



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

## **GESTIÓN DE DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL PARA CAMBIO DE USO DE SUELO EN EL ESTADO DE MÉXICO**

INFORME DE ACTIVIDAD PROFESIONAL  
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE  
**MAESTRA EN URBANISMO**

PRESENTA:  
**GEORGINA GARCÍA GIL**  
LICENCIADA EN ADMINISTRACIÓN

TUTORA:  
**DRA. EFTYCHIA DANAI BOURNAZOU MARCOU**

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:  
MTRO. VÍCTOR CHÁVEZ OCAMPO  
DRA. ESTHER MAYA PÉREZ  
MTRA. ELIZABETH CARACHEO MIGUEL  
MTRO. ENRIQUE SOTO ALVA

CIUDAD UNIVERSITARIA, MAYO 2017



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

---

ÍNDICE.....	2
INTRODUCCIÓN.....	5
<b>I. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL</b>	
Antecedentes.....	7
Contexto en el que se llevó a cabo .....	8
Lugar en donde se realizó.....	9
Duración de la actividad.....	11
Equipo de trabajo.....	11
Agentes públicos y/o privados involucrados.....	11
Metodología aplicada .....	12
Forma de financiamiento o sostenimiento de la actividad .....	12
Conceptos básicos	
1. ¿Qué es el uso de suelo?.....	13
2. ¿Qué consideran las normas para el uso y aprovechamiento del suelo? .....	13
3. ¿Cómo puedo saber las normas de uso de suelo que tiene un predio? .....	14
4. ¿Qué se puede hacer cuando una o varias de las normas que aplican en un predio no son compatibles con algún proyecto de uso y aprovechamiento del predio? .....	14
5. ¿Cuáles con los documentos que deben de integrarse para ingresar el expediente de solicitud de un Cambio de Uso de Suelo? .....	14
6. ¿Qué supuestos tienen que ocurrir para que se autorice el cambio de uso de suelo pretendido?.....	15
7. ¿Qué usos de suelo requieren del Dictamen de Impacto Regional?.....	16
8. ¿Cómo puedo saber que usos de suelo requieren de Dictamen de Impacto Regional de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente?.....	16
9. ¿Cuál es el procedimiento para obtener un Cambio de Uso de Suelo que requiere de Dictamen de Impacto Regional?.....	16

10. ¿Con qué documentos se debe integrar la solicitud del Dictamen de Impacto Regional?.....	17
11. ¿Qué debe contener un Dictamen de Impacto Regional?.....	19

## II. SÍNTESIS DEL PRODUCTO DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL

Memoria Descriptiva .....	20
Ubicación.....	20
Superficie de terreno.....	20
Construcción Total .....	20
Restricción de construcción.....	20
Total de niveles.....	20
Croquis de localización .....	20
Descripción general del proyecto .....	21
Cuadro de áreas .....	21
Cajones de estacionamiento.....	21
Elaboración del Estudio de Condiciones Similares y Proporcionales .....	22
Introducción.....	23
Descripción general .....	24
Número total de personas usuarias .....	29
Volúmenes de consumo de agua potable y de descarga de aguas residuales .....	29
Cantidad y tipo de contaminantes como producto de las actividades que se llevan a cabo en el inmueble.....	30
Tipo y volumen de desechos sólidos generados como producto de las actividades.	31
Seguridad de personas y bienes .....	32
Tipo y cantidad de vehículos automotores que asisten al inmueble.....	37
Número de cajones de estacionamiento que por uso corresponden .....	37
Proyección de las sombras a inmuebles vecinos debido a la diferencia de altura de las edificaciones.....	38

Características del entorno urbano .....	40
Obtención del Dictamen de factibilidad y convenio de servicios de agua potable y drenaje.....	45
Opinión favorable de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal .....	48
Dictámenes necesarios para la obtención del Dictamen de Impacto Regional .....	50
Autorización de Impacto y/o Riesgo Ambiental .....	51
Dictamen en materia de Protección Civil.....	53
Dictamen de Incorporación e Impacto Vial.....	54
Dictamen de Impacto Regional .....	55
<b>III. CONCLUSIONES</b>	
Resultados de los estudios .....	57
Condiciones de operación de los proyectos.....	57
Aportaciones teóricas y/o prácticas a la disciplina del urbanismo .....	59
Crítica o autocrítica de la actividad realizada.....	60
Recomendaciones generales para el desempeño profesional y específicas, relativas a la formación de urbanistas en maestría. ....	61
ANEXO A: Tabla general de Uso de Suelo y Ocupación en Naucalpan de Juárez .....	62
ANEXO B: Dictamen de Impacto Ambiental.....	70
ANEXO C: Dictamen en materia de Protección Civil.....	81
ANEXO D: Dictamen de Incorporación en Impacto Vial.....	88
ANEXO E: Dictamen de Impacto Regional.....	104
FUENTES.....	108

## **INTRODUCCIÓN**

En muchas ocasiones me han preguntado cómo inicié mi actividad profesional en el Área de Consultoría y Gestión en Desarrollo Urbano. Mi primera gestión fue para obtener una licencia de construcción de un local comercial propio en el año de 1999. Yo no sabía nada del tema, pero empecé a preguntar y cuando no quedaba satisfecha con las respuestas buscaba información. Siempre terminaba leyendo sobre el tópico que había investigado y otros más. Poco a poco me familiaricé con los conceptos, procedimientos, formatos, requisitos, dependencias de gobierno y de manera casi imperceptible empecé a asesorar a la gente que me preguntaba por algún trámite. No pasó mucho tiempo, cuando un amigo me pidió que sacara una licencia de uso de suelo, por atención le dije que sí y a partir de ese momento ya no pude dejar de trabajar en esto. Me di cuenta de la gran necesidad que tenía la gente de contar con alguien confiable, que conociera el tema, que tuviera la capacidad de identificar las aristas y encontrar soluciones viables para obtener la anhelada autorización.

Después de realizar muchos tipos de gestiones en el Estado de México, he llegado a la conclusión que una de las más complejas, es obtener un Cambio de Uso de Suelo de Impacto Regional. En este caso intervienen dependencias de gobierno tanto a nivel estatal como municipal y todas deben de dar un dictamen favorable con sus respectivas observaciones y medidas de mitigación para poder concluir exitosamente todo el proceso.

Deseo plasmar, de forma sistemática todas y cada una de las gestiones que se tuvieron que realizar para obtener la Autorización de Cambio de Uso de Suelo de un predio con una superficie de 4,813.65 m<sup>2</sup> ubicado en Calzada de las Armas No. 145, Col. 10 de abril en el municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.

Cada una de las gestiones realizadas cuentan con su propio marco jurídico. Identificaré los elementos que intervienen en la planificación urbana, proponiendo acciones a corto, mediano y largo plazo para mejorar el entorno urbano, lograr crecimiento económico, afectar lo menos

posible el ambiente y cualquier acción encaminada a mejorar la calidad de vida de los habitantes de las áreas urbanas.

He visto muchos casos donde no se respeta el uso de suelo y cuando alguien quiere regularizar su situación y solicitar un cambio de uso de suelo se encuentra con autoridades y organizaciones sociales que se oponen de manera rotunda a cualquier modificación sin hacer un análisis objetivo de la viabilidad de dicho cambio y cuáles serían los impactos urbanos, sociales y ambientales.

Con este informe deseo transparentar los mecanismos que utilizan las autoridades estatales y municipales para la toma de decisiones en materia urbana y específicamente, para otorgar o no, una autorización de Cambio de Uso de Suelo.

## **I. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL**

### **ANTECEDENTES**

En el pasado, las ciudades no eran tal como las conocemos, sino que han venido transformándose en su estructura demográfica, su sistema social, cultural, político y económico hasta convertirse en lo que son actualmente. Esta transformación, ha tenido impactos en la vida de los habitantes de las ciudades.

Cuando, en diferentes momentos históricos, se hicieron los primeros intentos de planificación urbana, se adaptaron a lo que ya existía y la consolidación y expansión de las ciudades giraron en torno a las necesidades de la población e intereses de tipo inmobiliario. Las autoridades tomaron decisiones sin considerar las consecuencias, positivas o negativas a largo plazo, tampoco analizaron si estas autorizaciones eran acordes con los proyectos y metas específicos a nivel local y regional. Como resultado de todo esto, se han incrementado los problemas de inseguridad, contaminación y capacidad vial, por mencionar solo algunos.

La historia de las ciudades nos ha demostrado que la forma en cómo se organiza el territorio influye en gran medida en el desarrollo de las mismas y la forma de vida de las personas que las habitan.

La primera zonificación que dividió un área urbana fue aprobada en 1916 en la ciudad de Nueva York, después se generalizó en varias ciudades y en varios países (Camacho, 2012). En las décadas de 1920 y 1930 aparecieron en Europa y Estados Unidos “planes de urbanismo” cuyo objetivo era el orden espacial, el funcionamiento correcto y evitar (ya desde entonces) impactos ambientales. Estos planes se caracterizaban por darle prioridad a los intereses generales de la comunidad sobre los intereses particulares, en consecuencia, se convirtió en un valioso instrumento de mediación entre los intereses privados y las

necesidades de la población, lo cual, ayudó a la comprensión y sensibilización de los fenómenos urbanos y su proyección a futuro.

## **CONTEXTO EN EL QUE SE LLEVÓ A CABO**

En el largo proceso de gestión de un Cambio de Uso de Suelo en coordinación con las autoridades estatales y municipales, se tuvieron que considerar aspectos políticos, sociales, económicos y poner especial atención en la legislación aplicable en la materia. En el aspecto político, se debe de tener una excelente comunicación con la gente encargada de emitir los dictámenes técnicos y las autorizaciones para atender los requerimientos y modificaciones necesarias en cada expediente para no caer, voluntaria o involuntariamente, en algún error u omisión que atrasara las autorizaciones o peor aún, se tuvieran que reiniciar uno o varios trámites necesarios para la obtención del Cambio de Uso de Suelo (CUS). En el aspecto social, puedo afirmar sin temor a equivocarme, que ha sido, por mucho, el CUS que menos problemas sociales nos han generado. El predio se encuentra sobre Calzada de las Armas, avenida que divide al municipio de Naucalpan de la delegación Azcapotzalco de la Ciudad de México, en la Colonia 10 de abril, no es fraccionamiento residencial, sino más bien, zona popular. Cuando presentamos en proyecto ante la presidenta del Consejo de Participación Ciudadana y la delegada de la colonia, se mostraron muy entusiasmadas al entender que el construir un edificio con tres niveles de comercio y diez de oficinas, podría ser una valiosa oportunidad para generar fuente de empleo en la zona, mejorar la imagen urbana y provocar la apertura de pequeños comercios que dieran servicio a toda la gente que acudiría diariamente a trabajar a este lugar. Nos dieron la anuencia de inmediato y deseándonos éxito en todo el proceso. El contexto económico también fue determinante. Cuando se tiene que poner en una balanza las fortalezas y debilidades de un proyecto de este tipo, se tiene que hacer énfasis en la generación de empleos, tanto en la construcción como en la operación, pago de derechos por la licencia de construcción e incluso aumento en el valor catastral. La parte normativa, por su gran importancia, se describirá a lo largo del presente trabajo.

