberá exhibirlo a la Secretaría para iniciar el trámite correspondiente, en términos de lo establecido en el presente Reglamento.*

Artículo 53. *El interesado deberá obtener de la Secretaría la aprobación del proyecto de lotificación respectivo, conforme a lo siguiente:*

- I. Presentar la Evaluación de Impacto Estatal del conjunto correspondiente, así como las Evaluaciones Técnicas de Impacto que lo sustenten y la solicitud de aprobación del proyecto de lotificación, en el que además de los requisitos del artículo 8 de este Reglamento, acompañe lo siguiente:*
 - A. Original o copia certificada del documento que contenga los datos de identificación del predio o inmueble;*
 - B. Nombre y firma autógrafa del peticionario, o en su caso, de su Representante Legal, quienes deberán acreditar su personalidad respectivamente, las facultades conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y la vigencia del poder general o especial otorgado y conferido. Cuando el promovente no sepa o no pueda firmar, estampará su huella digital;*

- C. Aerofoto o cartografía actualizada en papel fotográfico, a escala 1:5000, de la ubicación del predio, precisándose el entorno del mismo, con un radio de cobertura de al menos mil metros, contados a partir de cada una de las colindancias del predio. En desarrollos sociales progresivos promovidos por organizaciones sociales, este requisito podrá acreditarse por medio de cartografía legible en papel bond;*
- D. Plano topográfico georreferenciado en coordenadas UTM, en el formato que al efecto determine la Secretaría, con altimetría y planimetría, que contenga las medidas y superficies del predio;*
- E. Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, cuando las medidas y superficies reales del predio sean menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad y resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, cuando las medidas y superficies reales del predio sean mayores a las contenidas en dicho documento. No se exigirá este requisito cuando las medidas y superficies reales del predio coincidan con las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad;*
- F. Reporte fotográfico del predio y sus colindancias, con descripción por escrito de cada fotografía;*
- G. Planos arquitectónicos de los prototipos de vivienda que se pretendan realizar, en caso de conjuntos urbanos habitacionales que vayan a ofertar vivienda;*
- H. En su caso, constancias o autorizaciones de Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua u otras dependencias u organismos federales, estatales o municipales, cuando las características de la zona donde se ubique el predio a desarrollar así lo requieran;*

- I. *Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica, incluyendo en su caso el presupuesto a costo directo y total de la infraestructura complementaria y primaria;*
 - J. *Licencia de uso del suelo o, en su caso, autorización sobre cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación y coeficiente de utilización del suelo de su aprovechamiento o de la altura máxima permitida, y*
 - K. *Alineamiento y en su caso número oficial.*
- II. *Proyecto de lotificación del conjunto urbano, en un tanto de planos originales impresos en papel bond, que deberá contener lo siguiente:*
- A. *Situación original del predio o predios;*
 - B. *Apertura, ampliación o modificación de vías públicas;*
 - C. *Lotificación del predio y en su caso, las fusiones, subdivisiones y condominios del mismo, y*
 - D. *La información gráfica y estadística, que constará en la solapa de los planos originales, será la siguiente:*
 1. *Croquis de localización regional;*
 2. *Croquis de localización local;*
 3. *Denominación, tipo y ubicación del desarrollo;*
 4. *Nombre del solicitante del conjunto urbano;*
 5. *Simbología;*
 6. *Secciones de vías públicas, así como de vías privadas en su caso;*
 7. *Cuadro de construcción de la poligonal del predio con datos georreferenciados;*
 8. *Cuadro de datos de densidad, tratándose de desarrollos habitacionales;*
 9. *Normatividad de uso del suelo e imagen urbana;*
 10. *Logotipo del desarrollo, si lo hubiera;*

11. *Datos generales de la lotificación;*
12. *Cuadros de cuantificación de lotes, superficies y usos del suelo por manzana;*
13. *Datos de las autorizaciones implícitas en el plano de lotificación y en el acuerdo de autorización del conjunto urbano, en su caso;*
14. *Espacios para los datos de fechas del acuerdo de autorización del conjunto urbano y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno";*
15. *Nombre, firma y datos de registro del perito;*
16. *Secciones de dibujo del desarrollo, si las hubiera;*
17. *Escalas gráficas en unidades métricas convencionales;*
18. *Orientación magnética del conjunto;*
19. *Nombre y número de cada plano, y*
20. *Espacio para nombres, cargos y firmas de los servidores públicos de la Secretaría que aprueban y autorizan el conjunto urbano.*

E. Número de referencia de la Evaluación de Impacto Estatal.

DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA

Artículo 61. *Las obras de urbanización de los conjuntos urbanos comprenderán por lo menos, lo siguiente:*

- I. *Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reutilización y tratamiento del agua;***

- II. Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;**
- III. Red de distribución de energía eléctrica;**
- IV. Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica;**
- V. Guarniciones y banquetas, con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permitan la filtración pluvial, conforme a las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal;**
- VI. Pavimento en arroyo de calles; para el caso de estacionamientos y andadores con material que permitan la filtración pluvial, conforme a las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal;**
- VII. Jardinería y forestación de acuerdo con las evaluaciones técnicas de impacto correspondientes que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal;**
- VIII. Sistema de nomenclatura para las vías públicas, andadores y plazas, debidamente aprobado por el Municipio, y**
- IX. Señalamiento vial vertical y horizontal.**
- X. Las obras de urbanización de los conjuntos urbanos comprenderán las instalaciones y obras de Infraestructura Primaria para su operación al interior de los conjuntos urbanos.**

Las obras de Infraestructura Primaria, que se requieren para incorporar el conjunto urbano al área urbana y sus servicios, estarán sujetas a lo establecido en la factibilidad de servicios y demás dictámenes; tales como:

1. *Pozo profundo de agua potable;*
2. *Cisterna de almacenamiento;*
3. *Tanque elevado;*
4. *Línea de conducción de suministro de agua potable;*
5. *Planta de tratamiento;*
6. *Cárcamo de bombeo;*
7. *Línea de conducción de aguas residuales;*
8. *Punto de descarga;*
9. *Tanque tormenta, y*
10. *Pozo de absorción.*

Así como las obras complementarias necesarias para el adecuado funcionamiento de los servicios públicos y que para tal efecto se indiquen en el acuerdo correspondiente.

En estos casos, el Titular de la autorización del conjunto urbano deberá donar al municipio las superficies de terreno en que se ubiquen dichas instalaciones, las cuales serán independientes al área de donación del equipamiento.

De igual forma, las establecidas en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal y dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes.

En su caso, planta o sistema de tratamiento de aguas residuales en las redes de alcantarillado pluvial y sanitario, para su posterior descarga, o bien, cuando esté prevista la construcción de macroplantas o sistemas de tratamiento regional, hacer la aportación económica equivalente a la Comisión del Agua del Estado de México o al respectivo organismo operador municipal, según corresponda.

Las obras a que se refiere este artículo deberán observar lo dispuesto en las normas oficiales mexicanas aplicables.

El riego de parques, jardines y en general de áreas verdes, se deberá realizar preferentemente con agua tratada.

Cuando derivado de los estudios geofísicos se determine que existen las condiciones para ello, se procurará la filtración al subsuelo de los afluentes provenientes de precipitaciones pluviales, con la construcción de pozos de absorción.

DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 62. *En las áreas de donación, el Titular de la autorización del conjunto urbano deberá construir las siguientes obras de equipamiento urbano, las que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente, **atendiendo al número de viviendas o, en su caso, a la superficie de área vendible:***

- I. En conjuntos urbanos habitacionales social progresivo, por cada mil viviendas previstas:*
 - A. Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción;*
 - B. Escuela primaria o secundaria de doce aulas, con una superficie mínima de terreno de tres mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados y de mil doscientos noventa y seis metros cuadrados de construcción, y*
 - C. Jardín vecinal y área deportiva con superficie de seis mil metros cuadrados.*

- II. En conjuntos urbanos habitacionales social progresivos bajo la modalidad de lotes con servicios y lotes con pie de casa, que se realicen bajo programas gubernamentales, por cada mil viviendas previstas:*
- A. Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción, y*
 - B. Escuela primaria o secundaria de seis aulas, con una superficie mínima de terreno de mil setecientos cuarenta metros cuadrados y de seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados de construcción.*
- III. En conjuntos urbanos habitacionales de tipo interés social y popular, por cada mil viviendas previstas:*
- A. Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción;*
 - B. Escuela primaria o secundaria de doce aulas, con una superficie mínima de terreno de tres mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados y de mil doscientos noventa y seis metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización respectivo. Cuando se trate de conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación;*
 - C. Jardín vecinal y área deportiva de ocho mil metros cuadrados de superficie,*
y

D. Obra de equipamiento urbano regional en doscientos diez metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización, en conjuntos habitacionales de interés social, el equipamiento será municipal. En conjuntos habitacionales populares el equipamiento será regional.

IV. *En conjuntos urbanos habitacionales de tipo medio, residencial, residencial alto y campestre, por cada mil viviendas previstas:*

A. Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción;

B. Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación;

C. Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie;

D. Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie, y

E. Obra de equipamiento urbano regional en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.

V. En conjuntos urbanos industriales, agroindustriales, científicos y tecnológicos:

- A. *Zona deportiva: una cancha de fútbol empastada de cincuenta por noventa metros, con contracancha de un metro con cincuenta centímetros de ancho, áreas verdes y mobiliario urbano, por cada veinte hectáreas de la superficie total, una cancha múltiple de veintidós por treinta metros, con contracancha mínimo de un metro, áreas verdes y mobiliario urbano por cada diez hectáreas de suelo vendible;*
- B. *Guardería: un metro cuadrado construido por cada dos mil metros cuadrados de superficie vendible. La superficie de terreno se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción;*
- C. *Centro de capacitación o edificio administrativo: un metro cuadrado construido por cada dos mil quinientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción, y*
- D. *Obra de equipamiento urbano regional: un metro cuadrado de construcción por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.*

VI. En conjuntos urbanos de abasto, comercio y servicios:

- A. *Guardería: un metro cuadrado construido por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción;*

- B. Centro administrativo de servicios: un metro cuadrado construido por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción, y*
- C. Obra de equipamiento urbano regional: un metro cuadrado de construcción por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción.*

Cuando la superficie de construcción resultante de los incisos A) y B) de esta fracción, no fueran suficientes para la construcción de una guardería o centro administrativo de servicios, la Secretaría podrá determinar en el propio acuerdo de autorización que estos metros cuadrados de construcción se sumen a la obra de equipamiento regional que al efecto señale.

VII. *Atendiendo al impacto del conjunto urbano, las obras de equipamiento que podrán llevarse a cabo serán las siguientes:*

- A. Comandancia de policías: un metro cuadrado construido por cada dos mil metros cuadrados de superficie vendible. La superficie de terreno se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción;*
- B. Estación de bomberos: un metro cuadrado construido por cada mil metros cuadrados de superficie vendible. La superficie de terreno se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción;*
- C. Centro de capacitación o edificio administrativo: un metro cuadrado construido por cada dos mil quinientos metros cuadrados de superficie vendible. La superficie de terreno se calculará a razón de dos metros*

cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción, y

D. Obras de equipamiento básico: en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción por cada dos mil metros de superficie vendible. La superficie de terreno se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción.

Las obras de equipamiento del conjunto urbano mixto serán las que correspondan a los tipos que lo conformen.

Cuando del cálculo de las obras de equipamiento a realizar resulten fracciones a ejecutar, y las mismas sean menores a la media se ajustará a la unidad inmediata inferior, en caso de excederse de la media se ajustará la fracción a la unidad inmediata superior.

De los conjuntos urbanos, es muy importante destacar que para su autorización dependerá su dimensión y densidad y que estará sujeta a la disponibilidad de agua potable y de energía eléctrica, las cuales son emitidas por las autoridades competentes, y además de respetar las normas que establezca el plan municipal de desarrollo urbano.

En este mismo sentido resaltar la importancia que se norma en la autorización de un conjunto urbano respecto de hacer un uso eficiente de los recursos y además procurando la sustentabilidad de los mismos, esto mediante emitir en los acuerdos de autorización las obligaciones de implementar plantas o sistemas de tratamiento de aguas residuales en las redes de alcantarillado pluvial y sanitario, inclusive con estudios de mecánica del suelo en los que si se presenta la factibilidad de filtración del agua se generen los mecanismos para este propósito.

Un aspecto más a resaltar con la autorización de un conjunto urbano es el referente a las obras de equipamiento urbano las que se emiten atendiendo al número de viviendas o, en su caso, a la superficie de área vendible, las cuales consisten desde escuelas y hasta equipamientos como centros administrativos, los cuales pasan a ser del municipio una vez municipalizadas las obras.

Finalmente, Cabe hacer mención que al interior de los conjuntos urbanos se pueden destinar lotes para condominios, los cuales deberán cumplir con lo previsto en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así mismo se pueden autorizar relotificaciones las cuales son según el Artículo 5.3 Fracción XL, son “... acto por el cual a dos o más lotes o áreas privativas, según corresponda, se le modifican las dimensiones o las ubicaciones originalmente establecidas en la autorización del conjunto urbano, subdivisión o condominio, sin que se incremente el área vendible ni el número de viviendas o lotes.”

En este sentido, el condominio es la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano, que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las obras de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote.⁹

Este tiene su fundamentación jurídica para su autorización, así como para sus avances de obra y hasta la entrega recepción del mismo en el Título sexto de los condominios¹⁰, donde se enumeran las reglas generales aplicables a estos, sus tipos, su proceso de autorización y sus obligaciones.

⁹ https://sedui.edomex.gob.mx/lotificacion_en_condominio

¹⁰ Reglamento del libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, “Gaceta del Gobierno” 7 julio 2021.

DE LAS REGLAS GENERALES APLICABLES A CONDOMINIOS¹¹

Artículo 109. *Los condominios por su estructura serán horizontales, verticales y mixtos, siendo aplicables a estos las reglas generales siguientes:*

- I. Los predios o lotes destinados a condominios deberán contar con:*
 - A. Frente a vía pública existente no menor a nueve metros.*
 - B. Conexión directa a redes de infraestructura pública, en el entendido que no se permite la conexión de infraestructura entre condominios, y*
 - C. El terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación y en los de tipo habitacional campestre, con setos o árboles, **los condominios autorizados dentro de un conjunto urbano podrán delimitarse con cualquier otra estructura acorde a la imagen del conjunto urbano.***

- II. El condominio horizontal tipo habitacional contendrá:*
 - A. Áreas privativas:*
 - A.1.** *Las áreas privativas que se dediquen a condominios horizontales, para vivienda unifamiliar, deberán tener las dimensiones mínimas siguientes:*
 - 1. En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social: sesenta metros cuadrados de superficie y cuatro metros de frente.*
 - 2. En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio: setenta y dos y noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente, respectivamente;*
 - 3. En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto: ciento veinte y ciento cincuenta metros cuadrados de superficie y nueve y diez metros de frente, respectivamente;*

¹¹ Ibidem, Pág. 82.

4. *Para los condominios de habitación campestre, veinticinco metros de frente y dos mil metros cuadrados de superficie;*
5. *En el condominio industrial, agroindustrial, científicos y tecnológicos, las áreas privativas deberán tener como mínimo quinientos metros cuadrados de superficie y veinte metros de frente, las que se dediquen a micro y pequeña industria, habrán de tener ciento cincuenta metros cuadrados de superficie y diez metros de frente, y*
6. *En condominios de abasto, comercio y servicios: siete metros de frente y sesenta metros cuadrados de superficie, respectivamente.*

A.2. Derogada, y

A.3. Las bardas divisorias de las áreas privativas colindantes deberán ser independientes.

B) Áreas comunes:

1. *Vialidades o circulaciones vehiculares, con una Sección mínima de ocho metros, misma que no podrá ser considerada como estacionamiento;*
2. *Andadores con una Sección mínima de tres metros, o seis metros, cuando den acceso a dos edificaciones una frente a la otra, los cuales deberán ser contruidos con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración de agua pluvial;*
3. *Las áreas verdes y recreativas no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, pudiendo considerarse el cincuenta por ciento por cada uno de los conceptos; salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan otorgado áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista,*

estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento;

El acceso a las áreas de uso común destinadas a áreas verdes o recreativas será únicamente por las vialidades interiores del condominio, y

- 4. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio. Para la determinación del número de cajones de estacionamiento se estará a lo dispuesto por el respectivo plan de desarrollo urbano. En los de tipo habitacional social progresivo no se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes y podrá disponerse que el cincuenta por ciento de la cantidad de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante cincuenta por ciento, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.*

El condominio horizontal de más de diez viviendas deberá contemplar al menos la construcción de caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua entre otras.