## **LUGAR EN DONDE SE REALIZÓ**

Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal  
Av. Valle de Jilotepec No. 31,  
Fraccionamiento El Mirador,  
Naucalpan de Juárez, Estado de México  
C.P. 53040

Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan  
San Luis Tlatilco No. 19  
Fracc. Parque Industrial Naucalpan  
Naucalpan de Juárez, Estado de México  
C.P. 53470

Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano  
Dirección General de Operación Urbana  
Miguel Hidalgo Pte. No. 203  
Col. Centro  
Toluca, Estado de México  
C.P. 50000

Secretaría del Medio Ambiente  
Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental  
Av. Gustavo Baz No. 2160, 2º piso  
Colonia La Loma  
Tlalnepantla de Baz, Estado de México

Secretaría de Infraestructura  
Subsecretaría de Comunicaciones  
Paseo Vicente Guerrero No. 485  
Col. Morelos  
Toluca, Estado de México  
C.P. 50120

Dirección General de Vialidad  
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 1829  
Fracc. Ciudad Satélite  
Naucalpan de Juárez, Estado de México  
C.P. 53100

Coordinación General de Protección Civil  
Vialidad Adolfo López Mateos s/n  
Col. Las Culturas  
Zinacantepec, Estado de México  
C.P. 51355

Secretaría de Finanzas  
Subsecretaría de Ingresos  
Av. Mexicas No. 63, 2º piso, puerta Y  
Col. Santa Cruz Acatlán  
Naucalpan de Juárez, Estado de México  
C.P. 53150

## **DURACIÓN DE LA ACTIVIDAD**

Se iniciaron los trabajos en el mes de junio del año 2014 y fue entregado el Dictamen de Impacto Regional en el mes de septiembre del siguiente año.

## **EQUIPO DE TRABAJO**

La mayoría de las actividades se hicieron con el personal técnico y administrativo de las dependencias de gobierno ya mencionadas.

## **AGENTES PÚBLICOS Y/O PRIVADOS INVOLUCRADOS**

Los agentes públicos ya se mencionaron. Los privados principalmente fueron los siguientes:

Procobo, S.A.

Ing. Rigoberto Bojórquez Vázquez

Elaboró los levantamientos topográficos del predio.

Arquitectura, Construcción e Ingeniería Interdisciplinaria, S.A. de C.V.

Ing. Carlos A. Torres Montes de Oca

Cálculo Estructural

Construcyt (Soluciones en construcción)

Av. Lindavista No. 251, Despacho 405, Col. Lindavista

Mecánica de Suelos

PAD

Ing. Arq. Elizabeth de la Cruz Núñez

Avaló como perito responsable el Estudio de Condiciones Similares y Proporcionales.

P.A. Félix Rodríguez Celix

Avaló como perito ambiental el Estudio de Condiciones Similares y Proporcionales

### **METODOLOGÍA APLICADA**

La metodología aplicada fue la investigación documental, se utilizó el método estratégico en donde se realizaron una serie de pasos para llegar al objetivo e investigación de campo para obtener la información de las características del entorno urbano en el Estudio de Condiciones Similares y Proporcionales.

### **FORMA DE FINANCIAMIENTO O SOSTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD**

Fue mediante capital privado, el propietario fue quien cubrió la totalidad de los gastos y derechos de las gestiones.

Antes de iniciar con la síntesis del producto de la actividad profesional, voy a presentar los conceptos más importantes que se deben conocer para cuando se pretende obtener un Cambio de Uso de Suelo. Lo estructuré a manera de cuestionario para que fuera más fácil su lectura e interpretación.

**1. ¿Qué es el uso de suelo?**

Definición del fin al que se dedicará determinado terreno o lote urbano o rural. Este fin es marcado por las autoridades gubernamentales, con base en estudios previos y declarados públicamente por la autoridad administrativa principal competente.<sup>1</sup>

Es el fin particular a que podrá dedicarse determinada área o predio, de conformidad con lo establecido por los Planes de Desarrollo Urbano respectivos.

<sup>2</sup>

**2. ¿Qué consideran las normas para el uso y aprovechamiento del suelo?**

- Los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos;
- La densidad de vivienda;
- El coeficiente de utilización del suelo;
- El coeficiente de ocupación del suelo;
- Frente y superficie mínima del lote;
- La altura máxima de las edificaciones;
- Los requerimientos de cajones de estacionamiento;
- Las restricciones de construcción;
- Las demás que determine la reglamentación de este Libro.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Camacho, M. (2012). Diccionario de Arquitectura y Urbanismo. México: Trillas.

<sup>2</sup> Fracción LXVI del Art. 2 del Reglamento del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez, México.

<sup>3</sup> Artículo 5.25 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

**3. ¿Cómo puedo saber las normas de uso de suelo que tiene un predio?**

Se debe consultar el plano autorizado donde se encuentre el predio y que forme parte del Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente <sup>4</sup>. Se podrá solicitar una Cédula Informativa de Zonificación en la Dirección General de Desarrollo Urbano del municipio “la cual no constituirá autorización alguna y tendrá únicamente carácter informativo, así como vigencia de un año”.<sup>5</sup>

**4. ¿Qué se puede hacer cuando una o varias de las normas que aplican en un predio no son compatibles con algún proyecto de uso y aprovechamiento del predio?**

Se puede hacer un diagnóstico para ver si lo que se pretende hacer en el predio es viable y acorde con las leyes aplicables en la materia, en ese caso, se puede iniciar el procedimiento de cambio de uso de suelo. Se recomienda que, desde un inicio, se cumplan con las normas generales que marca el Plan de Desarrollo Urbano y poner especial cuidado en el apartado de Autorización de Condominios del Libro Quinto y su reglamento (cuando aplique).

**5. ¿Cuáles son los documentos que deben de integrarse para ingresar el expediente de solicitud de un Cambio de Uso de Suelo? <sup>6 7</sup>**

- Solicitud firmada por el propietario o representante legal (original y copia simple para acuse).
- Documento que acredite la propiedad inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México
- En el caso de que el propietario sea persona moral, acta constitutiva debidamente inscrita en el IFREM y carta poder notariada del o los

---

<sup>4</sup> Publicado en la Gaceta de Gobierno el miércoles 25 de julio del 2007

<sup>5</sup> Artículo 5.54 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

<sup>6</sup> Artículo 140 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

<sup>7</sup> Esta lista no es exhaustiva, ya que, dependiendo de la ubicación del predio, se podrán solicitar documentos adicionales P.ej. planos autorizados por la CONAGUA marcando la restricción federal, oficio del INAH diciendo que el predio no está afectado, etc.

representantes legales (esto último, en el caso de que no venga especificado en el acta constitutiva)

- Carta poder simple, mencionando los nombres completos de las personas autorizadas para darle seguimiento a la petición, así como copias de identificaciones oficiales del dueño o representante legal, los apoderados y dos testigos.
- Plano de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias, con coordenadas UTM, en archivo magnético.
- Cédula Informativa de Zonificación vigente del predio objeto del trámite.
- Anteproyecto Arquitectónico (impreso y en AutoCAD para verificar las cuantificaciones)
- Memoria descriptiva
- Estudio correspondiente de condiciones similares y proporcionales
- Dictamen de factibilidad y Convenio de servicios de agua potable y drenaje <sup>8</sup>
- Recibo del pago del predial del año en curso
- Último recibo del agua (al corriente)

**6. ¿Qué supuestos tienen que ocurrir para que se autorice el cambio de uso de suelo pretendido? <sup>9</sup>**

- I. El predio o lote se ubique en un área urbana <sup>10</sup>
- II. El uso o aprovechamiento solicitado sea compatible con los usos o aprovechamientos previstos en la zona y no altere las características de la estructura urbana y de su imagen;

---

<sup>8</sup> De todas las factibilidades que se requieren durante el proceso a nivel estatal (vialidad, protección civil, medio ambiente etc.), esta es la única que se emite a nivel municipal y es obligatoria para cualquier cambio de uso de suelo o construcción (excepto cuando es una vivienda) aunque por las características del proyecto no requieran de autorizaciones estatales.

<sup>9</sup> Artículo 5.57 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

<sup>10</sup> En el caso de área urbanizable, está sujeto a Plan Parcial

- III. Se recabe previamente la opinión favorable de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal
- IV. Tratándose de cambios a usos del suelo de impacto regional, se requerirá el Dictamen Único de Factibilidad y demás requisitos que establezca la reglamentación.<sup>11</sup>

**7. ¿Qué usos de suelo requieren del Dictamen de Impacto Regional?<sup>12</sup>**

- 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.
- Gaseras, gasoneras, gasolineras y otras plantas para el almacenamiento procesamiento o distribución de combustibles;
- Helipuertos, Aeródromos Civiles y Aeropuertos; y
- Los que señale el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente.

**8. ¿Cómo puedo saber que usos de suelo requieren de Dictamen de Impacto Regional de acuerdo al plan municipal de Desarrollo Urbano vigente?**

Se tienen 69 usos generales del suelo permitidos por el Plan y se encuentran contenidos en los rubros de la Tabla General de Usos de Suelo y ocupación; con los respectivos usos específicos y sus limitantes de impacto regional. (Anexo A)

**9. ¿Cuál es el procedimiento<sup>13</sup> para obtener un Cambio de Uso de Suelo que requiere de Dictamen de Impacto Regional?**

- Ingresar la solicitud de cambio de uso de suelo completa y correcta en la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio. Debe ser un proyecto compatible con los usos previstos en la zona, que no altere las características

---

<sup>11</sup> Fracción reformada mediante Decreto 120 publicado en el Periódico Oficial "Gaceta de Gobierno" el 7 de septiembre del 2016, entrando en vigor el primero de enero del 2017 (El Dictamen Único de Factibilidad sustituyó al Dictamen de Impacto Regional, pero todavía no se modifica el Reglamento)

<sup>12</sup> Artículo 5.35 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

<sup>13</sup> Este procedimiento es el utilizado por la Subdirección de Planeación de Desarrollo Urbano en el municipio de Naucalpan de Juárez

de la estructura urbana e imagen y que cumpla cabalmente con toda la normatividad aplicable.