Tratándose de condominios dúplex, tríplex y cuádruplex que se autoricen con frente a vías públicas existentes y con servicios públicos, las áreas verdes serán las remanentes entre el área de desplante y la superficie del lote; el o los cajones de estacionamiento respectivos deberán ubicarse al interior del lote; y sus dueños serán copropietarios de la barda divisoria y la estructura colindante de la edificación.

- III.** *El condominio vertical de tipo habitacional contendrá las dimensiones mínimas siguientes:*
- A. La superficie de la vivienda, piso o departamento no deberá ser inferior a cuarenta y dos metros cuadrados de construcción;*
 - B. En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social cuando la construcción fuere en dúplex: noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente;*
 - C. En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social cuando la construcción fuere en tríplex: ciento treinta y cinco metros cuadrados de superficie y nueve metros de frente;*
 - D. En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social cuando la construcción fuere en cuádruplex: ciento ochenta metros cuadrados de superficie y doce metros de frente;*
 - E. En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio cuando la construcción fuere en dúplex: ciento veinte metros cuadrados de superficie y nueve metros de frente;*
 - F. En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio cuando la construcción fuere en tríplex: ciento ochenta metros cuadrados de superficie y trece puntos cinco metros de frente;*
 - G. En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio cuando la construcción fuere en cuádruplex: doscientos cuarenta metros cuadrados de superficie y dieciocho metros de frente;*
 - H. En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto cuando la construcción fuere en dúplex: ciento ochenta metros cuadrados de superficie y doce metros de frente;*
 - I. En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto cuando la construcción fuere en tríplex: doscientos setenta metros cuadrados de superficie y dieciocho metros de frente, y*

J. En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto cuando la construcción fuere en cuádruplex: trescientos sesenta metros cuadrados de superficie y veinticuatro metros de frente.

Se deberá prever área de estacionamiento para cada una de las viviendas, pisos o departamentos, la cual no deberá ser menor a un cajón por vivienda y según lo determine el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente:

A) Áreas comunes:

- 1. Las vialidades o circulaciones vehiculares privadas que den frente a los edificios tendrán una Sección libre mínima de ocho metros, incluyendo banquetas de un metro, las vialidades o circulaciones vehiculares en zonas de estacionamiento tendrán una Sección libre mínima de seis metros, sin contar con retorno, la cual no podrá ser considerada como estacionamiento;*
- 2. Andadores con una Sección mínima de tres metros, o seis metros, cuando den acceso a dos edificaciones una frente a la otra, **los cuales deberán ser contruidos con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración de agua pluvial;***
- 3. Las circulaciones en escaleras o pasillos de accesos tendrán una Sección mínima de uno punto veinte metros.*

Se permitirán hasta cuatro niveles sin elevador y a partir de cinco niveles, será indispensable la instalación de un elevador. Cuando la altura de un inmueble sea mayor a veintisiete metros, o nueve niveles el número mínimo de elevadores será de dos;

4. *Las áreas verdes y recreativas no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan otorgado áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista, estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.*

El acceso a las áreas de uso común destinadas a áreas verdes o recreativas será únicamente por las vialidades interiores y áreas de uso común del condominio, y

5. *Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio. Para la determinación del número de cajones de estacionamiento se estará a lo dispuesto por el respectivo plan de desarrollo urbano. En los de tipo habitacional social progresivo no se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes y podrá disponerse que el cincuenta por ciento del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante cincuenta por ciento, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.*

El condominio vertical de treinta o más viviendas o en otros usos con un coeficiente de utilización de tres mil o más metros cuadrados de construcción deberá contemplar al menos un área para vigilancia, así como contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua, entre otras.

IV. De los condominios horizontales no habitacionales:

A) Los condominios industriales y agroindustriales, de abastos científicos y tecnológicos, contendrán:

A.1. Áreas privativas:

- 1. La superficie será la que se encuentra establecida en la fracción II, inciso A, inciso A.1., numeral 5 del presente artículo.*

A.2. Áreas comunes:

- 1. El área verde y recreativa será del cinco por ciento del área del predio en condominios industriales, agroindustriales, científicos y tecnológicos y el diez por ciento de la superficie construida hasta dos mil quinientos metros cuadrados, excluyéndose circulaciones y estacionamientos, y*
- 2. Las vialidades interiores serán de: en condominios de tipo industrial o agroindustrial y de abastos de veintiún metros, incluyendo banquetas de un metro con cincuenta centímetros, en científicos y tecnológicos, será de dieciocho metros, incluyendo banquetas de un metro con cincuenta centímetros.*

Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas y concentradas en un solo polígono para su adecuado aprovechamiento.

A.3. Los condominios comerciales y de servicios, contendrán:

1. Áreas privativas:

- 1.1. La superficie será la que se encuentra establecida en la fracción II inciso A, inciso A.1., numeral 6 del presente artículo.*

2. Áreas comunes:

2.1 El cinco por ciento en adelante, en condominios comerciales, de servicios, excluyéndose circulaciones y estacionamiento.

Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

V. De los condominios verticales no habitacionales:

A) Los condominios de abasto, comercio y de servicios contendrán:

A.1. Áreas privativas:

1. Estará en función del coeficiente de ocupación y coeficiente de utilización que señale el plan municipal respectivo. Asimismo preverán los cajones de estacionamiento para cada una de las áreas privativas.

1.1. Áreas comunes:

1.1.1. El área verde y recreativa será del diez por ciento de la superficie construida hasta dos mil quinientos metros cuadrados y del cinco por ciento en adelante, en condominios comerciales, de servicios, excluyéndose circulaciones y estacionamientos. Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento;

1.1.2. Vialidades o circulaciones vehiculares con una Sección mínima de ocho metros, o en zonas de estacionamiento tendrán una Sección mínima de seis metros, sin contar con retorno, la cual no podrá ser considerada como estacionamiento, y

1.1.3 Circulación: escalera y pasillos de accesos con una Sección mínima de dos metros.

- VI. *En condominios horizontales y verticales habitacionales y mixtos, el número máximo de viviendas por cada predio o lote resultante de la subdivisión o conjunto urbano, deberá ser concordante con la densidad y normatividad establecidas en los planes municipales de desarrollo urbano;***
- VII. *Los condominios serán administrados en términos del Código, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables;***
- VIII. *No podrá incrementarse el número autorizado de viviendas o de áreas privativas, ni subdividirse éstas;***
- IX. *Respecto de las vialidades:***
- A. Deben dar acceso a edificaciones o zonas de estacionamiento;*
 - B. Deben tener una Sección mínima de ocho metros, incluyendo banquetas de un metro con cincuenta centímetros y rampas para personas con discapacidad, en zonas de estacionamiento de seis metros sin contar con retorno, en condominios de tipo industrial o agroindustrial de veinte metros, incluyendo banquetas de un metro cincuenta centímetros, científicos y tecnológicos, en los que será de dieciocho metros, incluyendo banquetas de un metro cincuenta centímetros, y*
 - C. Peatonales: Con ancho mínimo de tres metros en espacios libres de construcciones o de seis metros cuando den acceso a edificaciones ubicadas una frente a otra.*

X. *Respecto de las áreas verdes y recreativas de uso común:*

- A. Deberán estar desplantadas sobre terreno natural, se deberá contar con sistemas de filtración para recuperación de aguas pluviales, y no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan otorgado áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista. Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento;*
- B. En los casos de Vivienda en Zonas Urbanas Consolidadas y condominios verticales, podrán estar desplantadas sobre terreno natural o artificial, cuando las condiciones del terreno y las características del proyecto de que se trate así lo requieran, en ningún caso el terreno artificial podrá rebasar del cuarenta por ciento del total de las áreas verdes o recreativas, dichas áreas de uso común serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista y deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento; se deberá contar con sistemas de filtración para recuperación de aguas pluviales, y*
- C. El acceso a las áreas de uso común destinadas a áreas verdes o recreativas será únicamente por las vialidades interiores del condominio horizontal y en los condominios verticales podrá ser además por andadores, pasillos o escaleras. En condominios verticales, se podrá acceder por algún otro elemento del condominio.*

XI. *Respecto de los cajones de estacionamiento:*

- A. Acceso: Solamente por las vías privadas del condominio;*
- B. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio. Para la determinación del número de cajones de estacionamiento se estará a lo*

- dispuesto por el respectivo plan de desarrollo urbano. En los de tipo habitacional social progresivo no se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes y podrá disponerse que el cincuenta por ciento del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante cincuenta por ciento, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros, y*
- C. En el caso de estacionamientos colectivos la distancia máxima entre el lote más lejano y el acceso será de ciento setenta metros. Respecto de la circulación vehicular su Sección mínima deberá ser de seis metros.*
- XII.** *En la publicidad y comercialización del condominio, no podrán ofertarse instalaciones, edificaciones y mobiliario urbano que no hayan sido autorizados en el acuerdo respectivo. Asimismo, las obras de ornato e imagen del condominio que hayan sido exhibidas al público durante la promoción y venta del mismo, deberán ser entregadas por el desarrollador para ser destinadas a los mismos fines, conjuntamente con las obras de urbanización;*
- XIII.** *Las áreas del condominio en las que se ubiquen instalaciones que aumentan el atractivo o valor o contribuyen a su comodidad o convivencia, como casa club, lagos artificiales, albercas, centros de diversión o cualquier otro similar, deberán contar con el uso correspondiente y no podrán extinguirse ni destinarse a otro uso una vez obtenida la autorización de inicio de obras, enajenación y promoción del condominio.*

Los condominios mencionados, se sujetarán al coeficiente de utilización del suelo, el coeficiente de ocupación del suelo y altura de las edificaciones, que determinen los planes municipales de desarrollo urbano.

En los municipios que no cuenten con normatividad específica que regule el uso del suelo, correspondiente se sustentará en el dictamen técnico que al efecto realice la autoridad encargada del desarrollo urbano en el municipio.



Fuente:<https://www.google.com.mx/maps/place/Bosques+2+Residencial+Sadasi/@19.3005951,-99.7128414,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1sAF1QipN12Xv3Ce0fkeFFfd5V7mzMT-4YJnoEuamyMGZ0!2e10!3e12!6shttps:%2F%2Fh5.googleusercontent.com%2Fp%2FAF1QipN12Xv3Ce0fkeFFfd5V7mzMT-4YJnoEuamyMGZ0%3Dw203-h152-k-no!7i4618!8i3464!4m1!1m2!2m1!1sfractionamientos+zinacantepec!3m7!1s0x85cd891054616221:0x39b3b9307b005a19!8m2!3d19.3006003!4d-99.712829!10e5!15sCh1mcmFjY2lvmFtaWVudG9zIHppbmFjYW50ZXBIY1oflh1mcmFjY2lvmFtaWVudG9zIHppbmFjYW50ZXBIY5IBFXJIYWxfZXN0YXRlX2RldmVsb3BlcpoBI0NoWkRTVWhOTUc5blMwVkpRMEZuU1VSdE1VdHhaa3QzRUFF4AEA!16s%2Fg%2F11gpfw77n4?entry=ttu>

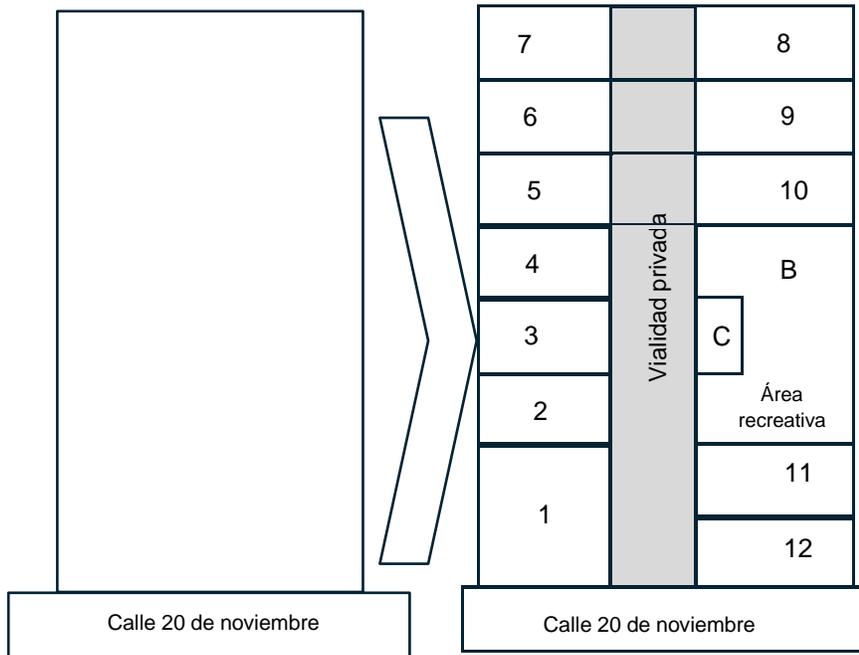
Sintetizando las normas básicas para la autorización de un condominio y como este se integra de acuerdo con lo planteado se puede observar la siguiente:

Esquema No. 1

Normas básicas para la autorización de condominios

Los condominios por su estructura serán horizontales, verticales y mixtos

- Los predios o lotes destinados a condominios deberán contar con:
- A. Frente a vía pública existente no menor a nueve metros
 - B. Conexión directa a redes de infraestructura pública, no se permite la conexión entre condominios.
 - C. El terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura.



Fuente: Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano

En este punto si el condominio considera más de treinta viviendas, será necesaria la ETIMU, de conformidad con el artículo 5.35 del Código Administrativo del Estado de México.

Las autorizaciones de los condominios, como se mencionó pueden ser horizontales, verticales o mixtos, y la tipología para estos es:

- Condominio habitacional social progresivo
- Condominio habitacional de interés social
- Condominio habitacional popular
- Condominio habitacional medio
- Condominio habitacional residencial
- Condominio habitacional residencial alto
- Condominio habitación campestre.
- Condominio industrial
- Condominio agroindustrial Condominio científico y tecnológico.

DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS¹²

Artículo 110. *Las obras de urbanización de los condominios, comprenderán por lo menos:*

- I. En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población;*

¹² Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, "Gaceta del Gobierno" 7 de julio de 2021, Pág. 88.

- II.** *Las obras de urbanización al interior del condominio, serán las siguientes:*
- A. Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;*
 - B. Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;*
 - C. Red de distribución de energía eléctrica;*
 - D. Red de alumbrado y sistemas de ahorro;*
 - E. Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;*
 - F. Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;*
 - G. Jardinería y forestación;*
 - H. Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y*
 - I. Señalamiento vial.*

Para todas las tipologías de condominios las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior de los condominios deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

Como se ha mencionado hasta ahora, en un conjunto urbano también puede autorizarse una lotificación en condominio, con su proceso y requisitos propios, para monitorear o vigilar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas de estas autorizaciones esta la Dirección General de Operación y Control Urbano, que entre sus funciones para estas actividades esta, la Dirección de Control urbano y Áreas de donación, que de conformidad con el artículo 13 del Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, se encarga de:

- XVII. Verificar el cumplimiento de las obligaciones que establecen los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos, condominios, fusiones, subdivisiones, así como las señaladas en las demás autorizaciones que se otorguen durante la ejecución de los desarrollos autorizados y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y/o las sanciones que prevén las disposiciones jurídicas en la materia;*
- XXV. Supervisar, con las autoridades estatales y municipales competentes, la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento urbano, así como el cumplimiento de las obras de infraestructura, derivadas de las autorizaciones de conjuntos urbanos, condominios y subdivisiones;*
- XXVI. Coordinar con los municipios y las autoridades estatales que correspondan la entrega, recepción y transmisión de la propiedad de las áreas de donación municipal o estatal, según corresponda, que establezcan los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos, condominios y subdivisiones;*
- XXVII. Coordinar con las dependencias u organismos auxiliares estatales, la entrega y recepción de las obras de equipamiento urbano regional.¹³*

¹³ Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Gaceta del Gobierno del Estado de México, 20 de diciembre de 2023. Pág. 176.