- Que sea aprobado dicho cambio de uso de suelo en la Comisión de Planeación de Desarrollo Municipal (COPLADEMUN)
- Tramitar y obtener el Dictamen de Incorporación Vial emitido por la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Comunicaciones del Estado.
- Tramitar y obtener el Dictamen de Protección Civil, emitido por la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Comunicaciones del Estado.
- Tramitar y obtener el Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de México
- Ya que se tengan los dictámenes mencionados, se podrá terminar de integrar el expediente para solicitar el Dictamen de Impacto Regional.
- Teniendo el Dictamen de Impacto Regional, se entrega junto con los demás dictámenes para que la solicitud sea aprobada por la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano y por el Cabildo municipal.

**10. ¿Con qué documentos se debe integrar la solicitud del Dictamen de Impacto Regional?** <sup>14</sup>

- I. Original o copia certificada del documento que acredite la propiedad inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en el caso de propiedad social se acreditará con los documentos previstos por la legislación agraria.
- II. Copia del acta constitutiva en el caso de personas jurídicas colectivas o del contrato respectivo tratándose de fideicomisos, dichos documentos deberán estar inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

---

<sup>14</sup> Artículo 136 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

- III. Original o copia certificada del poder notarial, para el caso de que la gestión sea realizada por un tercero, otorgado por el propietario del predio, que faculte al solicitante para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado.
- IV. Croquis de localización o aerofoto, así como plano topográfico georreferenciado, este último en archivo magnético.
- V. Anteproyecto del desarrollo, planos de planta del conjunto, fachada y cortes transversales y su memoria descriptiva.
- VI. Cédula Informativa de Zonificación, por predio.
- VII. Dictamen de existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretenda, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, el cual será emitido por el organismo o autoridad municipal correspondiente.
- VIII. Dictamen de protección civil, que emitirá la Coordinación General de Protección Civil del Estado de México.
- IX. Evaluación de impacto ambiental, que emitirá la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de México.
- X. Dictamen de incorporación e impacto vial que emitirá la Secretaría de Infraestructura.
- XI. En su caso, dictamen u opinión favorable de las dependencias u organismos federales, estatales o municipales cuya competencia u objeto, según corresponda, se encuentre relacionada con las características, uso o aprovechamiento del predio a desarrollar o de sus áreas circundantes, tales como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua, entre otras.”

**11. ¿Qué debe contener un Dictamen de Impacto Regional?** <sup>15</sup>

- I. Referencia a la solicitud.
- II. Fundamento jurídico.
- II. Motivación.
- III. Nombre del titular del Dictamen.
- IV. Ubicación y superficie del inmueble objeto del dictamen.
- V. Referencia a:
  - A). Los documentos que acrediten la personalidad del propietario.
  - B). Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble objeto del dictamen.
  - C). Poder notarial otorgado por el propietario del predio, para el caso de que el solicitante sea un tercero, por el que lo faculte para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado.
  - D). Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva.
  - E). Los dictámenes emitidos por las dependencias y organismos competentes.
  - F). La demás normatividad en materia urbana que permita prevenir y mitigar los impactos esperados por el uso pretendido.
- VII. El señalamiento que el titular del dictamen, deberá dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el mismo, así como a las factibilidades, opiniones y dictámenes emitidos por las instituciones gubernamentales.
- VIII. Señalamiento del monto de los derechos correspondientes.
- IX. Vigencia de un año.
  - I. Lugar y fecha de expedición.
  - II. Nombre, cargo y firma de quien lo emite.

---

<sup>15</sup> Artículo 137 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

## **II. SÍNTESIS DEL PRODUCTO DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL**

### **MEMORIA DESCRIPTIVA**

Forma parte de uno de los requisitos para la solicitud de Cambio de Uso de Suelo y es la base para la evaluación técnica que se tiene que realizar posteriormente para la aprobación en la Comisión de Planeación de Desarrollo del Municipio de Naucalpan de Juárez. Los elementos principales que la integran son los siguientes:

**UBICACIÓN:** Calzada de las Armas No. 145, Col. 10 de abril, Naucalpan, Edo. de México

**SUPERFICIE DE TERRENO:** 4,813.65 m<sup>2</sup>

**CONSTRUCCIÓN TOTAL:** 45,459. 75 m<sup>2</sup>

**RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIÓN:** 5.00 m, según alineamiento

**TOTAL DE NIVELES:** 13 de nivel de nivel calle y 5 de estacionamiento

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:**



**DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO:**

El proyecto consta de 5 niveles de sótano los cuales albergaran los estacionamientos requeridos, además de 2 niveles de Planta Baja y Primer Nivel de Área Comercial, y 11 niveles de oficinas, con una superficie total de construcción de 45,459.75 m<sup>2</sup>

**CUADRO DE ÁREAS**

SUPERFICIES DE TERRENO		
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	4,813.65 m <sup>2</sup>	100%
ÁREA DE DESPLANTE CONSTRUIDA	4,350.85 m <sup>2</sup>	90.38%
ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCION	462.80 m <sup>2</sup>	9.62%

SUPERFICIES POR NIVEL ESTACIONAMIENTO		
ÁREA DE CONTRUCCION	4,350.85 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIES TOTAL DE ESTACIONAMIENTO (5N)		
ÁREA TOTAL DE CONTRUCCION	4,350.85 m <sup>2</sup> (x 5N)	21,754.25 m <sup>2</sup>

SUPERFICIES P.B. (COMERCIO)		
ÁREA DE LOCALES	1,638.08 m <sup>2</sup>	
ÁREA DE CIRCULACIONES	1,146.38 m <sup>2</sup>	
ÁREA DE CONSTRUCCION	2,784.46 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIES 1er NIVEL (COMERCIO)		
ÁREA UTIL DE LOCALES	1,652.54 m <sup>2</sup>	
ÁREA DE CIRCULACIONES Y SERVICIOS	1,131.92 m <sup>2</sup>	
ÁREA DE CONSTRUCCION	2,784.46 m <sup>2</sup>	
ÁREA TOTAL DE CONST. DE COMERCIO (PB + 1ER N)		5,568.92 m <sup>2</sup>

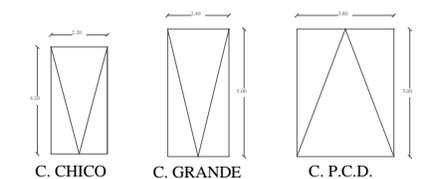
  

SUPERFICIES 2do - 12vo NIVEL (OFICINAS)		
ÁREA UTIL DE OFICINAS	1,141.52 m <sup>2</sup>	
ÁREA DE CIRCULACIONES Y SERVICIOS	507.26 m <sup>2</sup>	
ÁREA DE CONSTRUCCION	1,648.78 m <sup>2</sup>	
ÁREA TOTAL DE CONST. DE OFICINAS ( x 11 NIVELES)		18,136.58 m <sup>2</sup>

<b>ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION</b>	<b>45,459.75 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------	--------------------------------

**CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**

TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR NORMA			815 CAJONES
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PROYECTO			880CAJONES
C. CHICO 260	C. GRANDE 567	C. P.C.D. 53	
TIPO DE CAJON			
			
C. P.C.D. (Personas con Capacidades Diferentes)			

## **ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE CONDICIONES SIMILARES Y PROPORCIONALES**

Es muy importante destacar que, de los 125 municipios del Estado de México, Naucalpan es el único que pide dicho estudio.

Se fundamenta en el Artículo 63 del Reglamento de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez, México y su objetivo es comprobar la existencia de compatibilidad de usos cuando en uno o más predios o inmuebles existan condiciones similares y proporcionales de:

- I. Número total de personas usuarias;
- II. Volúmenes de consumo de agua potable y de descarga de aguas residuales;
- III. Cantidad y tipo de contaminantes emitidos como producto de las actividades que se lleven a cabo en el inmueble;
- IV. Tipo y volumen de desechos sólidos generados como producto de las actividades;
- V. Seguridad de las personas y bienes;
- VI. Tipo y cantidad de vehículos automotores que asisten al inmueble;
- VII. Número de cajones de estacionamiento, que por uso corresponden;
- VIII. Proyección de sombras a inmuebles vecinos debido a diferencias por altura de las edificaciones; y
- IX. Características del entorno urbano.

Dicho estudio debe ir firmado por perito arquitecto y perito en materia ambiental anexando copia simple de la documentación que los acredita.

Considerando la importancia del este estudio, el cual se presenta en la Comisión de Planeación Municipal, Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano y Cabildo para justificar técnicamente la viabilidad de la autorización del Cambio de Uso de Suelo solicitado, a continuación, presento una síntesis de dicho estudio mostrando los puntos más importantes que lo integra:

## INTRODUCCIÓN

El lugar de estudio se encuentra ubicado en Calzada de las Armas No. 145, Col. 10 de abril, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.



El terreno posee una forma irregular y cuenta con las siguientes colindancias:

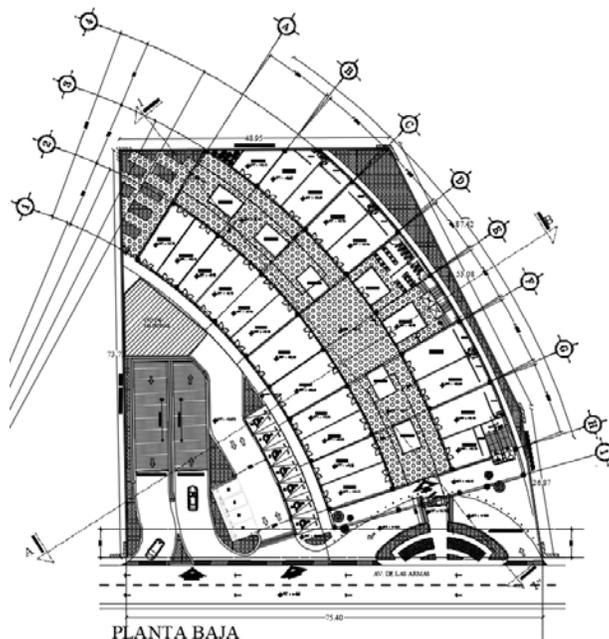
- **AL NORTE:** En dos tramos, el primero de 53.08 m. (cincuenta y tres metros ocho centímetros) y el segundo de 26.87 m. (veintiséis metros ochenta y siete centímetros) con lote baldío.
- **AL ORIENTE:** En 75.40 m. (setenta y cinco metros cuarenta centímetros) con Calzada de las Armas.
- **AL SUR:** En 73.73m. (setenta y tres metros setenta y tres centímetros) con predio propiedad de Alberto Enrique Nájera Lara.

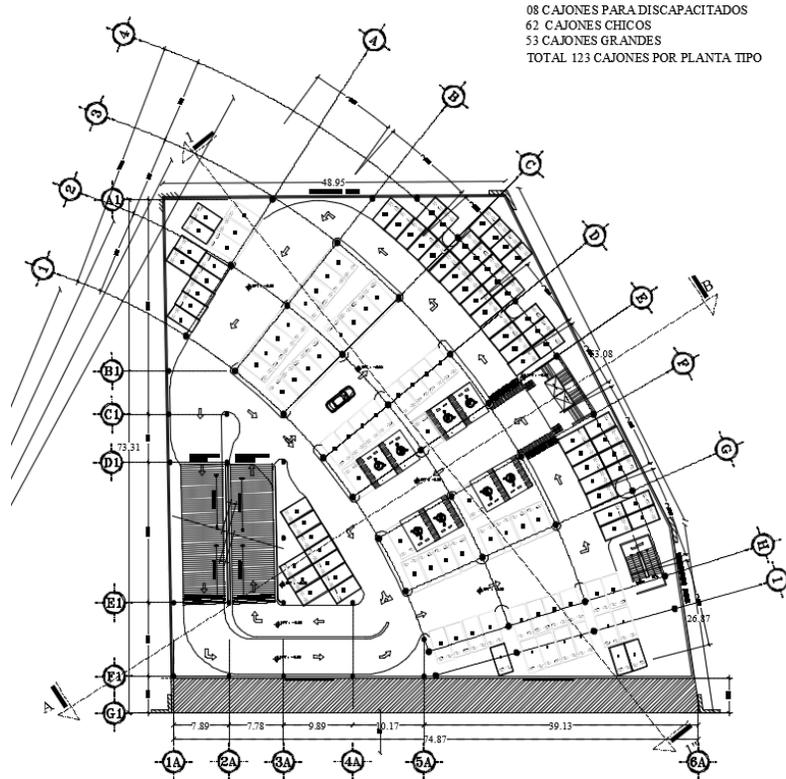
- AL PONIENTE: En 48.95 m. (cuarenta y ocho metros noventa y cinco centímetros) con predio propiedad de Gofer del Caribe Sociedad Anónima de Capital Variable.

## DESCRIPCIÓN GENERAL

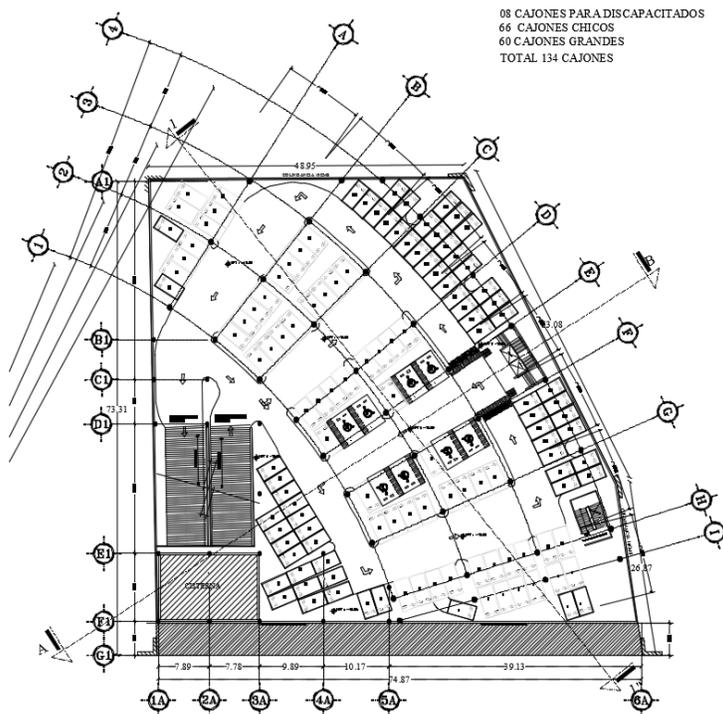
El conjunto se destinará para oficinas y comercio de productos y servicios básicos y especializados, el proyecto estará distribuido en 18 niveles, de los cuales 5 niveles de sótano albergarán completamente el estacionamiento, la planta baja, primer nivel y segundo nivel se destinarán principalmente al comercio de productos y servicios básicos y especializados, y los 10 niveles restantes tendrán uso de oficinas.

El terreno cuenta con una superficie de 4,813.65 m<sup>2</sup> y cuenta con un acceso vehicular y peatonal por la calle Calzada de las Armas. La superficie de construcción del proyecto es de 42,357.13 m<sup>2</sup> y cuenta con una superficie descontable (estacionamiento) de 22,191.55 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie total de construcción contable es de 20,165.58 m<sup>2</sup>, cuenta con una superficie de desplante en sótano de 4,438.31 m<sup>2</sup>, y a nivel de banqueta de 2,749.26 m<sup>2</sup>, área libre y verde de 2,064.39 m<sup>2</sup> y una altura desde el nivel de desplante de 84.42 metros, y 67.63 metros de altura desde el nivel de banqueta como se observa a continuación.

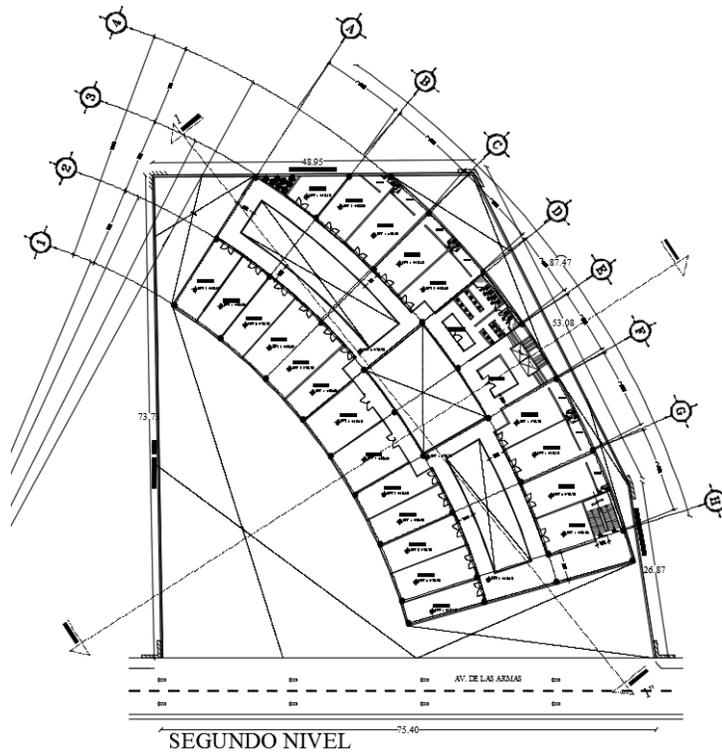
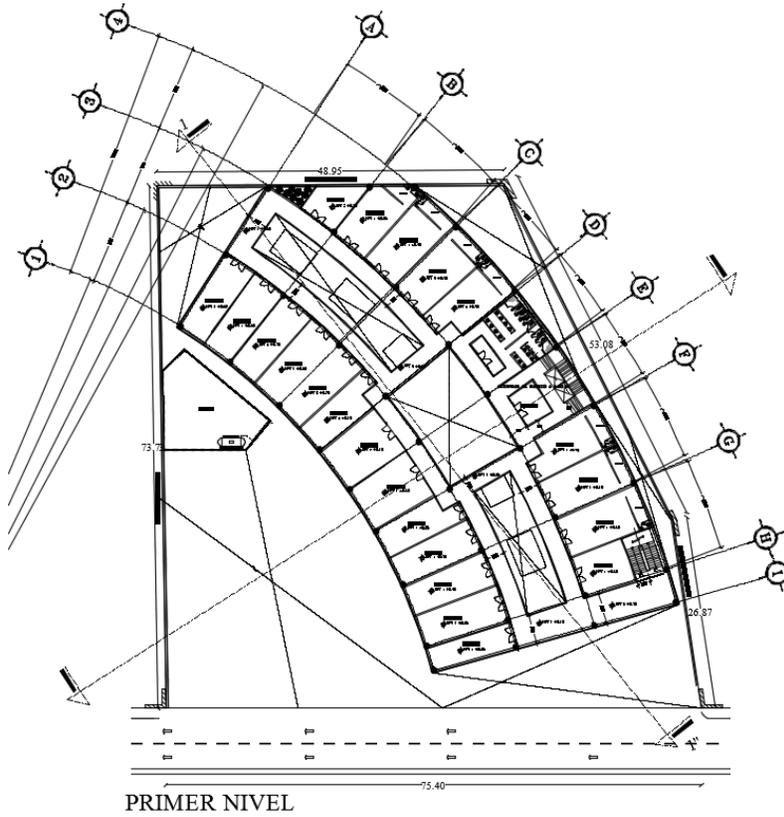