FUENTE:<https://www.google.com.mx/maps/place/ARONA+RESIDENCIAL+ZINACANTEPEC/@19.2741389,-99.716559,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1sAF1QipO-S9hkvulDEaNgG-1gB74uPVtHldj9rUnleUv!2e10!3e12!6shhttps:%2F%2Fh5.googleusercontent.com%2Fp%2FAF1QipO-S9hkvulDEaNgG-1gB74uPVtHldj9rUnleUv%3Dw203-h114-k-no!7i1600!8i900!4m11!1m2!2m1!1sfraccionamientos+zinacantepec!3m7!1s0x85cd891633a7714f:0x94fec4563d1ea4f2!8m2!3d19.2743159!4d-99.71654!10e5!15sCh1mcmFjY2lvbmFtaWVudG9zIHppbmFjYW50ZXBIY5IBHWNvbW1lcmNpYWxfcmVhbF9lc3RhdGVfYWdlbmN54AEA!16s%2Fg%2F11syt74mck?entry=ttu>

Es decir, que se da un seguimiento a las actividades posteriores a la autorización de los conjuntos urbanos y condominios, vigilando por una parte el cumplimiento de las obligaciones implícitas y adquiridas en la autorización y por otro derivado de estas el cumplimiento y entrega de obras a los municipios, conocido como la municipalización de obras. Por lo que respecta a verificar los avances de las obras de urbanización estos se verifican a petición del desarrollador en cuanto tiene el avance programado, y en el que se manifiesta por parte de la dependencia un avance en porcentaje, cabe hacer mención que de conformidad con la normatividad es el desarrollador quien debe de suministrar los servicios como el de agua potable, drenaje, recolección de basura en tanto no se realice la entrega y municipalización de estos servicios, los cuales una vez municipalizados son responsabilidad del municipio.

Mencionar que dentro del acuerdo de autorización del conjunto urbano y condominio descritos en el artículo 55, de Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, numeral VI. Inciso A), referentes a ceder áreas de donación a favor del Estado y Municipio; esto es que en las autorizaciones se adquiere la obligación de donar de acuerdo al tipo de conjunto urbano o condominio un área de donación, la cual se puede dar para el caso del municipio dentro del conjunto urbano o dentro de su territorio municipal donde este lo necesite, por su parte para la donación al Estado esta puede darse dentro del conjunto urbano o cualquier municipio dentro del territorio estatal, ahora bien para establecer el área de donación esta será de conformidad con el artículo 50, fracciones V, VI, VII y VIII y donde para el municipio es un 4 % y para el estado 3 % del área enajenable. En este mismo sentido el desarrollador o solicitante del conjunto urbano o condominio puede cumplir con esta obligación en monetario, y donde el valor de las áreas de donación será calculado a través del estudio de valores unitarios del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento en términos de lo dispuesto por el Código Administrativo y sus disposiciones reglamentarias. El pago respectivo deberá realizarse a la tesorería municipal en el caso que sea a favor del municipio. En el caso de las áreas de donación u obras de equipamiento urbano a favor del Estado deberá depositarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), segundo párrafo, del Código Administrativo del Estado de México.

Ahora bien, este planteamiento, el Bando municipal 2023 del Municipio de Zinacantepec, dentro de su organización territorial, menciona que tiene 14 fraccionamientos, ver Tabla No. 3 Fraccionamientos y tipo de vivienda del municipio de Zinacantepec 2004 – 2019.

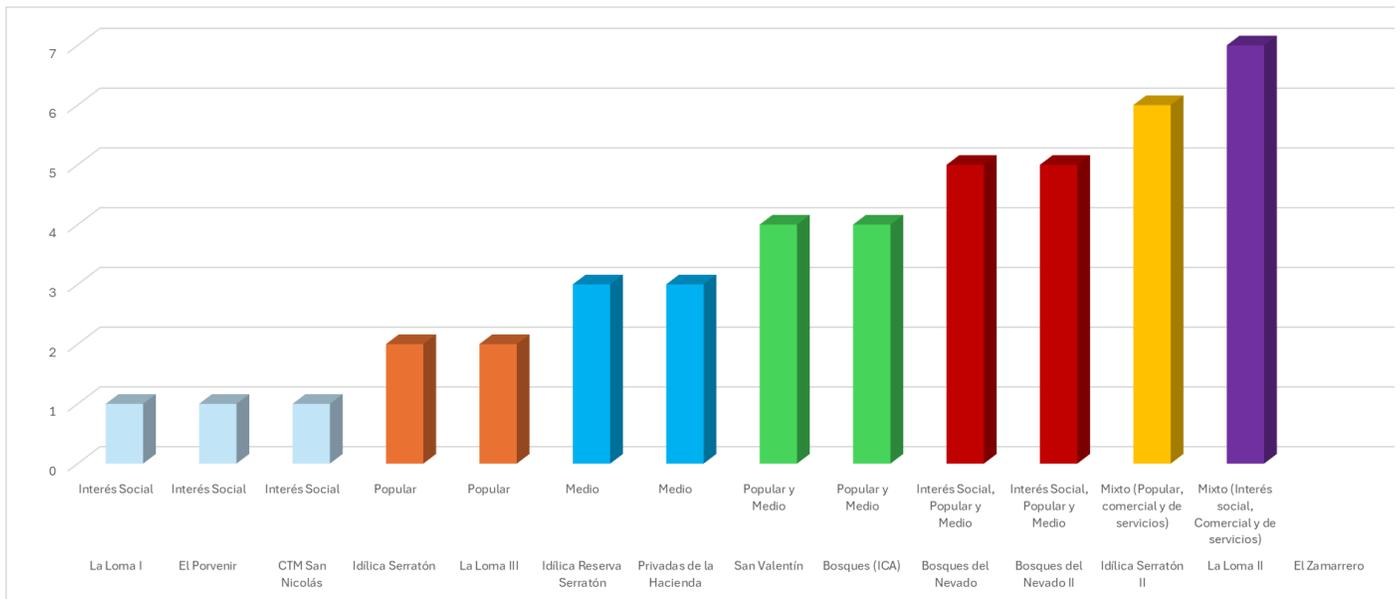
**Tabla No. 3. Fraccionamientos y tipo de vivienda
del municipio de Zinacantepec
2004 – 2019**

Conjunto Urbano	Año de autorización	No de Viviendas autorizadas	Tipo de Vivienda
1. La Loma I	2005	2,177	Interés Social
2. La Loma II	2007	101	Mixto (Interés social, Comercial y de servicios)
3. El Porvenir	2004	905	Interés Social
4. Idílica Serratón	2017	150	Popular
5. Idílica Serratón II	2019	300	Mixto (Popular, comercial y de servicios)
6. San Valentín	2016	350	Popular y Medio
7. Bosques (ICA)			Popular y Medio
8. Idílica Reserva Serratón	2017	221	Medio
9. La Loma III	2017	169	Popular
10. Privadas de la Hacienda	2006	468	Medio
11. Bosques del Nevado	2012	293	Interés Social, Popular y Medio
12. Bosques del Nevado II	2012	909	Interés Social, Popular y Medio
13. El Zamarrero			Residencial
14. CTM San Nicolás	2001	304	Interés Social
Total		6,347	

FUENTE: Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Zinacantepec, Año Dos, Volumen Uno, Número Seis, Bando Municipal de Zinacantepec.
Elaboración Propia

Retomando la línea de tiempo presentada en la página 10, respecto del crecimiento del municipio de Zinacantepec desde el factor territorial, ahora lo analizaremos, con la autorización de los conjuntos urbanos y la oferta de vivienda; destacar que el primer conjunto urbano autorizado fue en el año 2004 con 905 viviendas de interés social, y el segundo en el siguiente año y que ha sido el de mayor número de viviendas con 2,177, con esto podemos ver que en estos dos años se autorizaron el 48.56 % del total de las viviendas y son de tipo interés social, con un 5.03 % de tipo popular y 10.86 % de tipo medio, ya para los años 2012, al 2019 las autorizaciones fueron de tipo mixto, (interés social, comercial y de servicios), (ver Gráfica No. 1 Tipo de Vivienda Autorizada).

Gráfica No. 1 Tipo de Vivienda Autorizada



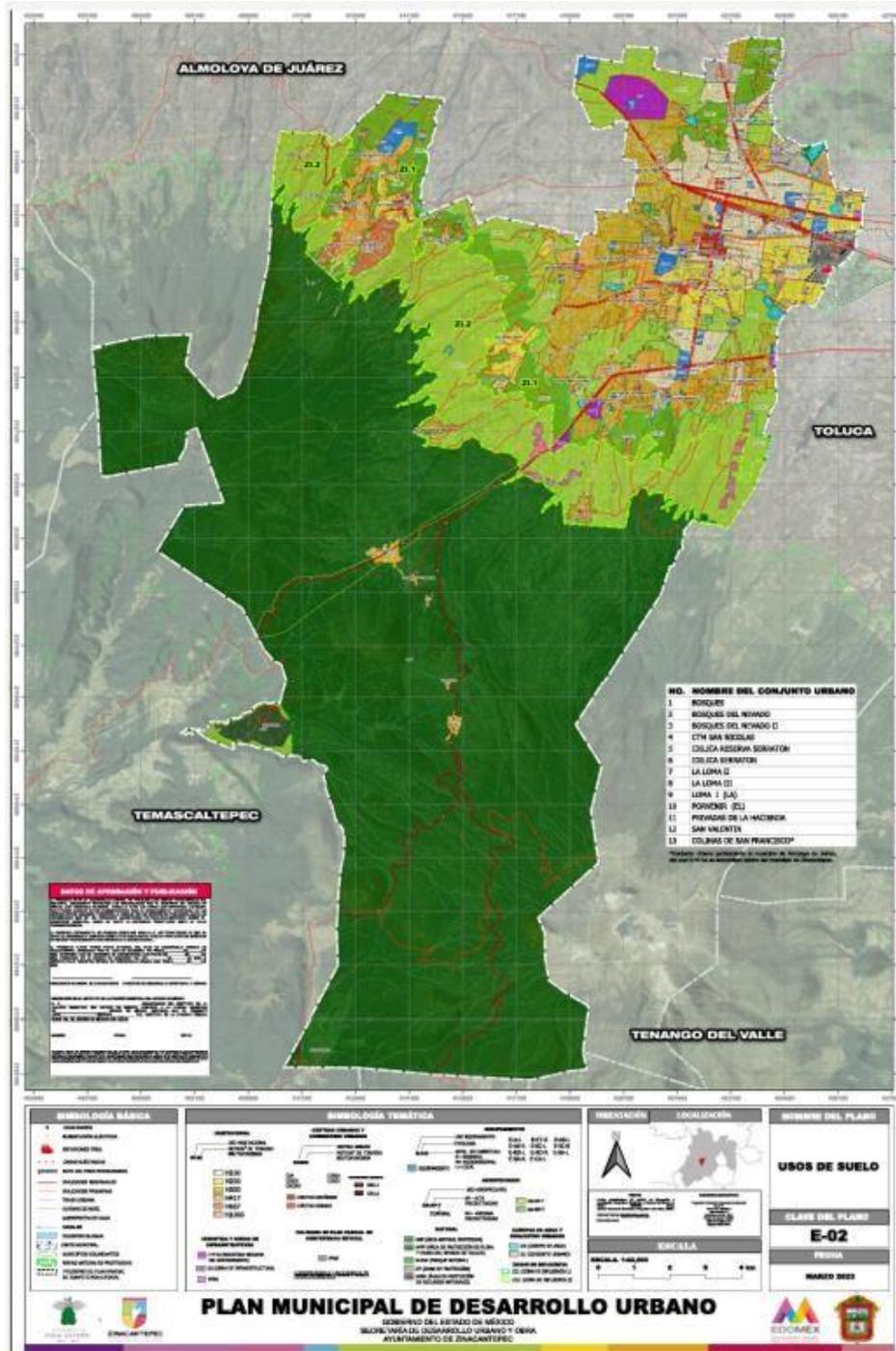
FUENTE: Elaboración propia en base a; Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Zinacantepec, Año Dos, Volumen Uno, Número Seis, Bando Municipal de Zinacantepec.

Si bien el crecimiento de la población responde a factores como la ubicación, acceso a la vivienda y servicios, fuentes de empleo y servicios como la educación, y la salud, para el Municipio de Zinacantepec, se han desarrollado infraestructuras de carácter local, regional e inclusive estatal como los son las referentes a la ampliación de la infraestructura de la Vialidad las Torres, que parte de este municipio, y pasa por los municipios de Toluca, Metepec y llegando hasta el Municipio de San Mateo Atenco, no menos importante es la infraestructura en torno a él Tren Interurbano, el cual a la fecha además de los municipios ya mencionados abarca también el Municipio de Lerma, y el cual está proyectado para llegar a la Ciudad de México, esto aunado a un sin número de Plazas y establecimientos comerciales principalmente en torno a estos puntos de desarrollo económico. (Ver Planos de Ubicación de Conjuntos Urbanos)



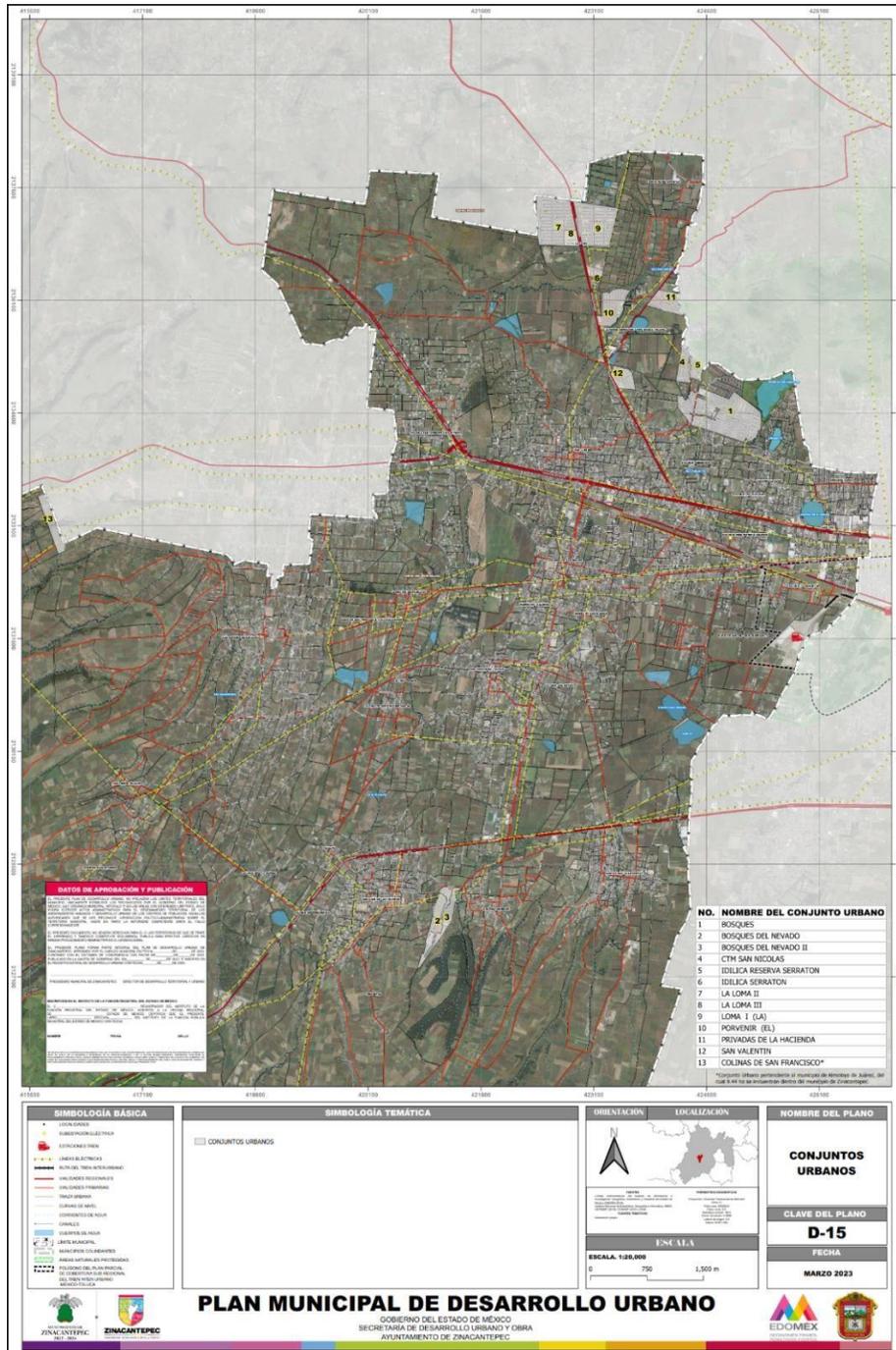
FUENTE:https://www.google.com.mx/maps/@19.2804948,-99.6963643,3a,75y,90.74h,91.96t/data=!3m6!1e1!3m4!1sYEJfA57-HDD_1Fshg1t3SA!2e0!7i16384!8i8192?coh=205409&entry=ttu

Plano No. 1 Ubicación de Conjuntos Urbanos



FUENTE: <https://sedui.edomex.gob.mx/zinacantepec>

Plano No. 2 Ubicación de Conjuntos Urbanos



FUENTE: https://sedui.edomex.gob.mx/sites/sedui.edomex.gob.mx/files/files/planes_municipales/Zinacantepec/Diagnostico/D-15_CONJUNTOS%20URBANOS.pdf

III. Descripción del Puesto o Empleo

La Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana (ETIMU), tiene un papel primordial y de oportunidad para un ordenamiento urbano y de equipamiento con impacto desde lo local, regional inclusive estatal de acuerdo con el tipo de proyecto solicitado, y sobre todo en apego a la normatividad en la materia, lo que garantizaría por los procesos de control de la Dirección General de Operación y Control Urbano (DGOyCU), y el cumplimiento de las normas y de las obligaciones implícitas en la autorización del proyecto, se cumplan en favor de un crecimiento urbano ordenado y cuidando los recursos ya sean naturales y/o económicos.

Por lo antes descrito y en consideración con lo establecido en el ahora Plan de Desarrollo del Estado de México para el periodo 2023 – 2029, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, el 15 de marzo de 2024.

En su **Eje 2. Bienestar ambiental y acceso universal al agua “Prevención y promoción ecológica”** y el

Objetivo 2.4 Impulsar el ordenamiento territorial a través de instrumentos de planeación y desarrollo que promuevan la conservación ambiental de forma sostenible.

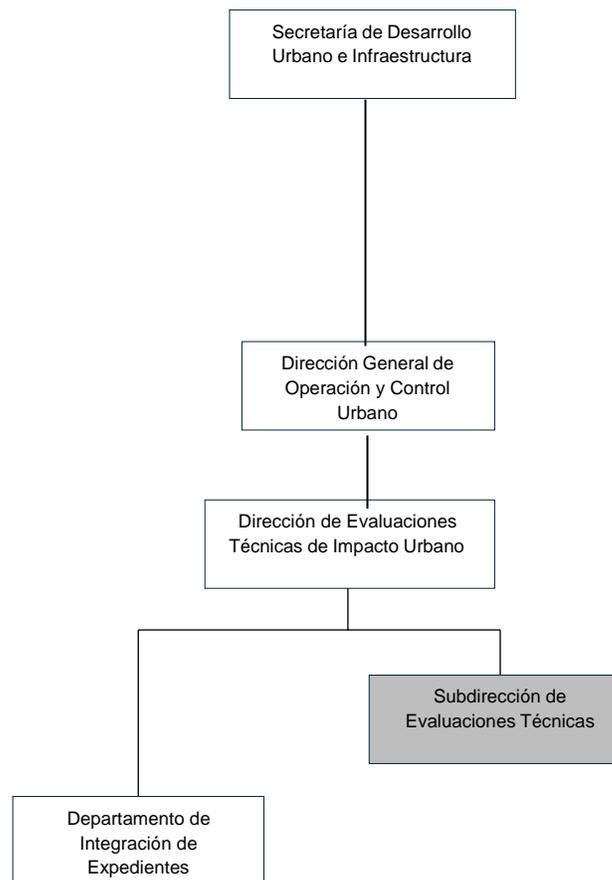
El cual tiene la **Estrategia 2.4.1 Promover el crecimiento urbano ordenado y responsable con el medio ambiente.**

Y como **líneas de acción**

2.4.1.1 Impulsar la actualización y elaboración de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano.

2.4.1.2 Elaborar los Planes Regionales, favoreciendo la conservación del medio ambiente.

- 2.4.1.3 Emitir las autorizaciones de conjuntos urbanos, en coordinación con los municipios, verificando el uso de suelo y la disponibilidad de agua por zona o región con la Secretaría del Agua.**
- 2.4.1.4 Favorecer el respeto a los sitios históricos, arqueológicos, de interés cultural y reserva ecológica en la ejecución de obras públicas, programas y planes de desarrollo urbano.**
- 2.4.1.5 Promover el uso de la información del visor geográfico del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano, como herramienta para la toma de decisiones en materia urbana, económica, ambiental, hidráulica y social.**



Fuente: <https://dgi.edomex.gob.mx/sites/dgi.edomex.gob.mx/files/organigramas/pdf/27586108974836.pdf>

Para la emisión de la ETIMU, se lleva a cabo una relación horizontal con el organismo desconcentrado Comisión de Impacto Estatal (COIME), al ser un requisito para la Evaluación de Impacto Estatal (EIE), y al mismo tiempo una relación transversal con los solicitantes de la evaluación, para atender las inconsistencias del proyecto a dictaminar, así como vertical de la Secretaría de Desarrollo Urbano con su dependiente, la Dirección General de Operación y Control Urbano, la Dirección de Control Urbano y Áreas de Donación y la Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano y finalmente la Subdirección de Evaluaciones Técnicas. Y a su vez una relación indirecta con la Dirección General de Planeación Urbana, que entre sus atribuciones tiene la emisión de los dictámenes de congruencia para la emisión de los Planes de Municipales de Desarrollo Urbano, así como el asesorar su integración y emitir las autorizaciones para su publicación respectiva en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno del Estado de México.

Ya en la operación es la Dirección General de Operación y Control Urbano (DGOyCU), a través de su Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano, y está a su vez de la Subdirección de Evaluaciones Técnicas, la que tiene como objetivo, realizar el análisis y estudio del expediente del proyecto para la emisión de la ETIMU, en este sentido la operación misma del proceso es el dictaminador quien tiene como objetivo el realizar el estudio y análisis de los expedientes de los proyectos, para la emisión de la ETIMU; esto mediante las siguientes funciones:

Realizar el estudio y análisis de la documentación ingresada por el solicitante, de conformidad con la normatividad en la materia;

- I. Identificar el predio del proyecto y que cumpla con las normas establecidas para este, así como con el uso del suelo contemplado en el Plan de Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU),*

- II. *Contestar las solicitudes de las personas físicas y/o morales solicitantes del proyecto, como lo son; aclaraciones sobre las inconsistencias identificadas, prorrogas y cumplimiento de condicionantes;*
- III. *Realizar los oficios de prevención;*
- IV. *Realizar los oficios de las Evaluaciones Técnicas de Impacto en materia Urbana.*¹⁴

El conocimiento de este proceso fue posible al ejercer las funciones de dictaminador dentro de la Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano, dependiente de la Dirección General de Operación y Control Urbano, en el periodo de junio de 2020 a marzo de 2021.

La Dirección se localiza en la Ciudad de Toluca, con una plantilla de personal compuesto entonces de 7 dictaminadores, y cuatro servidores públicos más en el apoyo de las actividades como lo son el armado de expedientes, control de los mismos y su seguimiento.

Cabe señalar, que actualmente la Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano está integrada por una Directora que es Licenciada en Planeación Territorial al igual que la subdirección que es pasante de la misma licenciatura, y cuatro dictaminadores que son Arquitectos, una persona más que es la encargada de la administración de la base de datos, una más con funciones secretariales, y finalmente una persona más que es la encargada del área de resguardo de expedientes; agregar que actualmente los puestos de los dictaminadores son puestos de confianza y que solo son tres puestos operativos de base.

¹⁴ Gobierno del Estado de México, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano. Año 2022.

De manera que, como vemos en un inicio la plantilla estaba integrada por 7 dictaminadores de los cuales solo dos tenían plaza de confianza y la responsable de la base de datos, ahora bien con la fusión de la Secretarías de Desarrollo Urbano y Metropolitano y la de Obra Pública, en el año 2020 se da paso a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, misma que tuvo la última reestructuración en septiembre de 2023 quedando como Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, y por consiguiente de personal, sumando que dentro del Gobierno Central está el proceso escalafonario, los cambios de personal operativo por conocimiento y perfil se puede presentar cada seis meses, ya sea en proceso interno de la misma secretaría o general de todas las 16 secretarías.

¿Qué es la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana (ETIMU)?

El estudio y análisis que precisa las condicionantes técnicas que deberán observarse para prevenir y mitigar los efectos que pudiera ocasionar en la infraestructura y el equipamiento urbano, así como en los servicios públicos previstos para una región o centro de población, del uso y aprovechamiento del suelo que pretenda realizarse en los supuestos establecidos en el artículo 5.35 del Código Administrativo del Estado de México.¹⁵

Para este caso en particular se enfocará sobre el estudio y análisis de las normas de ocupación del suelo para la autorización de los proyectos de conjuntos urbanos y lotificación en condominio en los que se “verifique que el uso de suelo que requiere el proyecto cumpla con los requisitos y las normas de aprovechamiento contempladas el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y demás leyes aplicables en materia de desarrollo urbano con la finalidad de que cause el menor impacto a la región y así prevenir y mitigar riesgos”.¹⁶

¹⁵ Gobierno del Estado de México, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano. Año 2022. Pág. 3

¹⁶ Ibidem

Es en este punto, donde el Gobierno del Estado de México (GEM), a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura (SEDUI), la Comisión de Impacto Estatal (COIME) que es un organismo desconcentrado de la secretaría, la Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano y esta a su vez de su Subdirección de Evaluaciones Técnicas, ambas dependientes de la Dirección General de Operación y Control Urbano (DGOyCU); y en apego a lo establecido en el Artículo 5.35. del Código Administrativo del Estado de México, la ETIMU es un requisito para la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal, en los siguientes casos:

- I. *Cualquier uso diferente al habitacional que implique un coeficiente de utilización de más de tres mil metros cuadrados u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie;*
- II. *Gaseras, gasoneras, gasolineras y otras plantas para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustible;*
- III. *Helipuertos, aeródromos civiles y aeropuertos; y*
- IV. *Derogada;*
- V. **Conjuntos urbanos;**
- VI. **Condominios que prevean el desarrollo de treinta o más viviendas;**
- VII. **Treinta o más viviendas por predio o lote;**
- VIII. *Aquellos usos que, por su impacto sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, protección civil y medio ambiente establezcan otras disposiciones jurídicas estatales;*
- IX. *Los cambios de uso del suelo, de densidad, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones, que encuadren en algunas de las hipótesis previstas en las fracciones anteriores, que no hayan quedado referidos en la autorización correspondiente, y*

X. Lotes de terreno resultantes de conjuntos urbanos subdivisiones o condominios que no hayan quedado referidos en el acuerdo respectivo, que encuadren en algunas de las hipótesis previstas en las fracciones anteriores.”¹⁷

La Evaluación de Impacto Estatal (EIE), según el tipo de proyecto se integran por las evaluaciones técnicas que correspondan y que están establecidas en el Artículo 6, del Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y que son: Evaluaciones Técnicas de Impacto en Materia Urbana, de protección civil, vial, ambiental, de agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, y movilidad, según corresponda.¹⁸

Una vez identificado que para la autorización de los conjuntos urbanos y para los condominios que prevean el desarrollo de treinta o más viviendas, es requisito la ETIMU, es en el Artículo 142 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, donde se establecen los requisitos específicos y lineamientos para su emisión, los cuales son;

Artículo 142. Tratándose de conjuntos urbanos y condominios¹⁹, además de los ya señalados en el artículo 140 del Reglamento, deberá remitir a la Secretaría como requisitos específicos para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, los siguientes:

¹⁷ Gaceta del Gobierno del Estado de México. Código Administrativo del Estado de México, Pág. 94-95.

¹⁸ Gaceta del Gobierno del Estado de México, Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, julio 2021, Pág. 4

¹⁹ Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, “Gaceta del Gobierno” 7 de julio de 2021, Pág. 113.

I. Memoria descriptiva, la cual deberá señalar, en el apartado de descripción del proyecto, además de lo establecido en la fracción III del artículo 140 de este Reglamento, la siguiente información:

- a) Tipo de conjunto urbano.*
- b) Descripción de sus características físicas.*
- c) Superficies desglosadas en metros cuadrados: superficie total, construida, por construir y áreas libres.*
- d) Número de viviendas, en su caso.*

II. Proyecto del plano del conjunto urbano o condominio en formato electrónico, que contenga:

- a) La situación original del predio.*
- b) Apertura, ampliación o modificación de vías públicas.*
- c) El proyecto de la lotificación del predio, fusiones, subdivisiones y condominios.*
- d) Plano de sembrado con prototipos y lotes numerados.*
- e) Plano arquitectónico por prototipo que incluya plantas, cortes y fachadas, en su caso.*

Cada plano deberá presentarse debidamente acotado y con cuadro de áreas que correspondan con las superficies señaladas en la memoria descriptiva.

III. Derogada.

IV. Derogada.

V. Derogada.

VI. Derogada.

Artículo 142 Bis. *Tratándose de cambios de uso de suelo, de densidad, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones, relacionados con alguna de las hipótesis de las fracciones I a VIII del artículo 5.35 del Código, se deberán presentar los requisitos señalados en el artículo 140 del presente Reglamento, así como la opinión favorable y técnicamente justificada emitida por autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano.*

*La instancia responsable deberá pronunciarse respecto del cambio de uso de suelo, de densidad, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones, así como del proyecto del cual deriva la necesidad de dicho cambio.*²⁰

IV. Problemática identificada

El crecimiento descontrolado de las ciudades y sus periferias lleva implícitas distintas problemáticas que impactan tanto en la calidad de vida de las personas como en el medio ambiente, cada vez más visible.

Estas problemáticas tienen que ver con: expansión sin control de las áreas urbanas, un crecimiento sin planificación adecuada de las ciudades respecto de; congestión vial, insuficiencias de servicios sean de educación, salud, recreación, además de la pérdida de áreas verdes, dificultades que se manifiestan también en una dotación de servicios básicos como agua y saneamiento, cada vez con más problemáticas.

Si bien, en la autorización de conjuntos urbanos y condominios ya se tienen contemplados como requisitos la factibilidad de servicios como el agua potable y descarga de aguas residuales, así como las vías para su acceso, con la actual

²⁰ Gaceta del Gobierno del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Pág. 113-114.

escasez de agua potable y una creciente incorporación de uso de suelo habitacional de manera irregular, estos espacios de vivienda quedan abandonados y/o reventa, por la falta de un análisis para su uso en apego con la normatividad.

La normatividad para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana, tiene su fundamento desde la Propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Código Administrativo del Estado de México y del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y de las transferencia de funciones a los municipios para trámites del desarrollo urbano, como lo son las licencias de usos del suelo, cédulas informativas de zonificación, cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad, así como de las alturas de sus edificaciones; es decir que se debe tener una relación entre las diferentes autoridades, estatales y municipales para una adecuada administración e implementación de la normatividad aplicable.

Abordar estas problemáticas requiere de estrategias urbanas integrales que promuevan un desarrollo sostenible, la participación ciudadana y la colaboración entre diferentes actores para garantizar ciudades más habitables, equitativas y resilientes.

V. Informe detallado de actividades realizadas

Retomando el propósito de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana, como el estudio y análisis para la autorización de usos de impacto estatal, así como habitacional para un conjunto urbano y/o condominio, en el que se precisan las condicionantes técnicas que deberán observarse para prevenir y mitigar los efectos que pudiera ocasionar en la infraestructura y el equipamiento urbano, así como en los servicios públicos previstos para una región o centro de población, del uso y aprovechamiento del suelo y en cumplimiento con la normatividad en la materia.

Es importante el hacer mención que, la Evaluación de Impacto Estatal (EIE) es una atribución de la Comisión de Impacto Estatal, y que esta se compone de cinco evaluaciones técnicas, ahora bien la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana, es una atribución de la Dirección General de Operación y Control Urbano, a través de su Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano, y que para el caso de uso habitacional de menos de treinta viviendas, son las Direcciones Regionales de la Dirección General, las que emiten las autorizaciones correspondientes.

De manera que, para la emisión de la ETMIU, son los requisitos establecidos en el Código Administrativo del Estado de México, así como en el Reglamento del Libro Quinto de Código Administrativo y demás ordenamientos aplicables donde mediante el análisis del expediente del proyecto se determina su viabilidad o no.

Para el ingreso de la solicitud de la evaluación, es de importancia considerar que actualmente se cuenta con un sistema de ventanilla electrónica, para ingreso, consulta y seguimiento de las solicitudes, en esta plataforma se ingresa la solicitud y la documentación que integrara el expediente del proyecto ya de manera digital.

Destacar que parte importante de este proceso y que forma parte del análisis es la implementación de aspectos ambientales en las autorizaciones de conjuntos urbanos y de condominios, respecto de establecimiento de plantas tratadoras de aguas residuales y pluviales y el aprovechamiento de los suelos que permitan la filtración.