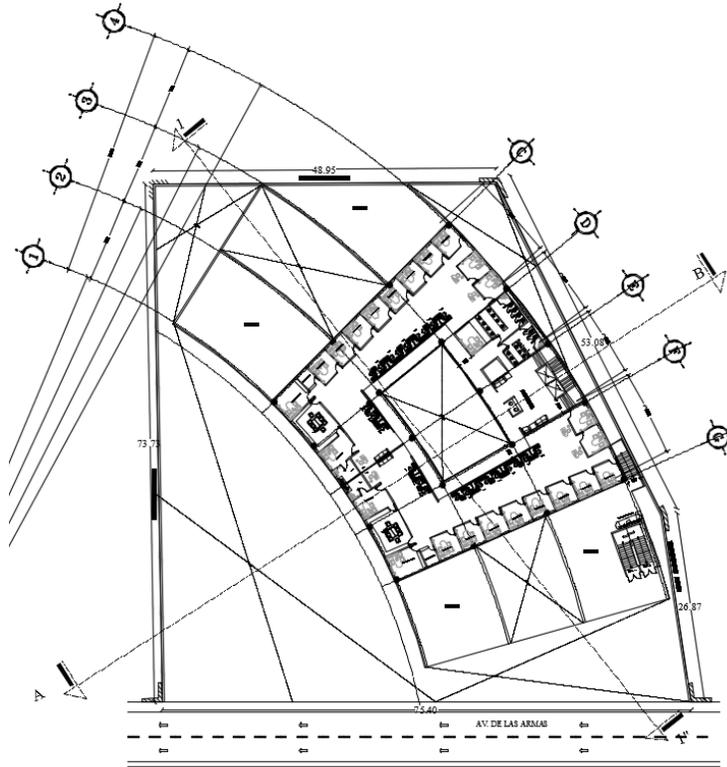


PIANTA DE ESTACIONAMIENTO SOTANO -1

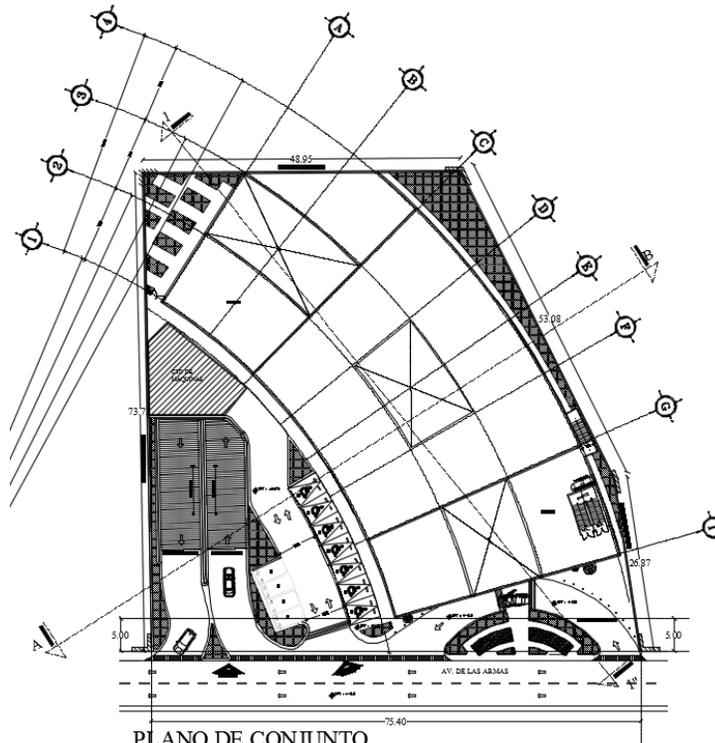


PIANTA DE ESTACIONAMIENTO SOTANO -2 A -5

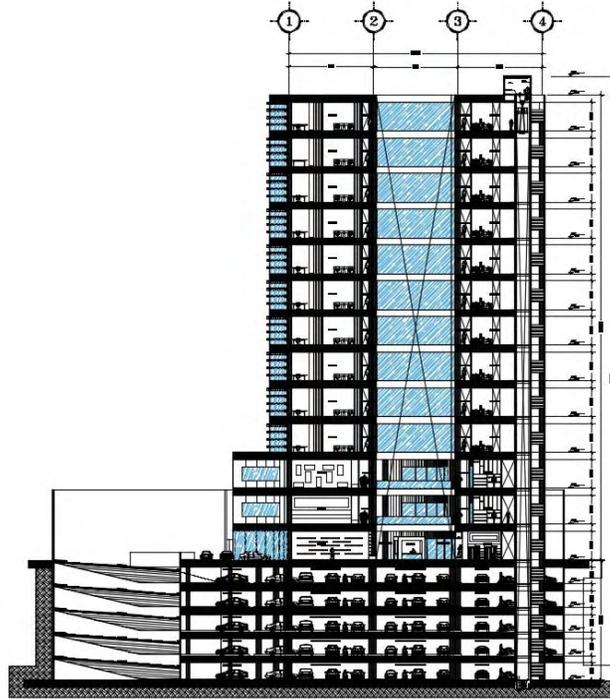




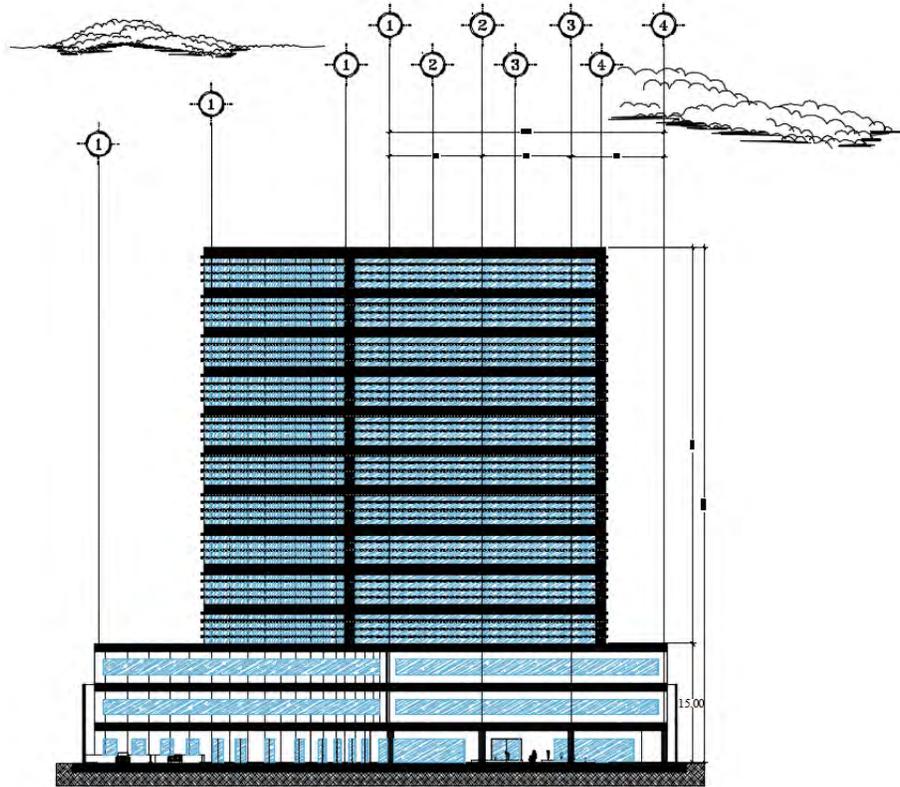
PLANTA TIPO DE OFICINAS



PLANO DE CONJUNTO



CORTE TRANSVERSAL



FACHADA PRINCIPAL

**NÚMERO TOTAL DE PERSONAS USUARIAS.**

El uso que se pretende para el inmueble es de oficinas y comercio de productos y servicios básicos y especializados, A continuación, se detalla el total de personas involucradas en el uso del inmueble.

<b>Usuarios</b>			
<b>Espacio privativo</b>	<b>No. de personas</b>	<b>No. de espacios</b>	<b>Total de usuarios</b>
Comercial	2	78	156
Almacén y Mantenimiento	1	2	2
Vigilancia	1	2	2
Oficinas	2	216	432
<b>Total de personas usuarias</b>			<b>592</b>

Se resume la tabla en la interacción de 592 personas para el inmueble, de las cuales se contemplan 156 comerciantes y visitantes, 2 empleados de almacén y mantenimiento, 2 vigilantes y 432 administrativos.

**VOLÚMENES DE CONSUMO DE AGUA POTABLE Y DE DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES**

Para la cuantificación de requerimientos de agua potable y descarga de agua residual se realizó un cálculo numérico en función del área ocupada por el uso pretendido (sin incluir la descripción y distribución de las instalaciones hidrosanitarias). Con el fin de reflejar la cantidad total en el uso y descarga en las instalaciones hidrosanitarias municipales.

Considerando los siguientes datos para el cálculo correspondiente, en base a lo establecido por el Organismo Operador de Agua Potable de este municipio:

TIPOLOGÍA	SUBGÉNERO	DOTACIÓN	SUPERFICIE	TOTAL
Oficinas	Oficinas Privadas	20 lts/m <sup>2</sup> /día	12,208.30 M2	244,166.00 lts/día
Comercio	Locales Comerciales	6 lts/m <sup>2</sup> /día	4,341.37 M2	26,048.22 lts/día
			<b>TOTAL</b>	<b>270,214.22 lts/día</b>

El consumo diario por administrativo fue de 20 lts/m<sup>2</sup>/día y por comerciante de 6 lts/m<sup>2</sup>/día, se estima que el 80% del consumo diario total será destinado a la descarga de aguas residuales, lo que equivale a 216,171.376 lts/día.

Cabe mencionar que tanto el abastecimiento como la descarga de aguas no afectarán en su funcionamiento al sistema hidráulico municipal de la zona, dado que el propietario se ha comprometido con el organismo antes mencionado a realizar obras hidráulicas y de drenaje sanitario y pluvial para garantizar el óptimo funcionamiento y nula escasez según la factibilidad adjunta con número de control GT/061/2014.

#### CANTIDAD Y TIPO DE CONTAMINANTES COMO PRODUCTO DE LAS ACTIVIDADES QUE SE LLEVAN A CABO EN EL INMUEBLE.

El uso propuesto para el inmueble es de oficinas y comercio de productos y servicios básicos y especializados, por lo que no involucra por ningún motivo procesos de fabricación por lo que no se genera material particulado a la atmósfera, ni sustancia ya sea líquida, semi-sólida y/o sólida a la atmósfera que dañen el ecosistema o el entorno.

La emisión del ruido interno será debido a las actividades diarias en el inmueble, las cuales por ningún motivo rebasarán los niveles de ruido perimetral vigentes en las normas nacionales.

En cuanto a contaminantes de origen Físico como son las vibraciones y la intensidad lumínica, en el caso del primero no se generarán debido a que no existe maquinaria y en el caso de las segundas la iluminación interna solo servirá para el sitio donde se esté ocupando aplicando esta situación en casos extremos ya que el horario para las oficinas y los comercios se establecerá de tal manera que se aproveche al máximo la iluminación natural, y sobre todo porque la mayoría de los espacios cuentan con ella y en el exterior para las personas que transitan la calle y áreas comunes se cuenta con iluminación, cumpliendo con los niveles de luxes permitido en la Norma Oficial Mexicana NOM-025-STPS-2008, “Condiciones de iluminación en los centros de trabajo”, todo esto con la finalidad de aprovechar al máximo los recursos naturales.