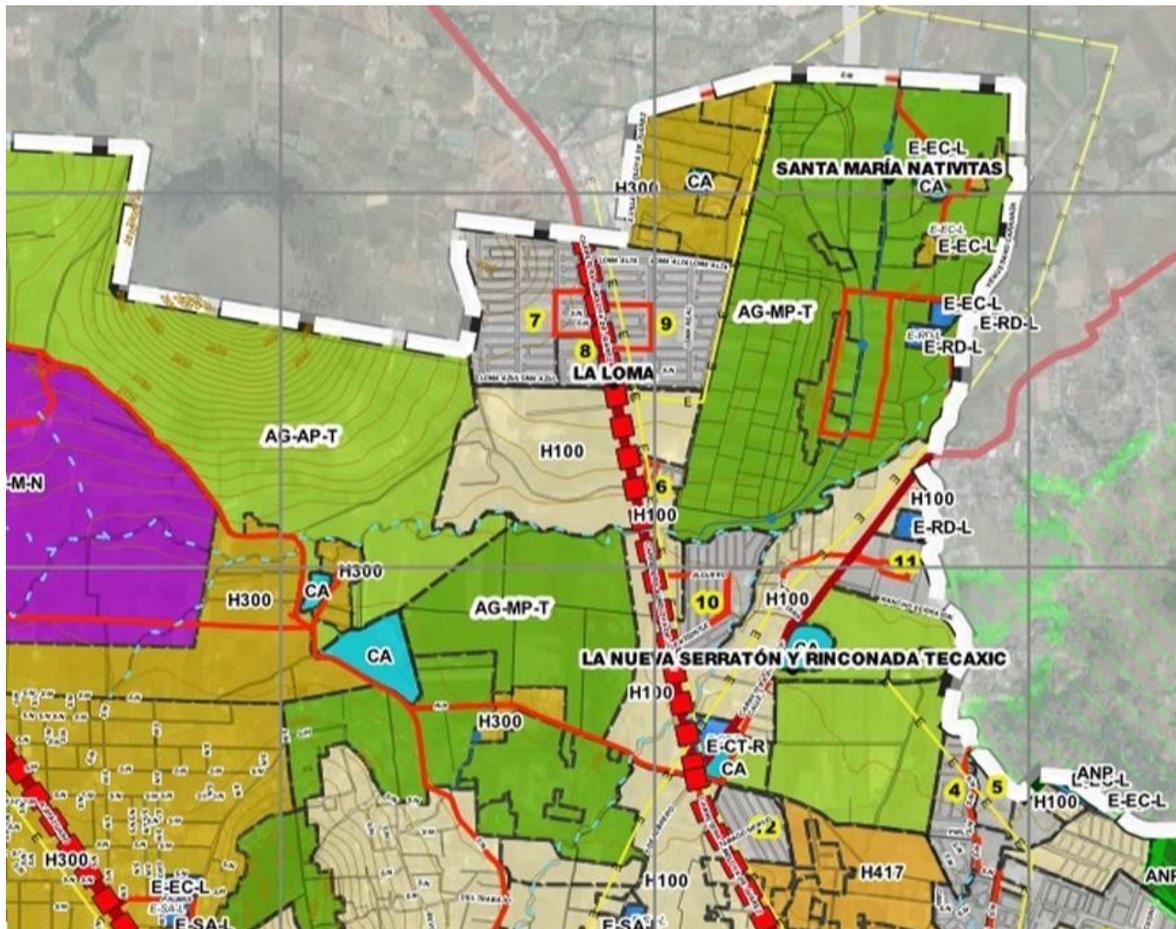
De modo que, de acuerdo con el artículo 140 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (RLQCAEM), son 17 requisitos a revisar, analizar y verificar para los usos de impacto estatal y adicional si es para uso habitacional de más de treinta viviendas el artículo 142 del mismo reglamento, para lo cual son 10 requisitos adicionales.

Esto es, en los primeros 17 elementos establecidos en el RLQCAEM, y los cuales se describirán de manera detallada en el apartado siguiente de solución desarrollada, si hacer mención que llevar acabo esta actividad permitió aplicar los conocimientos adquiridos durante la formación profesional, respecto de términos como uso del suelo, tipologías, los coeficientes de uso del suelo (CUS) y coeficiente de ocupación (COS), así como las partes que componen un Plan Municipal de Desarrollo Urbano, aplicando adicional las fortalezas adquiridas que implican una resiliencia a las condiciones de los espacios de trabajo.

De los primeros requisitos considerados para la ETIMU, tienen que ver con la revisión de documentación como: acreditar la propiedad, nombre de la persona física o razón social, así como la memoria descriptiva la cual debe contener la descripción de la totalidad del proyecto, ya en los requisitos subsecuentes se deben hacer cruces en la revisión, esto es cotejar por ejemplo que los datos del documento que acredite la propiedad sea lo mismo descrito en la memoria descriptiva y en los planos del proyecto.

La parte sustantiva de esta memoria lo constituye la revisión, verificación y análisis de que el tipo del suelo solicitado cumpla con las normas establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, las que se encuentran establecidas en el documento, en el Plano E2 denominado Usos del Suelo, las tablas de estacionamientos, como se puede ver el Plano de Conjuntos Urbanos de Zinacantepec, Plano satelital de Conjuntos Urbanos de Zinacantepec, Tabla de Usos del Suelo del Municipio de Zinacantepec.

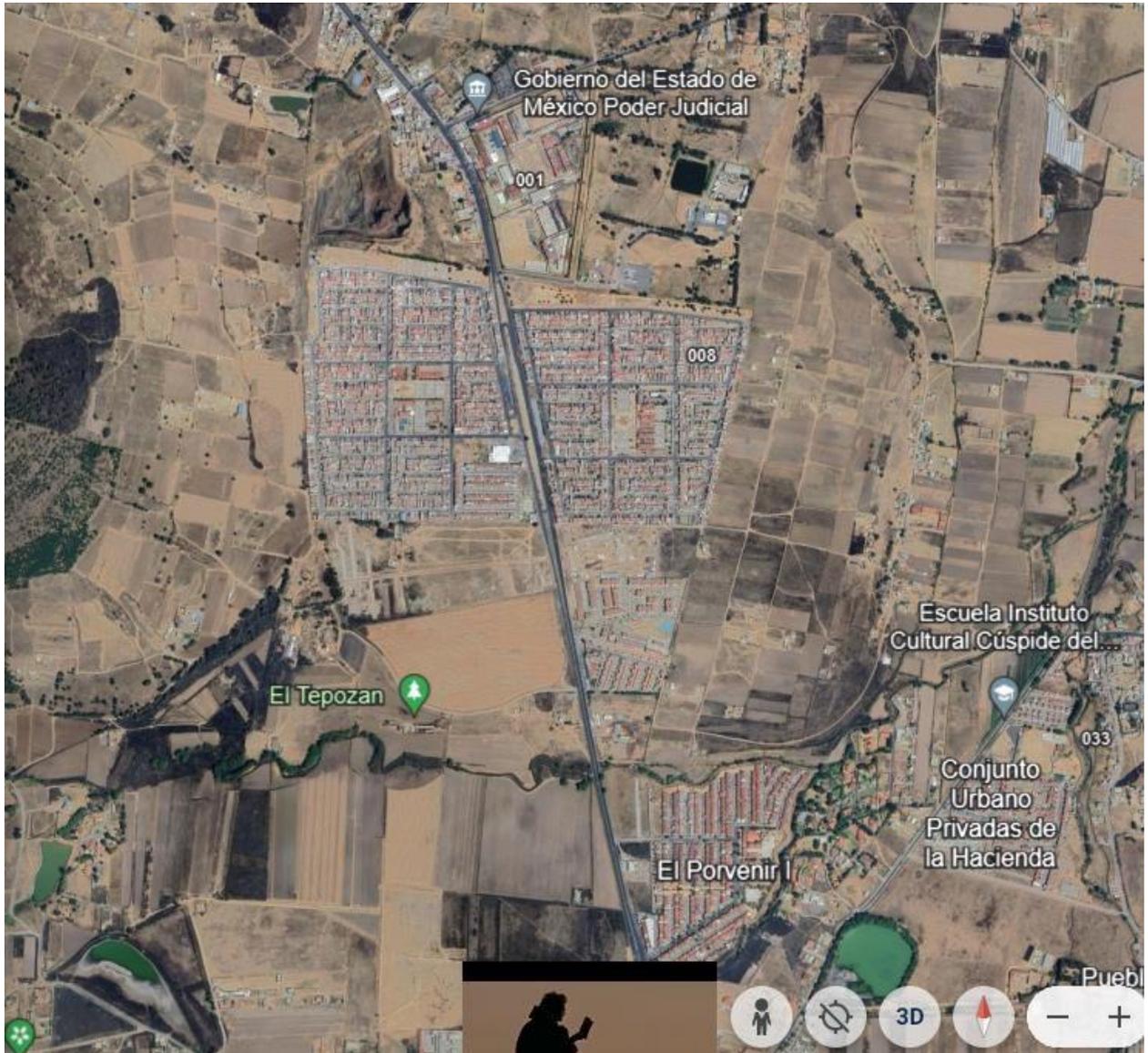
E-02 Usos del Suelo



Fuente: Chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://sedui.edomex.gob.mx/sites/sedui.edomex.gob.mx/files/files/planes_municipales/Zinacantepec/Estrategia/E-02_USOS%20DE%20SUELO.pdf

Plano satelital de Conjuntos Urbanos de Zinacantepec



Fuente: <https://earth.google.com/web/search/zinacantepec/@19.32609346,-99.75292675,2801.17063053a,5211.20248896d,35y,0h,0t,0r/data=CigiJgokCa12S5VQTEFAEaoAsqXbHwnAGbdFqDXpVUHAlD5N2Ja-3mPA>

H100 HABITACIONAL DENSIDAD 100.

Usos generales: Habitacional.

Comercio de productos y servicios básicos; comercio de productos y servicios especializados y de primera necesidad, educación elemental, básica, media básica, instalaciones religiosas; instalaciones para la recreación y los deportes, parques y jardines; asistenciales; establecimientos destinados a la salubridad pública, casas de cuna, estancia infantil, lugares de culto, sitios para captación de agua, estacionamientos; terminales e instalaciones para el transporte; servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura; captación y distribución de agua.

Usos Específicos.

La densidad máxima que ocupará será de 100 viv/ha, permitiéndose la instalación de usos comercial y de servicio básico. La autorización de subdivisiones de predios dependerá de que las fracciones resultantes tengan como mínimo 60 m² de superficie y un frente de cuando menos de 3.5 m. Las construcciones deberán tener una altura máxima de 2 niveles o de 6 metros, se podrá dejar como mínimo el 20% de la superficie por lote sin construir y

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ZINACANTEPEC

una superficie construida de 1.6 veces la superficie de lote entre otros que se especifican en la Tabla de Usos de suelo.

Fuente:

https://sedui.edomex.gob.mx/sites/sedui.edomex.gob.mx/files/files/planes_municipales/Zinacantepec/PMDU_ZINACANTEPEC.pdf, Pág. 233. Consultado Julio de 2024.

Una vez verificados, analizados los requisitos establecidos en la normatividad y que cumple o no con los requisitos establecidos para el proyecto, de determina si la Evaluación Técnica en Materia de Impacto Urbano es Procedente, Improcedente o en su caso desistimiento, como lo veremos en el siguiente apartado.

VI. Solución desarrollada y sus alcances

Con el propósito de describir y se consideren todos los pasos en el proceso de la emisión de una ETIMU, se describirán a manera de un procedimiento, considerando cada paso, los responsables, así como las acciones a realizar, y hasta su conclusión.

Con esta acción se podrán observar las acciones de cada uno de los servidores públicos que intervienen, transmitiendo de esta manera además la experiencia laboral obtenida en este proceso, y el cual tiene una importante responsabilidad dentro del uso y aprovechamiento del suelo y los recursos.

La realización de esta propuesta es un método de trabajo que implica un seguimiento cronológico de operaciones que están relacionadas entre sí, y las cuales tienen como finalidad el análisis de un proyecto para la emisión de una ETMIU. Mencionar que esta propuesta tiene su fundamento y razón a partir del cumplimiento de las disposiciones normativas vigentes.

Con esta propuesta de procedimiento para la emisión de ETMIU, adicional de un proceso a seguir, considerar que se puede tener un control más preciso disminuyendo la posible improvisación y con ella errores, identificando en este mismo las funciones o responsabilidades de cada servidor público que participa, en esta también, a través del diagrama se puede tener una visión general y sistemática, total del proceso.

MANUAL PARA LA EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

PROCEDIMIENTO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

Objetivo

Mantener la eficiencia y eficacia de los dictaminadores y de los servidores públicos de la Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano para emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana, mediante la revisión y análisis del expediente presentado para el proyecto a desarrollar, y en cumplimiento con la normatividad aplicable en la materia.

Alcance:

Aplica a los Dictaminadores de la Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano, y al personal que tenga bajo su cargo o responsabilidad la revisión, análisis, o supervisión para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana.

Referencias:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Capítulo I “De los Derechos Humanos y sus Garantías”, Artículos 8, 14 y 16.
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, Título Octavo “Prevenciones Generales” Artículo 143.
- Ley Orgánica de la administración Pública del Estado de México, artículos 3, 15, 19. fracción VIII y 31 fracciones II, VII y XXXI.
- Código Administrativo del Estado de México.
- Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

- Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, artículos 5.1, 5.2, 5.3 fracciones XXV, XXIX y XXXIV, 5.5, 5.9 fracción III, 5.21, 5.35 y 5.37.
- Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, artículos 1, 2 fracción VII, 3, 4, 5, 6, 139, 140, 140 Bis, 141, 142, 142 Bis y 143.
- Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, artículos 5, 6 inciso A, 10 inciso A, A.1, A.2, 11 inciso A y 16.
- Ley de la Comisión de Impacto Estatal, publicada el 05 de enero de 2021 en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno del Estado de México.
- Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, artículos 1, 2, 3 fracción III, último párrafo, 7, 8 fracción III y 10 fracción V. publicada en 20 de diciembre de 2023 en el periódico Oficial Gaceta del Gobierno del Estado de México.

Responsabilidades:

La Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano, es la responsable de la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana, de los proyectos que soliciten y requieran de esta, de conformidad con la normatividad en la materia.

La o el Director (a) de la Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano, deberá:

- Revisar el sistema habilitado por la SDUI para recibir solicitudes para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana, de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.
- Asignar número de expediente a las solicitudes.
- Designar al Dictaminador de acuerdo con su perfil para el proyecto.
- Presentar al Director (a) General de Operación y Control Urbano las Previsiones y/o las Evaluaciones Técnicas de Impacto en Materia Urbana procedentes y/o improcedentes para su firma.

Los dictaminadores, deberán:

- Llevar a cabo la revisión y análisis de la información que integra el expediente motivo de la solicitud.
- Reportar al director (a) sobre los avances y/o conclusión del análisis.
- Generar los oficios de; Prevención y/o las Evaluaciones Técnicas de Impacto en Materia Urbana Procedente y/o Improcedente.

La Dirección General de Operación y Control Urbano, deberá:

- Solicitar al director (a) de evaluaciones técnicas, los avances y/o prevenciones, autorizaciones para firma.
- Firmar las Evaluaciones Técnicas en Materia de Impacto Urbano, sea prevenciones, procedentes y/o improcedentes.

La COIME, deberá:

- Turnar las solicitudes para la Evaluación de Impacto en Materia Urbana, a la Dirección General de Operación y Control Urbano, tratándose de uso habitacional mayor de 30 viviendas.
- Recibir las evaluaciones de la Dirección General de Operación y Control Urbano, para integrar la Evaluación de Impacto Estatal.

Definiciones del puesto:

- **Solicitud:** al formato emitido y autorizado por la Comisión de Impacto Estatal, por el cual las personas físicas o jurídicas colectivas solicitan el trámite de Evaluación de Impacto Estatal, a la que se deberán acompañar los Requisitos Generales y Específicos conforme a lo establecido en la normatividad en la materia.

- **Expediente:** al conjunto de requisitos establecidos en el artículo 10 del Reglamento de la COIME, que la normatividad en la materia requiere para la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana.
- **Director (a) General:** a la persona titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano.
- **Proyecto:** al proyecto nuevo, de ampliación o de actualización que requiera la emisión de la Evaluación de Impacto en Materia Urbana.
- **RETYS:** al Registro Estatal de Trámites y Servicios.

Insumos:

- Solicitud para la emisión de Evaluación Técnica en Materia de Impacto Urbano.
- Expediente del proyecto.

Resultados:

- Prevención de Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana.
- Evaluación Técnica en Materia de Impacto Urbana, Procedente.
- Evaluación Técnica en Materia de impacto Urbana, Improcedente.

Interacción con otros procedimientos:

Estatal

- Evaluación de Impacto Estatal.
- Evaluación Técnica en Materia de Protección Civil
- Evaluación Técnica en Materia de Medio Ambiente
- Evaluación Técnica en Materia de Movilidad
- Evaluación Técnica en Materia de Agua y Desechos Residuales

Municipal

- Factibilidad de dotación de Agua Potable y Drenaje
- Alineación y Número Oficial
- Cambio de Uso del Suelo
- Cambio de Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
- Cambio de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

Políticas:

- Las Evaluaciones Técnicas de Impacto en Materia Urbana deberán solicitarse a través de la Comisión de Impacto Estatal, a través del Formato emitido del Registro Estatal de Trámites y Servicios (RETyS), o a través del sistema dispuesto por la SEDUI para ingreso de solicitudes.
- La Dirección General de Operación y Control Urbano y la Dirección de Evaluaciones Técnicas en Materia de Impacto Urbano son las responsables de revisar y monitorear el sistema para registrar y dar seguimiento a las solicitudes.
- La Dirección de Evaluaciones Técnicas en Materia de Impacto Urbano es la única que tiene la función y responsabilidad de emitir la evaluación.
- La Dirección de Evaluaciones Técnicas en Materia de Impacto Urbano es la responsable de pedir al solicitante de la evaluación la solventación de las inconsistencias en su petición.
- La Dirección de Evaluaciones Técnicas en Materia de Impacto Urbano, es la única que puede solicitar a la Dirección General de Operación y Control Urbano la firma de autorización de la Evaluación Técnica en Materia de Impacto Urbano, preventivo, procedente o improcedente.

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
1	Dirección General de Operación y Control Urbano / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Conjuntamente revisan el sistema de ventanilla electrónica de solicitudes para ETIMU / Se enteran.
2	Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano / Dictaminador	<p>Se entera de la solicitud, asigna número de expediente de acuerdo con el tipo de proyecto turna al dictaminador de acuerdo al perfil de la solicitud / Recibe solicitud y expediente procede con la revisión y análisis.</p> <p>De conformidad con el Art. 18 del reglamento de la ley de la COIME, se deberá expedir en veinte días hábiles, de los cuales.</p> <p>Cinco días para emitir prevención.</p> <p>Cinco días para visita colegiada.</p> <p>Cinco días para solventación.</p> <p>Prorroga cinco días por solicitante.</p>

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
3	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Recibe expediente del proyecto, procede a su revisión y análisis de conformidad con lo establecido en el artículo 140 del RLQCAEM y 10 del reglamento de la ley de la COIME, y la normatividad en la materia.
4	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisa y verifica documento que acredite la propiedad / Art. 140 RLQCAEM, Fracción I.
5	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisa y verifica documento con nombre de persona física o razón social / Art. 140 RLQCAEM, Fracción II.
6	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisa y verifica la memoria descriptiva conforme a los formatos establecidos en el artículo 9 del reglamento de la ley de la COIME, la cual debe contener la totalidad del proyecto / Art. 140 RLQCAEM, Fracción III.

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
7	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	<p>Revisa y verifica la imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM ingresando cada uno de los vértices del polígono, de la localización del predio, (en la aplicación GoogleMaps), acotando así la superficie total y se valida con la información del paso No. 4. / Art. 140 RLQCAEM, Fracción IV</p> <p>Se validan ubicación y superficies.</p>

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
8	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	<p>Revisa y verifica el proyecto arquitectónico, el cual debe contener cinco planos, a) Planta arquitectónica de conjunto, este debe contener la ubicación con coordenadas UTM, la superficie total del predio, así como la superficie a ocupar en el predio o lote, su acotamiento, así como su cuadro de superficies las cuales deben de coincidir con las presentadas en la memoria descriptiva; se conecta con paso número 6, la fecha de elaboración, el nombre de la empresa en su caso, quien lo elaboro, escala gráfica, el nombre del plano, la dirección del predio, sus colindancias, superficie del predio o lote.</p> <p>Se realiza también el análisis de las normas de aprovechamiento del suelo, respecto de superficie máxima de construcción, coeficiente utilización y ocupación y densidad. Contenidas en el cuadro de áreas del plano, se conecta con operación número 13.</p> <p>/ Art. 140 RLQCAEM, Fracción V, inciso a</p>

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
9	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	<p>Revisa y verifica plano: b) Cajones de estacionamiento numerados, se revisa y valida el número de cajones de estacionamiento los cuales deben estar numerados y en apego con las normas emitidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de acuerdo con el proyecto que se solicite.</p> <p>Se conecta con operación número 13. / Art. 140 RLQCAEM, Fracción V, inciso b</p>
10	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	<p>Revisa y verifica plano: c) Planta arquitectónica por nivel, se revisa y valida de acuerdo con el cuadro de áreas y la memoria descriptiva, cada una de las áreas por nivel, así como las dimensiones, accesos y salidas.</p> <p>Se conecta con operaciones número 6 y 13. / Art. 140 RLQCAEM, Fracción V, inciso c</p>

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
11	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	<p>Revisa y verifica plano: d) Planta de conjunto de azotea, se revisa y valida la altura de la edificación, si es además a partir de desplante o de banqueta y que cumpla con la norma de altura máxima normada en el PMDU.</p> <p>Se conecta con operaciones número 6 y 13. / Art. 140 RLQCAEM, Fracción V, inciso d</p>
12	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	<p>Revisa y verifica plano: e) Cortes y fachadas longitudinal y transversal, se revisa y valida que cumpla con la norma de frente mínimo para el proyecto y además la altura máxima.</p> <p>Se conecta con operación número 13. / Art. 140 RLQCAEM, Fracción V, inciso e</p>

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
13	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	<p>Revisa y verifica que la Cédula Informativa de Zonificación este vigente; esta debe contener las normas aplicables al predio o lote establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se verifica que el uso solicitado del proyecto cumpla con el tipo de suelo establecido en el PMDU, así como las normas de aprovechamiento, para el uso solicitado. / Art. 140 RLQCAEM, Fracción VI</p> <p>Conecta con operaciones 9, 10 y 11.</p>
14	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	<p>Revisa y verifica la constancia y número oficial vigente del predio o lote, se valida que la información de la constancia coincida con la presentada en las operaciones 4 y 6 que deberían ser las mismas. / Art. 140 RLQCAEM, Fracción VII</p>
15	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	<p>Revisa y verifica el o los dictámenes u opiniones favorables que le sean requeridos para el proyecto solicitado, según corresponda las relacionadas con características de uso o aprovechamiento del predio. / Art. 140 RLQCAEM, Fracción VIII</p>

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
16	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Verificar la opinión favorable del municipio, en caso de que el municipio donde se solicite el proyecto no cuente con PMDU. / Art. 140 RLQCAEM, Fracción IX
17	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Verificar que se haya realizado el pago de derechos para el proyecto solicitado, de conformidad con el Código Financiero del Estado de México. / Art. 140 RLQCAEM, Fracción X
18	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisión, verificación y análisis de la memoria descriptiva que además de la información del paso 6, esta deberá contener información para conjunto urbano y/o condominio. / Art. 142 RLQCAEM, Fracción I

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
19	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisión y verificación de la memoria descriptiva la cual deberá señalar además de lo establecido en el paso 6, el tipo de conjunto urbano y/o condominio que está compuesto por la descripción de; a) Tipo de conjunto urbano, se deberá describir qué tipo de conjunto urbano, deberá contener tablas de áreas, ubicación, colindancias. / Art. 142 RLQCAEM, Fracción I, inciso a
20	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Verificación y análisis de la; b) Descripción de sus características físicas. / Art. 142 RLQCAEM, Fracción I, inciso b
21	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisión y verificación de; c) Superficies desglosadas en metros cuadrados, superficie total, construida, por construir y áreas libres. / Art. 142 RLQCAEM, Fracción I, inciso c

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
22	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisión y verificación de; d) Número de viviendas en su caso, deberá presentar qué tipo de vivienda, la ubicación y numeradas, con sus medidas de terreno y superficie. / Art. 142 RLQCAEM, Fracción I, inciso d
23	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisión y verificación de plano a) La situación original del predio, en la que se identifique las condiciones generales del predio o lote, las colindancias y en su caso restricciones, nombre del plano, escala gráfica, fecha de elaboración. El plano deberá presentarse debidamente acotado y con cuadro de áreas que correspondan con la memoria descriptiva. / Art. 142 RLQCAEM, Fracción II, inciso a
24	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisión y verificación de plano b) Apertura, ampliación o modificación de vías públicas, deberá presentar el cumplimiento de frente mínimo permitido, el acceso, fecha de elaboración, escala gráfica, colindancias y en su caso restricciones. El plano deberá presentarse debidamente acotado y con cuadro de áreas que correspondan con la memoria descriptiva. / Art. 142 RLQCAEM, Fracción II, inciso b

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
25	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisión y verificación de plano c) El proyecto de lotificación del predio, fusiones, subdivisiones y condominios, fecha de elaboración, escala gráfica, colindancias y en su caso restricciones. El plano deberá presentarse debidamente acotado y con cuadro de áreas que correspondan con la memoria descriptiva, conecta con paso 18 / Art. 142 RLQCAEM, Fracción II, inciso c
26	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisión y verificación de plano d) Plano de sembrado con prototipos y lotes numerados, deberá presentar prototipos y los lotes numerados para el número de viviendas solicitadas, fecha de elaboración, escala gráfica, colindancias y en su caso restricciones. El plano deberá presentarse debidamente acotado y con cuadro de áreas que correspondan con la memoria descriptiva, conecta con paso 18 / Art. 142 RLQCAEM, Fracción II, inciso d

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
27	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisión y verificación de plano e) Plano arquitectónico por prototipo que incluya plantas, cortes y fachadas, en su caso, fecha de elaboración, escala gráfica. El plano deberá presentarse debidamente acotado y con cuadro de áreas que correspondan con la memoria descriptiva, conecta con operación 18. / Art. 142 RLQCAEM, Fracción II, inciso e
28	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	De la revisión y análisis de los requisitos, se determina. ¿Cumple con los requisitos?
29	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Si la información presentada tiene inconsistencias se elabora oficio de prevención e informa al director (a) / Se entera y solicita acuerdo para firma de prevención con la dirección general de operación y control urbano. Del ingreso de la solicitud a la emisión de la prevención son cinco días.

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
30	Dirección de evaluaciones técnicas de impacto en materia urbana / Dirección General de Operación y Control Urbano	Se entera y solicita acuerdo para firma de prevención con la dirección general de operación y control urbano.
31	Dirección General de Operación y Control Urbano / Dirección de evaluaciones técnicas de impacto en materia urbana	Se entera de inconsistencias y firma oficio de prevención, turna a la dirección de evaluaciones técnicas / Recibe oficio de prevención firmado lo sube a ventanilla para su notificación. Son cinco días para solventación.
32	Dirección de evaluaciones técnicas de impacto en materia urbana	Recibe oficio de prevención firmado lo sube a ventanilla para su notificación.

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
33	Usuario / Dirección de evaluaciones técnicas de impacto en materia urbana	<p>Recibe oficio de prevención, se entera y realiza las adecuaciones correspondientes, realiza oficio de solventación lo firma y lo remite de manera digital al sistema para la dirección general de operación y control urbano.</p> <p>Tiene cinco días para solventación de inconsistencias.</p>
34	Usuario / Dirección general de operación y control urbano, dirección de evaluaciones técnicas de impacto en materia urbana	Solventa de inconsistencias, lo remite de manera digital al sistema para la dirección general de operación y control urbano.
35	Dirección General de Operación y Control Urbano / Dirección de evaluaciones técnicas de impacto en materia urbana	Revisa el sistema de evaluaciones, se entera de ingreso de solventación de inconsistencias e informa a la dirección de evaluaciones técnicas / Se entera de solventación e información, turna a dictaminador.

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

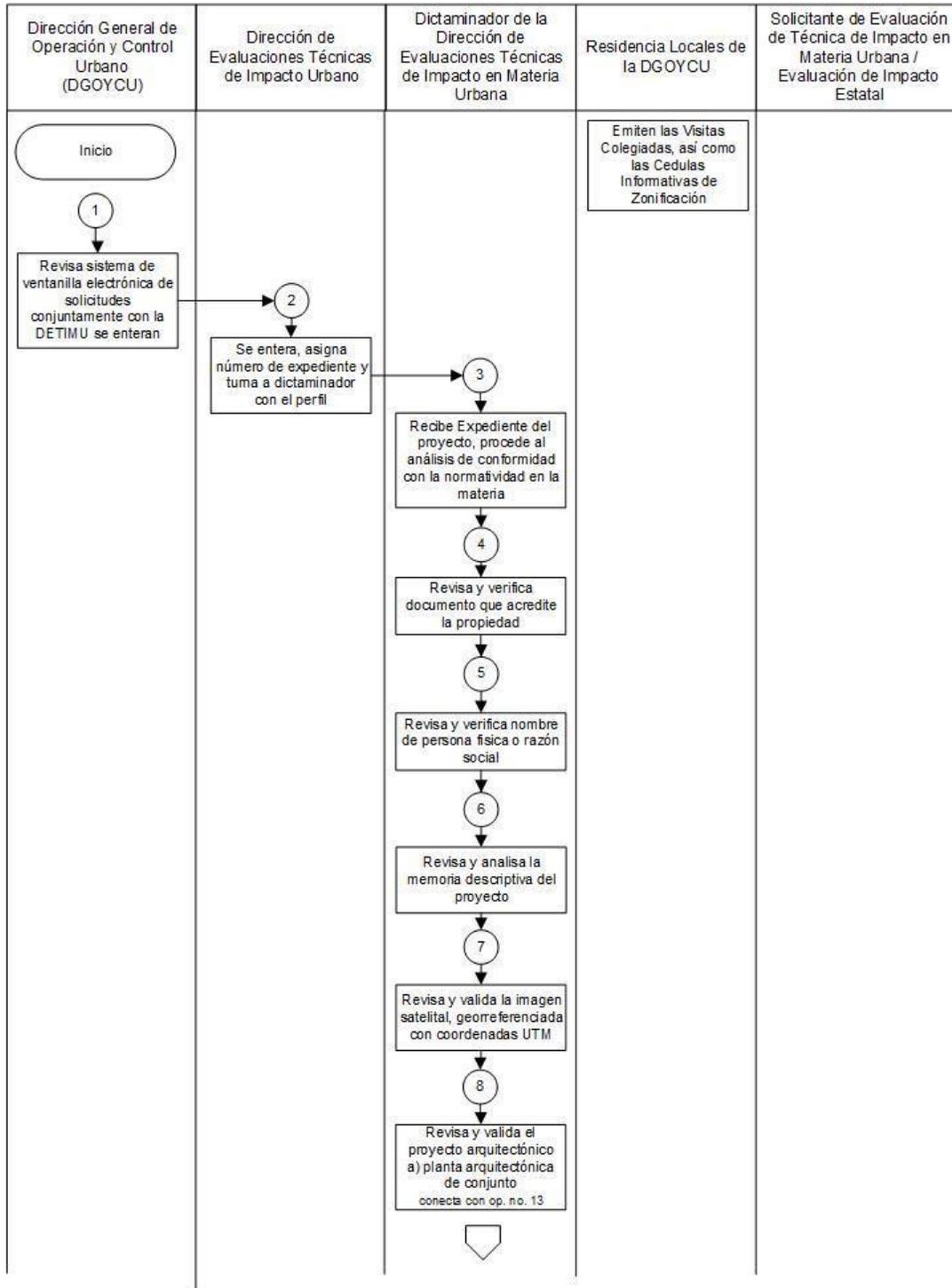
No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
36	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Revisa y analiza la información de la solventación de las inconsistencias. Se conecta con la operación 28.
37	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Si cumple con los requisitos elabora oficio de evaluación técnica procedente o improcedente e informa a la dirección de evaluaciones técnicas.
38	Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano / Dirección General de Operación y Control Urbano	Se entera de la conclusión del análisis, recibe el oficio de la evaluación técnica procedente o improcedente y solicita acuerdo con la dirección general para firma.
39	Dirección General de Operación y Control Urbano / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Firma la evaluación técnica de impacto en materia urbana procedente o improcedente. Son 20 días del ingreso a la emisión de la evaluación sea esta procedente o improcedente.