#### **TIPO Y VOLUMEN DE DESECHOS SÓLIDOS GENERADOS COMO PRODUCTO DE LAS ACTIVIDADES**

Al utilizar el predio para los fines mencionados se generarán residuos orgánicos e inorgánicos. Los primeros son los correspondientes a los residuos de comida, los segundos son papel sanitario, papel de archivo (copias e impresiones), plástico del tipo PET y polipropileno en productos de envolturas, bolsas, envases y botellas, unisel del tipo de los vasos, latas de refresco y en menor escala cartón de empaque, a estos de les dará un manejo interno, en donde los usuarios depositarán sus residuos con la ayuda de bolsas en un contenedor que estará en la planta baja, para que se le brinde una disposición final por parte del camión recolector de basura del municipio, el cual realizará sus visitas en promedio cada tercer día y enviará estos residuos al relleno sanitario, en el cual se realizará una selección donde los residuos reciclables se reutilizarán mientras que aquellos en los que no se pueda se dispondrán de la manera en la que establezcan los reglamentos que rigen el tratamiento de este tipo de desechos.

Los residuos peligrosos que se generen por el uso de este inmueble como baterías desechables o limpiadores no biodegradables se les dará un manejo externo el cual consistirá en

separación por personal de empresas que se dedican a seleccionarlos y se les enviara a centros especializados autorizados.

La generación de residuos se establecerá de la siguiente manera:

Generación de residuos 0.50 kg/usuario/día		
Espacio privativo	No. De personas por área	Residuos generados
Comercial	156	78.0
Almacén y	2	1.0
Vigilancia	2	1.0
Oficinas	432	216
Total de residuos generados por día		296 kg

En la tabla anterior se mostró el resumen de la generación de residuos sólidos, considerando que cada usuario genera 0.50 kg por cada día ya que se considera una jornada de trabajo de 8 horas, por lo que la cantidad total generada es de 296 kg/día, 8880 kg/mes, el cual, como se estableció en el párrafo anterior, será recolectado por el servicio general de recolección municipal.

## SEGURIDAD DE PERSONAS Y BIENES

Como premisa se cuenta con la información de Protección Civil, donde se cataloga al uso de oficinas y comercio básico y especializado como un uso de bajo o nulo riesgo.

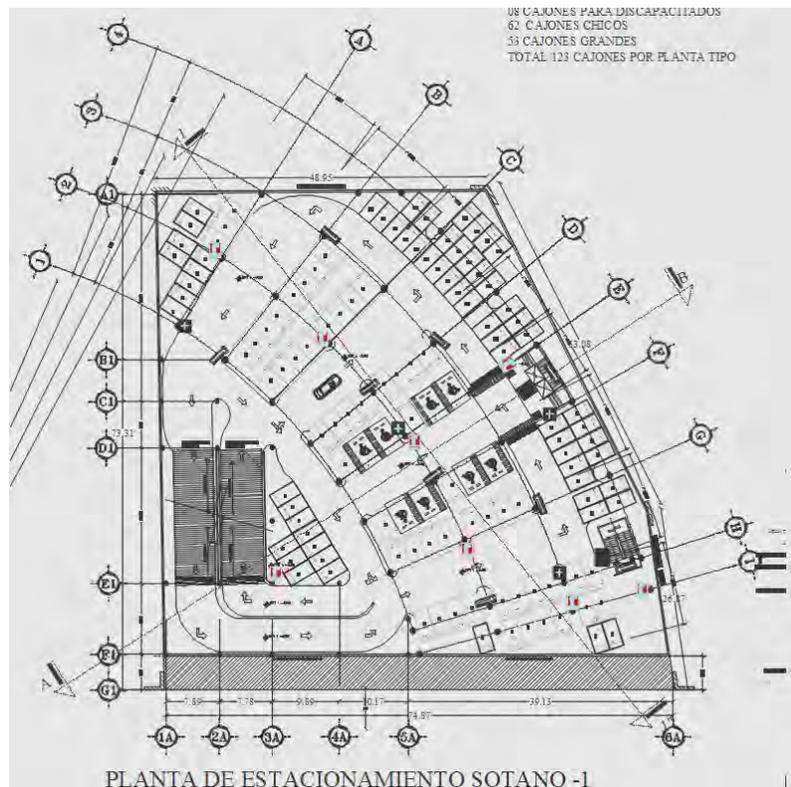
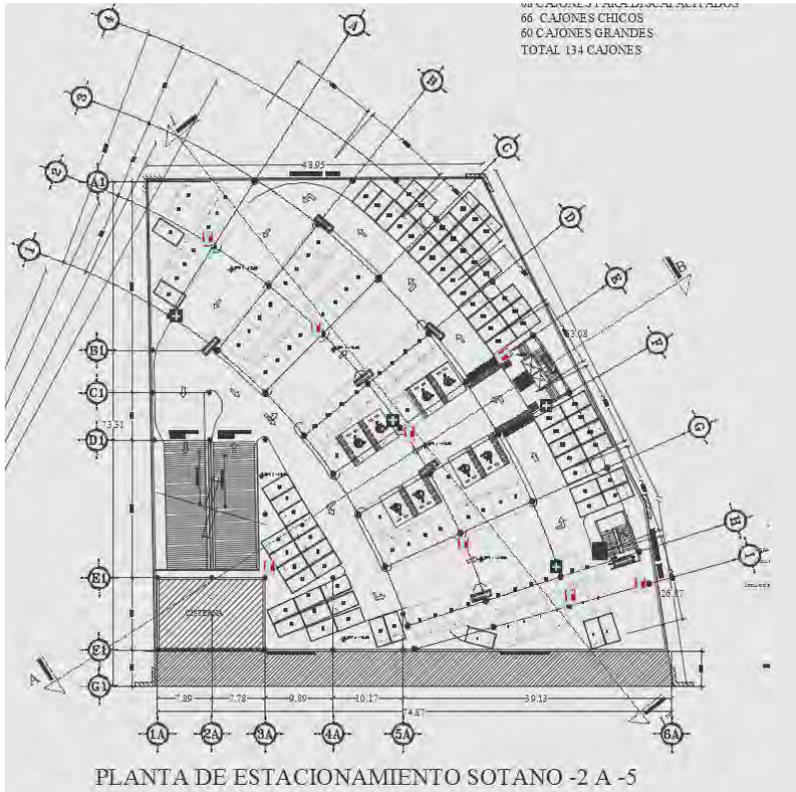
En el acceso al estacionamiento y acceso peatonal al edificio, se contará con personal destinado a verificar y controlar el acceso de las personas al inmueble. El inmueble contará con sistemas de monitoreo (CCTV) al interior. Las zonas más vulnerables se presentan en los accesos y estacionamiento.

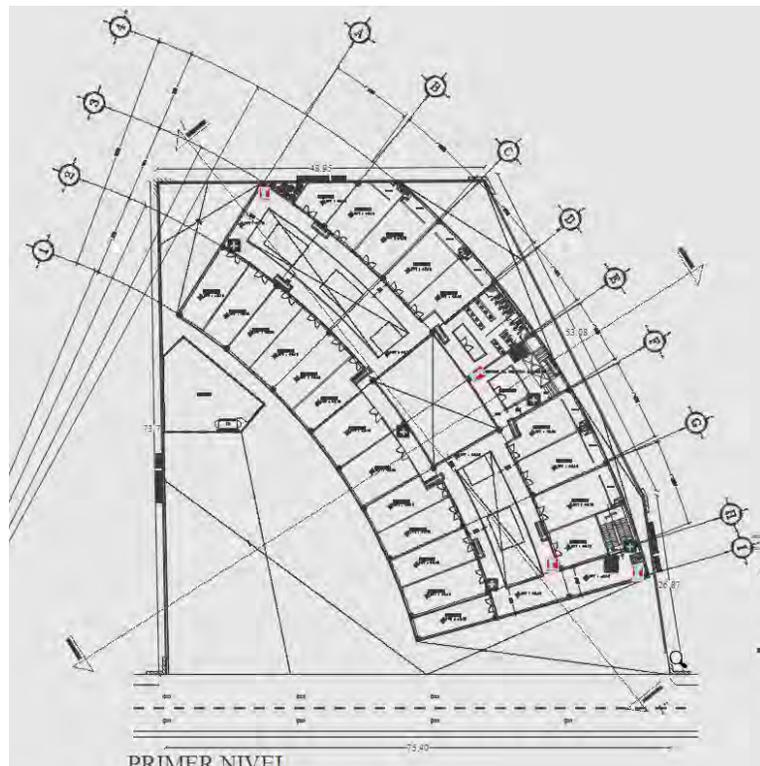
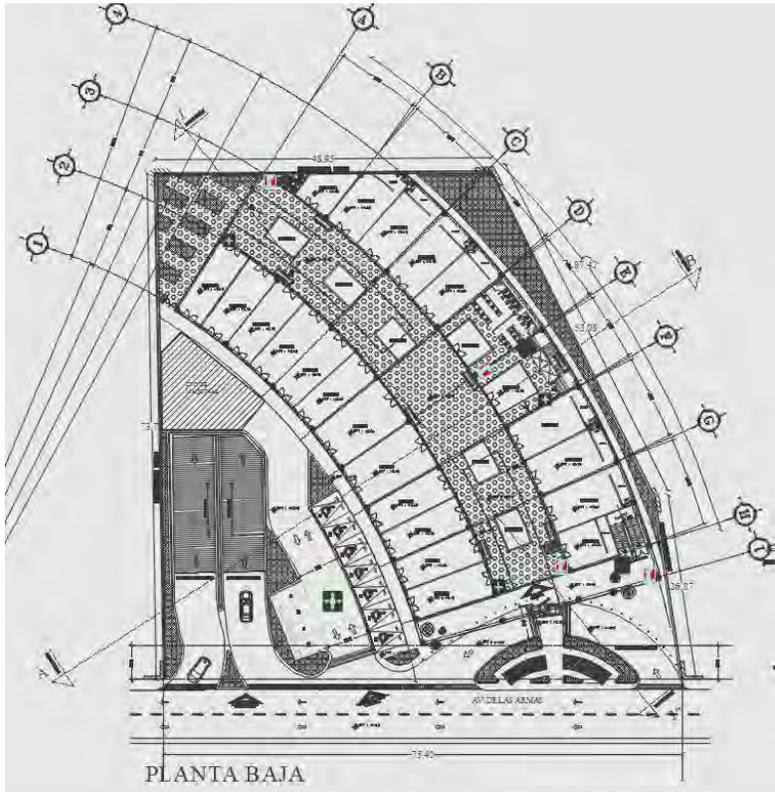
La protección civil es un aspecto importante en la correcta operación y funcionamiento del proyecto pretendido, abarcando aspectos fundamentales de prevención de riesgo, tales como la correcta señalización de las rutas de emergencia, salidas de emergencia y señalizaciones en las circulaciones, adicionalmente a estas medidas preventivas, se instalarán extintores,