DESARROLLO DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

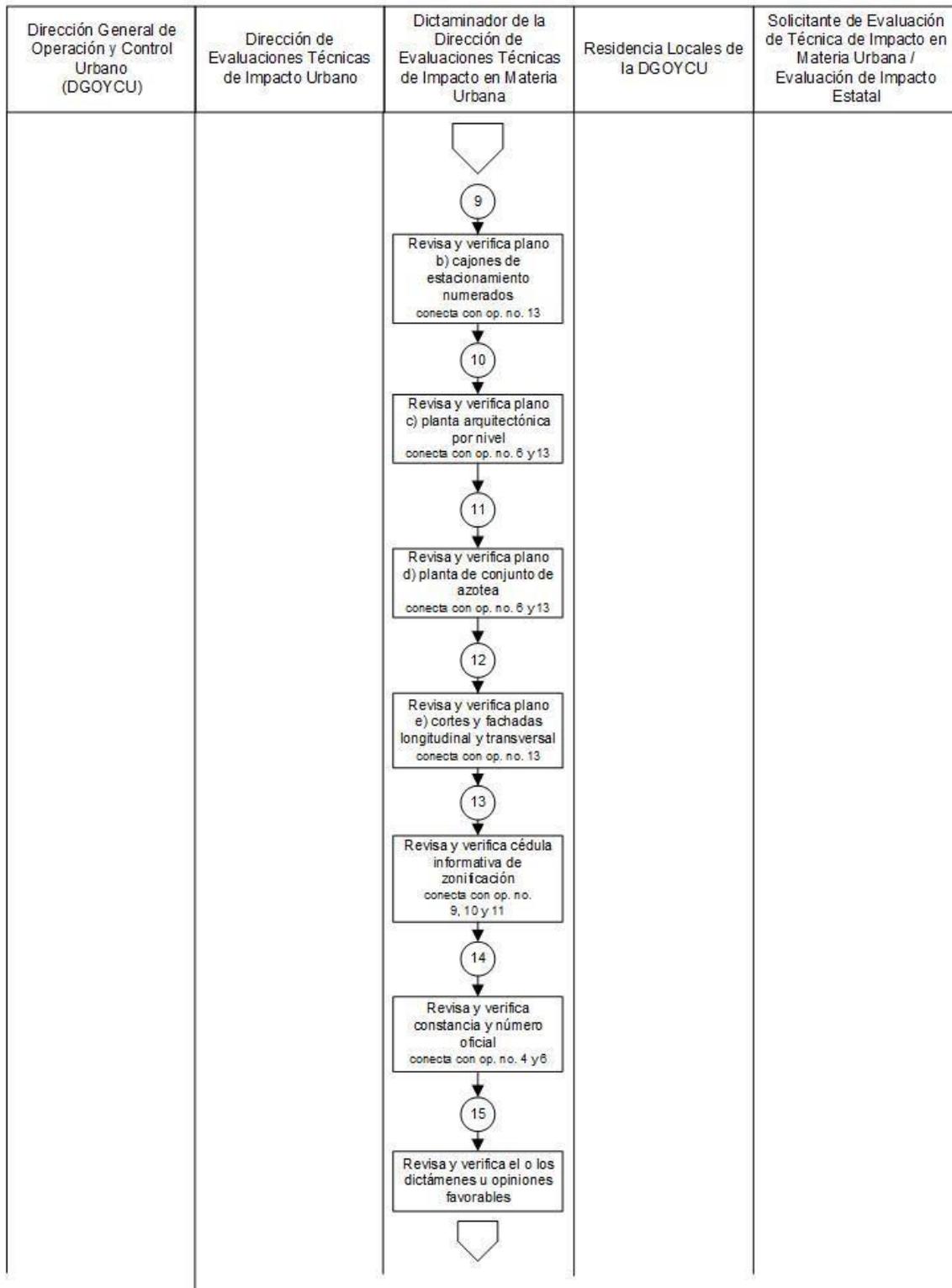
No.	UNIDAD ADMINISTRATIVA/ PUESTO	ACTIVIDAD
40	Dirección General de Operación y Control Urbano / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Recibe la evaluación técnica de impacto en materia urbana procedente o improcedente firmada, notifica al solicitante para su entrega.
41	Usuario / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Recibe la evaluación técnica de impacto en materia urbana procedente o improcedente.
42	Dictaminador / Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano	Entrega el expediente a la dirección de evaluaciones técnicas para su resguardo, lo registra y archiva.

DIAGRAMA DEL PROCESO: EMISIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

Proceso: Emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana

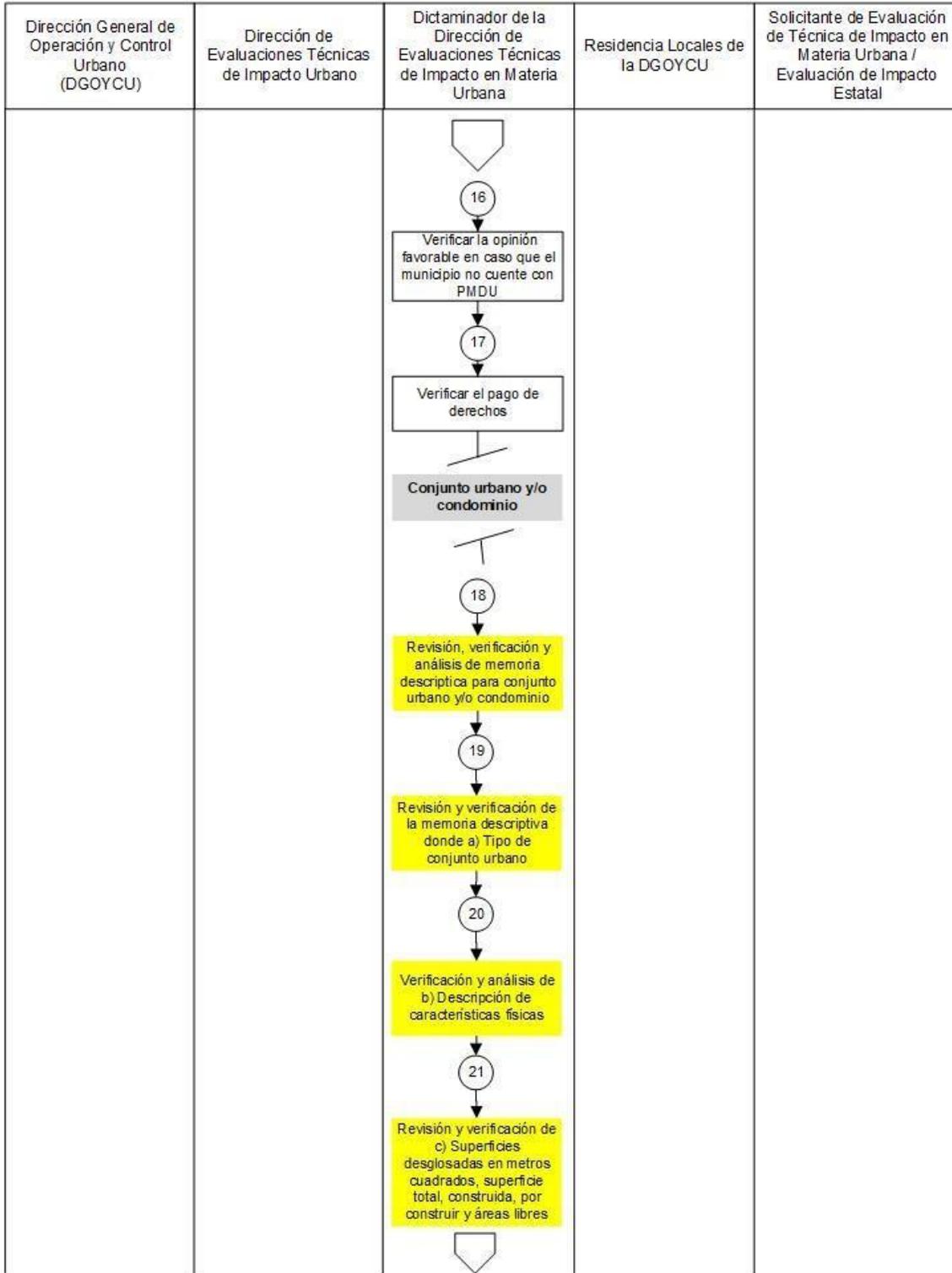


Proceso: Emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana

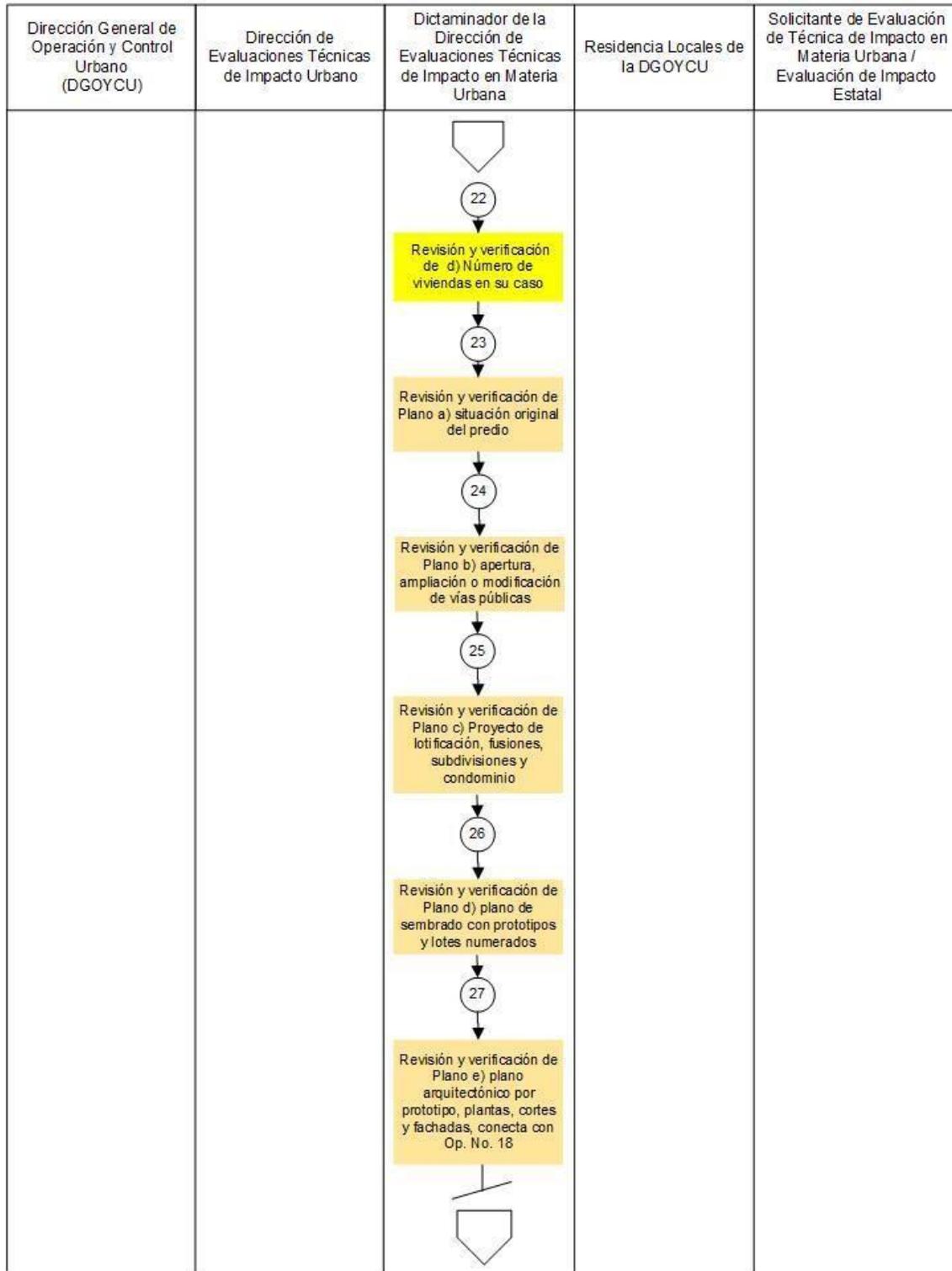


La Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana, como instrumento en el ordenamiento territorial.

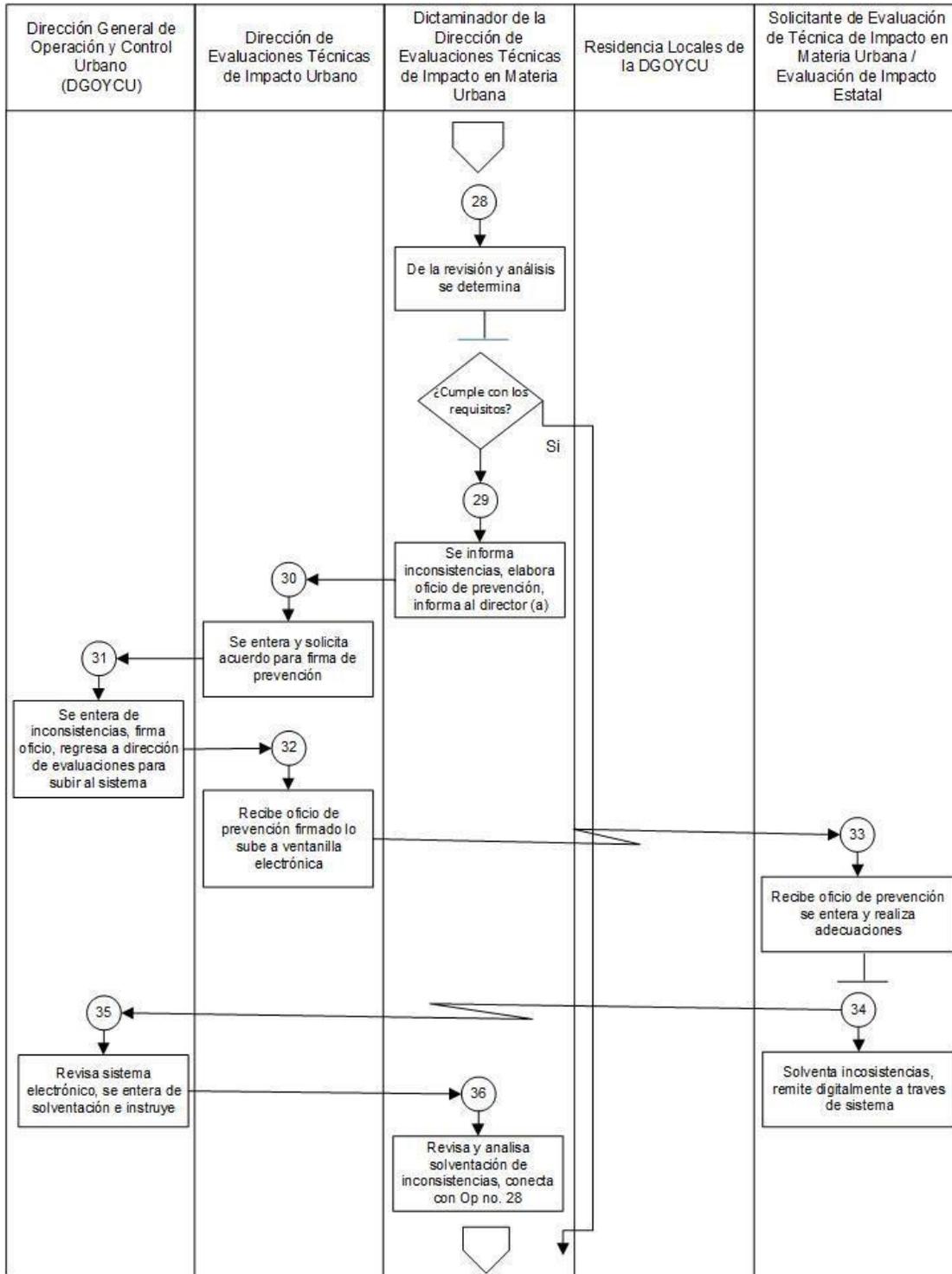
Proceso: Emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana