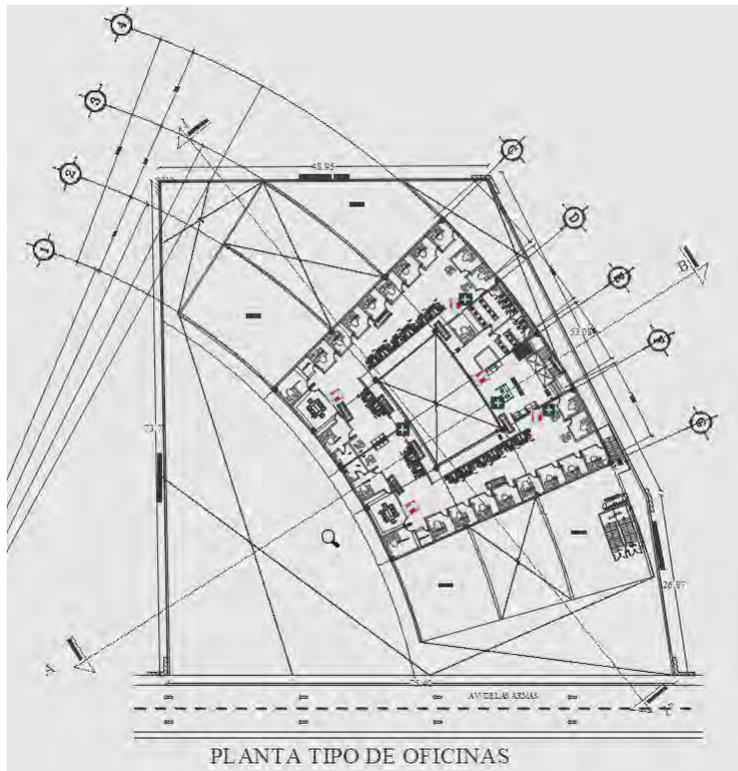
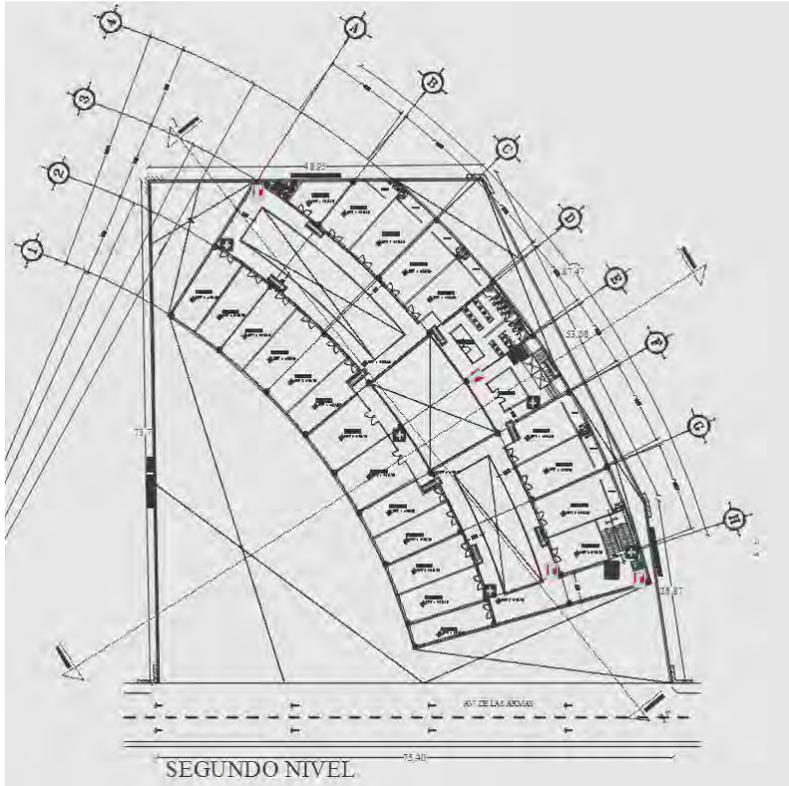
conforme se establezca en la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS, a los cuales se les dará mantenimiento preventivo y correctivo durante la etapa de operación de este proyecto.

En los siguientes croquis se muestra la ubicación de extintores y rutas de evacuación situadas en las áreas comunes.

NO.	DESCRIPCION	SIMBOLOGIA
1	SEÑAL SALIDA DE EMERGENCIA	
2	SEÑAL RUTA DE EVACUACION	
3	EXTINTOR PORTATIL	
4	SEÑAL DE BOTIQUIN	
5	PUNTO DE REUNION	







TIPO Y CANTIDAD DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES QUE ASISTEN AL INMUEBLE.

Los vehículos que tendrán acceso al estacionamiento serán de tipo particular, en su mayoría compactos, tipo sedán y camionetas. En su caso se tiene contemplado alguna camioneta de carga que no rebase los 2.30 m de altura cuando se requiera el abastecimiento a los locales comerciales, traslado del mobiliario de oficina y comercios, equipo especial, residuos sólidos o para tener acceso a las instalaciones como el cuarto de máquinas del elevador o cisterna únicamente con el fin de brindar mantenimiento a estos espacios y/o equipos.

NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO QUE POR USO CORRESPONDEN

La normatividad vigente aplicable en el municipio establece que para el uso de oficinas y comercio de productos y servicios básicos y especializados en esta zona dentro del plan Municipal de Desarrollo Vigente el inmueble se encuentra dentro de la ZONA I donde la demanda de cajones se estipula de 1 por cada 30 m<sup>2</sup> para comercio básico y especializado y 1 por cada 30 m<sup>2</sup> para uso de oficinas, actualmente el área destinada a comercio (básico y especializado) es de 5568.92 m<sup>2</sup> y para las oficinas es de 18136.58 m<sup>2</sup>, y se contemplan en proyecto 880 cajones disponibles dentro del predio.

Considerando normatividad aplicable los cajones se indican como sigue:

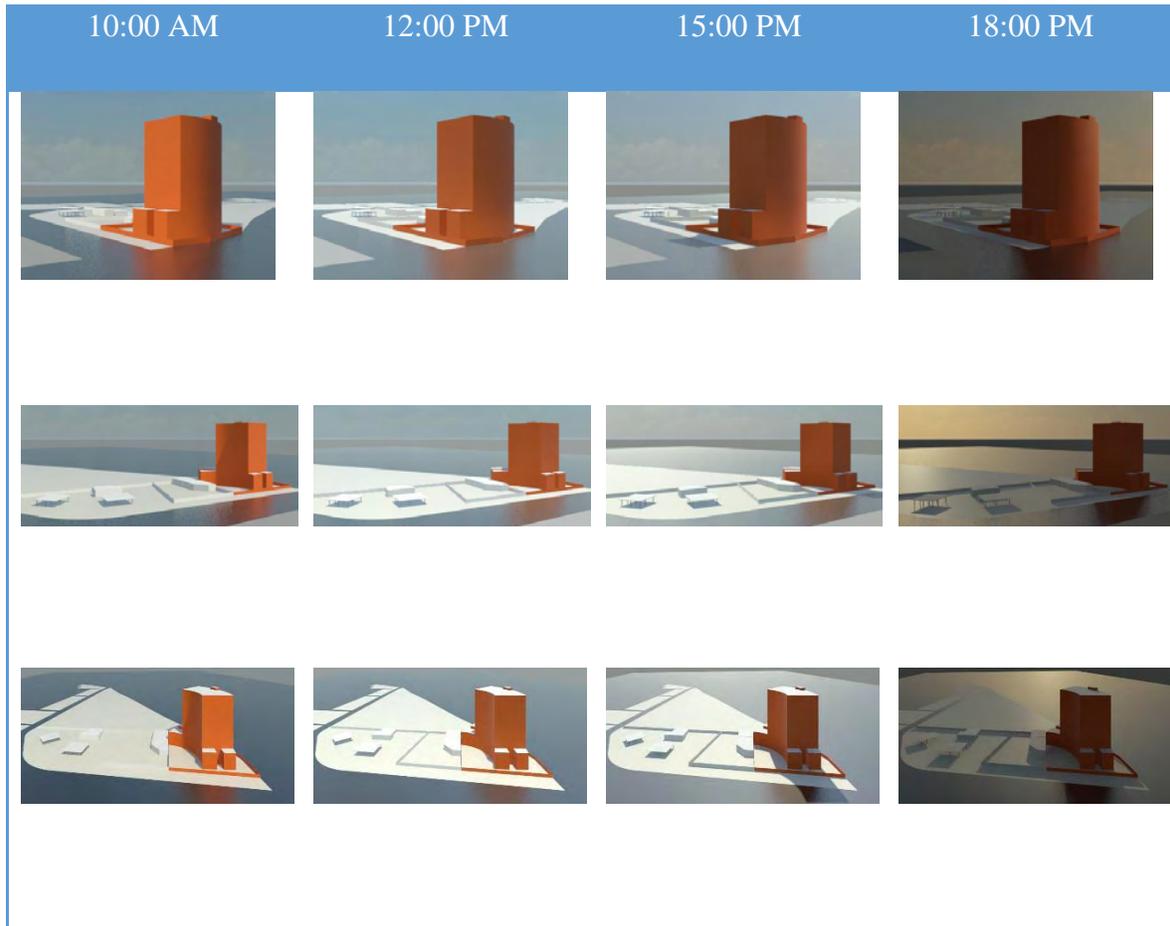
	SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	CAJONES REQUERIDOS SEGÚN NORMATIVIDAD	
Comercio de productos y servicios básicos y especializados	4,341.37 m <sup>2</sup>	1 x 30 m <sup>2</sup> de construcción	144.71 ≈ 145 cajones
Oficinas	12,208.30 m <sup>2</sup>	1 x 30 m <sup>2</sup> de construcción	406.94 ≈ 407 cajones
<b>TOTAL DE CAJONES POR NORMATIVIDAD</b>			<b>552</b>
<b>TOTAL DE CAJONES EN EL INMUEBLE</b>			<b>670</b>

## PROYECCIÓN DE LAS SOMBRAS A INMUEBLES VECINOS DEBIDO A LA DIFERENCIA DE ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

El análisis correspondiente a la proyección de las sombras se realizará tomando en cuenta la posición de la construcción respecto a los puntos cardinales. Los ejes principales de la construcción se encuentran orientados en dirección Este-Oeste con una pequeña inclinación hacia el Sur, debido a esta orientación se realizará el análisis de la proyección de las sombras, tomando en cuenta la posible proyección máxima de estas en la dirección Norte-Sur en varios instantes del día para poder determinar la máxima proyección posible que pueden ser reflejadas en la colindancia del predio. El esquema de análisis se muestra en la figura mostrada en seguida:



En la figura que se muestra a continuación se aprecia desde distintas perspectivas la proyección de las sombras para la construcción en análisis, se expresan aspectos principales del entorno, como colindancias y construcciones vecinas, en las cuales predomina una altura promedio de 6.00 m, se aprecian sobre Calzada de las Armas.