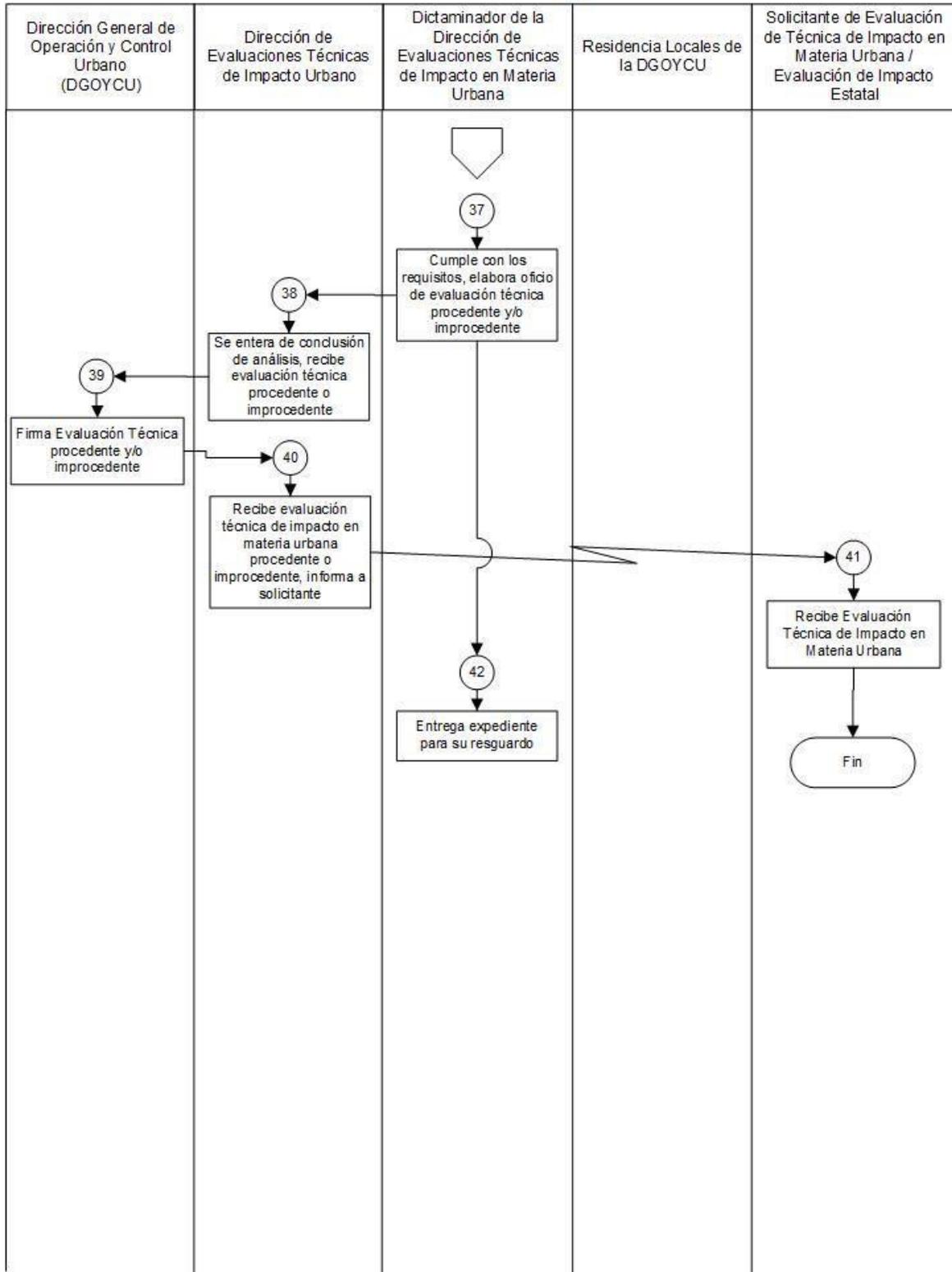
Proceso: Emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana



Proceso: Emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana



Proceso: Emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana



VII. Impacto de la experiencia laboral

Respecto de los impactos en materia de uso y aprovechamiento del suelo mediante la emisión de la Evaluación Técnica en Materia de Impacto Urbano (ETMIU), se observó:

La Evaluación Técnica en Materia de Impacto Urbano es una herramienta que permite analizar que la ocupación del suelo de acuerdo con lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y la normatividad en la materia, sea viable para el proyecto solicitado.

La importancia y necesidad de la elaboración y/o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, y de sus planos de Usos del Suelo, así como de su tabla de usos de suelo y en su caso de la tabla de estacionamientos.

El Sistema Nacional de Planeación Democrática, es una parte trascendental en el ordenamiento territorial, al vincular los tres órdenes de gobierno y mantener una coherencia a través de este.

A través del estudio y análisis de la documentación para la obtención de la ETMIU, se tiene la normatividad necesaria para una eficiente ocupación del suelo y servicios, siempre y cuando esta se aplique y se respete por las partes participantes.

Si bien se obtiene la ETMIU, en el que se requiere de una factibilidad de servicios, como lo es el de agua potable y de descarga de aguas residuales, hoy en día se considera el tratamiento de aguas residuales y el aprovechamiento de las aguas pluviales.

Se cuenta con un sistema para el ingreso de las solicitudes de Evaluaciones de Impacto Estatal, y a su vez de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana, y además se puede adjuntar el expediente de manera digital, lo cual además de hacer más rápido el proceso ahorra el uso de papel.

Hoy en día se tienen en la Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano, dictaminadores con perfiles de arquitectura y planeación territorial (Dirección y Subdirección), lo que permite tener equipo multidisciplinario.

Ahora bien, como egresado de la Facultad de Planeación Urbana y Regional, se pudo aplicar el conocimiento teórico y práctico adquirido en la formación profesional, en el análisis y revisión de las normas de uso del suelo, así como el identificar y cotejar documentación y normatividad requisito de una solicitud.

Se pudo adquirir y aplicar como dictaminador también el reforzamiento y actualización de conocimiento normativo necesario para emisión de una ETMIU.

Si bien, el marco normativo para la ETMIU es puntual y actualizado, se tienen distintos acuerdos en una autorización por lo que en opinión de un servidor incluir en la formación académica la temática de normas de uso y aprovechamiento del suelo, así como de conocer una cédula informativa de zonificación, conocer una licencia de uso del suelo, una visita colegiada y en su caso un acta de cabildo para cambio de uso del suelo o bien un cambio de densidad o de ocupación, es necesaria, y así tener más elementos en el ámbito laboral.

Conclusiones

El crecimiento ordenado de los asentamientos humanos a través de la integración de políticas y normatividad, mediante la revisión y análisis de los requisitos dispuestos en el Artículo 140, 142 y 142 Bis del Reglamento de Libro Quinto de Código Administrativo del Estado de México, para la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana, permite la ocupación del suelo destinado en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano para usos de impacto estatal, así como para usos habitacionales, con lo que se minimizan los usos incompatibles y construcciones que de otra manera sería difícil la dotación de servicios básicos.

Adicional la importancia que ya se tiene respecto del uso racional de los recursos naturales y en particular el agua potable, al considerarse en la normatividad el establecimiento de plantas tratadoras de agua potable y del aprovechamiento de las aguas pluviales.

Por otra parte, igual de importante es el seguimiento a las autorizaciones de conjuntos urbanos y condominios de más de treinta viviendas ya que los desarrolladores o particulares adquieren obligaciones que forman parte de la autorización, como lo pueden ser las áreas de donación.

Ahora bien se ha mencionado sobre los requisitos y el procedimiento para la emisión de la ETMIU, y que esta es un requisito para la EIE, mencionar que la emisión de estas evaluaciones no constituyen una autorización de inicios de obra o de construcción y que de conformidad con el artículo 115 constitucional son los municipios los que emitirán entre otros las licencias de construcción, licencias de uso del suelo, así como aquellos permisos y licencias necesarias para la construcción de un conjunto urbano, un condominio o algún proyecto de impacto estatal.

Aspecto importante también lo constituye la transferencia de funciones, la cual consiste en transferir funciones de trámites a los municipios que lo soliciten y tengan el personal con perfil para llevar a cabo las mismas, las cuales corresponden a: Licencias de uso del suelo, cédulas informativas de zonificación, cambios de usos del suelo, densidad e intensidad y altura de edificaciones.

VIII. Referencias de consulta

1. GEM Gobierno del Estado de México, Gaceta del Gobierno del Estado de México, 2023: *Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México*, consultado febrero de 2024 en <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/cod/vig/codvig002.pdf>
2. DOF Diario Oficial de la Federación, última reforma 2024: *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Consultado marzo de 2024 en <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
3. GEM Gobierno del Estado de México, Gaceta del Gobierno del Estado de México, 2024: *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México*. consultado marzo de 2024 en <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/ley/vig/leyvig001.pdf>
4. GEM Gobierno del Estado de México, Gaceta del Gobierno del Estado de México, 2015: *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zinacantepec México 2022 - 2024*, consultado enero de 2024 en <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/gct/2015/jul246.pdf>
5. GEM Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zinacantepec 2022 - 2024*, última actualización 30 de junio de 2023, consultado enero de 2024 en https://sedui.edomex.gob.mx/sites/sedui.edomex.gob.mx/files/files/planes_municipales/Zinacantepec/PMDU_ZINACANTEPEC.pdf
6. GEM Gobierno del Estado de México, Gaceta del Gobierno del Estado de México, *Código Administrativo del Estado de México*, última reforma abril 2024, consultado en marzo de 2024 en <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/cod/vig/codvig008.pdf>
7. Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Zinacantepec, Año Dos, Volumen Uno, Número Seis, *Bando Municipal de Zinacantepec*. Consultado febrero de 2024 en <https://www.zinacantepec.gob.mx>
8. GEM Gobierno del Estado de México, *Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano*. Año 2022. Consultado enero de 2024 en https://coime.edomex.gob.mx/sites/coime.edomex.gob.mx/files/files/Conjunto_sUrbanos_Condominios.pdf
9. GEM Gobierno del Estado de México, Gaceta del Gobierno del Estado de México, 2021, *Ley de la Comisión de Impacto Estatal*, publicada el 05 de enero de 2021, consultada enero de 2024 en <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/ley/vig/leyvig269.pdf>

10. GEM Gobierno del Estado de México, Gaceta del Gobierno del Estado de México, 2023, *Ley Orgánica de la administración Pública del Estado de México*, consultada febrero de 2024 en <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/ley/vig/leyvig017.pdf>
11. GEM Gobierno del Estado de México, Gaceta del Gobierno del Estado de México, 2021, *Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México*, consultado julio 2024 en <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/rgl/vig/rglvig107.pdf>
12. GEM Gobierno del Estado de México, Gaceta del Gobierno del Estado de México, 2021, *Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal*, consultado julio de 2021 en <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/rgl/vig/rglvig769.pdf>
13. GEM Gobierno del Estado de México, Gaceta del Gobierno del Estado de México, 2023, *Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura*, consultado diciembre 2023 en <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/rgl/vig/rglvig817.pdf>

Consultas de Internet.

1. https://sedui.edomex.gob.mx/plan_estatal_de_desarrollo_urbano, Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, diciembre de 2019.
2. https://sma.edomex.gob.mx/mision_vision_objetivo
3. https://coespo.edomex.gob.mx/informacion_municipal
4. https://sedui.edomex.gob.mx/lotificacion_en_condominio
5.

99.71654!10e5!15sCh1mcmFjY2lvbmFtaWVudG9zIHppbmFjYW50ZXBIY5I
BHWNvbW1lcmNpYWxfcmVhbF9lc3RhdGVfYWdlbmN54AEA!16s%2Fg%2
F11syt74mck?entry=ttu

7. https://www.google.com.mx/maps/@19.2804948,-99.6963643,3a,75y,90.74h,91.96t/data=!3m6!1e1!3m4!1sYEJfA57-HDD_1Fshg1t3SA!2e0!7i16384!8i8192?coh=205409&entry=ttu
8. https://sedui.edomex.gob.mx/sites/sedui.edomex.gob.mx/files/files/planes_municipales/Zinacantepec/Diagnostico/D-15_CONJUNTOS%20URBANOS.pdf
9. <https://dgi.edomex.gob.mx/sites/dgi.edomex.gob.mx/files/organigramas/pdf/27586108974836.pdf>

Glosario Términos

Áreas no Urbanizables: A las que los planes de desarrollo urbano aplicables determinan como no aptas para la urbanización.

Cambio de Uso del Suelo: Consiste en cambiar el uso del suelo a otro que al efecto se determine sea compatible, así como la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura. El cambio procederá si no se alteran las características de la estructura urbana del centro de población, ni de las de su imagen y que se encuentre ubicado en área urbana o urbanizable.

Cédula Informativa de Zonificación: Instrumento administrativo que precisa los usos del suelo, densidades, intensidades de aprovechamiento y ocupación; así como las restricciones federales, estatales y municipales de un predio.

Código: al Código Administrativo del Estado de México.

Coeficiente de Ocupación del Suelo: Al porcentaje máximo de la superficie del predio o lote, que podrá ser ocupada con construcción.

Coeficiente de Utilización del Suelo: Al factor máximo de construcción permitida en un predio o lote, enunciado en número de veces la superficie del terreno.

Compatibilidad de usos: A la posibilidad de que coexistan entre sí usos del suelo de diferente naturaleza, en razón de que su relación no provoque el deterioro urbano de la zona donde se ubiquen o riesgo para la población.

Condominio: Entendiéndose el acto de condominio a la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano, que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las obras de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote.

Condominio horizontal: Es la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso de la edificación que se construya en ella, a la vez es copropietario de áreas, edificios e instalaciones de uso común.

Condominio vertical: Es la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general.

Conjunto Urbano: Es la modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano, que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, las obras de infraestructura, la urbanización y equipamiento urbano, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables.

Densidad: Al número permitido de viviendas por hectárea.

Director General: a la persona titular de la Comisión de Impacto Estatal.

Evaluación de Impacto Estatal: Al documento de carácter permanente emitido por la Comisión de Impacto Estatal, sustentado en una o más evaluaciones técnicas de impacto en materias de desarrollo urbano, protección civil, medio ambiente, comunicaciones, movilidad, agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, previo análisis normativo multidisciplinario, según corresponda, cuya finalidad es determinar la factibilidad de proyectos nuevos, ampliaciones o actualizaciones, que por el uso o aprovechamiento del suelo generen efectos en la infraestructura, el equipamiento urbano, servicios públicos, en el entorno ambiental o protección civil, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

Evaluaciones técnicas de impacto en materia urbana: Al estudio y análisis que precisa las condicionantes técnicas que deberán observarse para prevenir y mitigar los efectos que pudiera ocasionar en la infraestructura y el equipamiento urbano, así como en los servicios públicos previstos para una región o centro de población, del uso y aprovechamiento del suelo que pretenda realizarse en los supuestos establecidos en el artículo 5.35 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Expediente: al conjunto de documentos electrónicos que, sujetos a los requisitos de la Ley y el presente Reglamento, se utilicen en la gestión del trámite de la Evaluación de Impacto Estatal.

Impacto Urbano: A la modificación al entorno del territorio por causa de actividades, proyectos, programas, edificaciones, obras públicas o privadas, servicios o acciones en general, que producen un efecto diferencial y sustantivo en el entorno urbano.

Ley: a la Ley de la Comisión de Impacto Estatal.

Planes de desarrollo urbano: Al conjunto de disposiciones técnicas y jurídicas que regulan el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población.

Predio: A la superficie de terreno no lotificada que constituye una unidad de propiedad.

Proyecto: al proyecto nuevo, de ampliación o de actualización que requiera la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal.

Reglamento: al Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal.

Requisitos Específicos: a los documentos que se acompañan a la solicitud, necesarios para su aceptación y para la emisión de las Evaluaciones Técnicas de Impacto en materia urbana; de protección civil; vial; ambiental; de transformación forestal; de agua, drenaje, alcantarillado, y tratamiento de aguas residuales; de distribución de agua, y de movilidad, según corresponda de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

Requisitos Específicos: a los documentos que se acompañan a la solicitud, necesarios para su aceptación y para la emisión de las Evaluaciones Técnicas de Impacto en materia urbana; de protección civil; vial; ambiental; de transformación forestal; de agua, drenaje, alcantarillado, y tratamiento de aguas residuales; de distribución de agua, y de movilidad, según corresponda de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

Requisitos Generales: a los documentos que acompañan la solicitud de la Evaluación de Impacto Estatal, en términos de lo señalado en los artículos 14 y 15 de la Ley;

Solicitud: al formato emitido y autorizado por la Comisión de Impacto Estatal, por el cual las personas físicas o jurídicas colectivas solicitan el trámite de Evaluación de Impacto Estatal, a la que se deberán acompañar los Requisitos Generales y Específicos conforme a lo establecido en este Reglamento, la cual no es vinculante para la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal.

Transferencia de funciones en materia urbana a los H. Ayuntamientos del Estado de México: Sirve para que el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano otorguen a los H. Ayuntamientos, que así lo soliciten, la facultad de emitir: La Cédula Informativa de Zonificación, la licencia de uso de suelo, los cambios de uso del suelo, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización, densidad y cambio de altura de edificaciones.

Usos: A los fines particulares a que podrán destinarse determinadas áreas, predios o lotes.

Visita Colegiada: al acto en el que las Instancias Responsables, bajo la coordinación del Instituto, de manera conjunta y con conocimiento de la Comisión, realizan la supervisión técnica y física del inmueble donde se pretende realizar el proyecto nuevo, ampliación o actualización, con el objeto de allegarse de los elementos indispensables y estar en aptitud de emitir la Evaluación Técnica de Impacto que en su caso sustente la determinación de la Evaluación de Impacto Estatal o la resolución correspondiente.

Zonificación: A la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.

Acrónimos

COIME	Comisión de Impacto Estatal
DETIU	Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano
DGOyCU	Dirección General de Operación y Control Urbano
ETIMU	Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana
GEM	Gobierno del Estado de México
RETYs:	Registro Estatal de Trámites y Servicios.
SEDUI	Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura
SET	Subdirección de Evaluaciones Técnicas