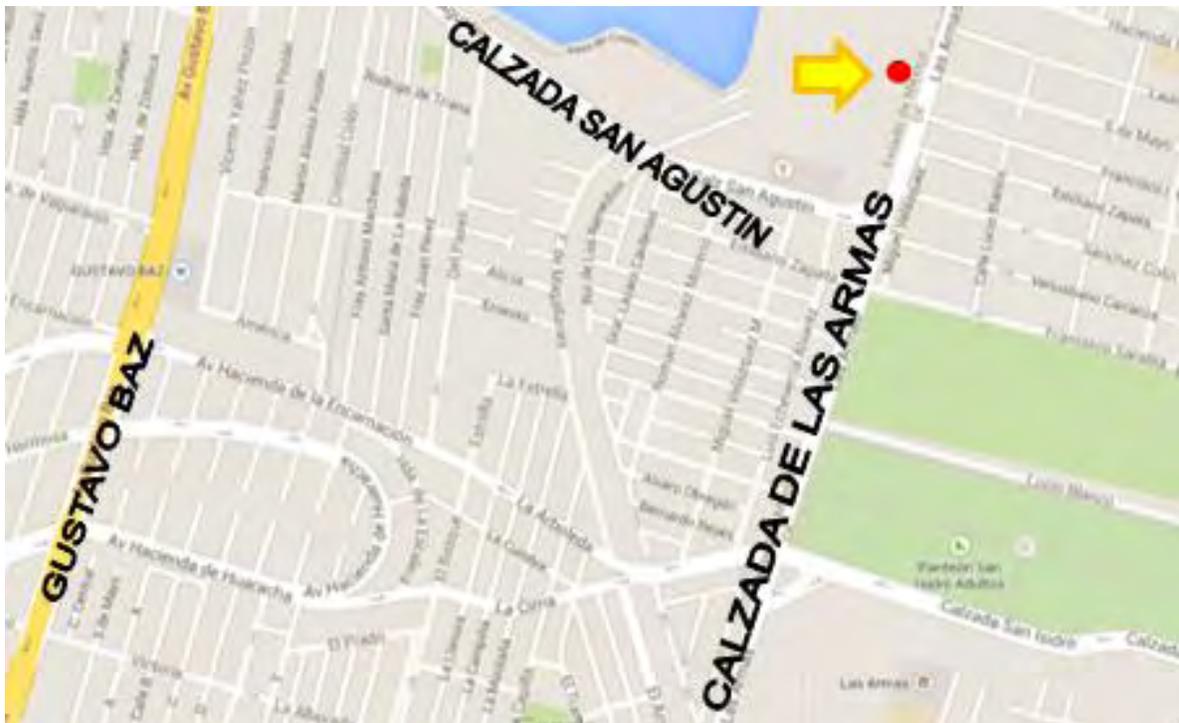


Podemos observar que el mayor reflejo de las sombras se puede apreciar sobre las 15:00 p.m., sobre Calzada de las Armas en el cual no se aprecia repercusión mayor durante lo que resta del día. Aunque existe una visible variación en las alturas con respecto a las colindancias, las proyecciones no son muy perjudiciales para los vecinos, ya que las sombras generadas en la mañana afectan una mínima parte del predio colindante oeste, y al atardecer las sombras generadas sobresaltan una mínima parte del acceso del predio colindante sur, pues la mayor parte de estas proyecciones caen dentro de la Calzada de las Armas.

## CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO URBANO

Como se mencionó anteriormente, el predio se encuentra ubicado en la Colonia 10 de abril, una zona con planeación urbana, trazo de calles definidos, uniformidad en la lotificación de los predios y donde predomina el uso habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, de comercio y oficinas.

La ubicación del inmueble se encuentra sobre una de las vías de circulación de importancia, como lo es Calzada de las Armas, de igual manera se encuentra cercana la Calzada San Agustín a 200 metros y la Vía Doctor Gustavo Baz que se encuentra a 15 minutos de recorrido.



Las colindancias inmediatas al inmueble sobre Calzada de las Armas nos ubican al sur la empresa Comercial Norteamericana S. de R.L. de CV., el cual cuenta con un nivel y una altura aproximada de 6 metros y al norte un lote baldío.



COLINDANCIA SUR (empresa Comercial Norteamericana S. de R.L. de CV.)



COLINDANCIA NORTE (lote baldío)

También se puede localizar a 25 metros del inmueble, en la misma Calzada de las Armas, esquina con 5 de mayo, al Hotel Villa del Parque, con una altura aproximada de 6 metros.



De igual forma se puede localizar a 200 metros de nuestro inmueble, en la misma Calzada de las Armas, esquina con Calzada San Agustín un inmueble destinado a oficinas, el cual cuenta con 3 niveles y una altura aproximada de 9 metros.



En la calle Francisco I. Madero, a 180 metros del inmueble se localiza la empresa Stone Galler Bypc la cual ofrece productos de piedras naturales, el cual consta de dos niveles y una altura aproximada de 6.50 metros.



En la calle Francisco I. Madero, a 250 metros del inmueble se localiza un edificio destinado para departamentos, el cual consta de cuatro niveles y una altura aproximada de 10.00 metros y en la calle 5 de mayo, a 125 metros del inmueble se localiza la empresa Impresos Florida S.A. de C.V. dedicada a las artes gráficas y publicidad empresarial, el cual consta de dos niveles y una altura aproximada de 7.00 metros.



En la calle 5 de mayo, a 140 metros del inmueble se localiza un edificio destinado para departamentos, el cual consta de cinco niveles y una altura aproximada de 12.50 metros.



Todo lo anterior nos otorga grandes opciones y beneficios de ubicación, favoreciendo en gran medida la solicitud por no resultar impactante al entorno.

Por lo tanto, dadas las características del medio urbano se puede observar que existen inmuebles con usos similares a lo solicitado, la propuesta puntual para asegurar el buen funcionamiento del inmueble radica en el máximo aprovechamiento de la ubicación del inmueble, la optimización de los servicios de infraestructura y la cercanía tanto de vialidades principales como de comercios y servicios afines.

El amplio espectro de condicionantes y similitudes con construcciones cercanas nos deducen condiciones favorables para la incorporación del proyecto en cuestión, sin que el funcionamiento del mismo represente problemática al entorno.

---

## **OBTENCIÓN DEL DICTAMEN DE FACTIBILIDAD Y CONVENIO DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y DRENAJE**

Estos documentos son emitidos por el organismo de agua municipal. En el caso de Naucalpan es el O.A.P.A.S. (Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan). El mecanismo para obtener el Dictamen Técnico de Factibilidad se describe en el Reglamento del Servicio de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Naucalpan de Juárez, México. Dicho Dictamen sirve de antecedente para que el departamento jurídico pueda elaborar el Convenio el cual, en este caso, fue firmado por el Director General, el Subdirector de Construcción y Operación Hidráulica, el Gerente de Control Hidráulico y el propietario del predio.

El O.A.P.A.S. dictamina la factibilidad en el otorgamiento del servicio en el caso de solicitudes de Cambio de Uso de Suelo considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura hidráulica y sanitaria para su prestación.

De acuerdo al Artículo 84 del el Reglamento del Servicio de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Naucalpan de Juárez, México, la persona que solicite la factibilidad, deberá de llenar el formato que expida el O.A.P.A.S., adjuntando al mismo la siguiente información:

- I. Documento que acredite la propiedad y/o posesión del inmueble donde se pretenda realizar el proyecto;
- II. Carta Poder y/o Poder notarial según corresponda;
- III. Acta Constitutiva de la empresa, en su caso;
- IV. Identificación Oficial del otorgante y del apoderado, en su caso;
- V. Tipo de obra que se pretende realizar <sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Esto se plasma en un escrito dirigido al Director General del O.A.P.A.S., solicitando el tipo de servicio a tramitar, con una breve descripción de lo que es el proyecto y señalando un domicilio dentro del municipio de Naucalpan para oír y recibir notificaciones.

- VI. Proyecto de los planos de instalaciones hidráulicas y sanitarias <sup>17</sup>
- VII. Memoria de cálculo de consumo de agua y generación de descargas con una breve descripción del proyecto. <sup>18</sup>
- VIII. Recibo Oficial de Pago expedido por el O.A.P.A.S., por concepto de factibilidad, conforme a lo estipulado por el Código Financiero del Estado de México y Municipios;
- IX. Acreditar, mediante copia del recibo, en su caso, estar al corriente en el pago del agua.

También piden integrar lo siguiente:

- Cédula Informativa de Zonificación
- Boleta predial actualizada
- Croquis de localización

Una vez entregada la solicitud con los documentos respectivos, (Artículo 85) el O.A.P.A.S. podrá requerir al usuario las demás condiciones y/o aclaraciones pertinentes para el otorgamiento de la factibilidad condicionada, así como también podrá realizar las visitas de inspección que sean necesarias para mejor proveer el documento en cita.

Posterior al análisis y aprobación de la documentación presentada (Artículo 86), el solicitante deberá de celebrar convenio con el O.A.P.A.S., a través del cual se establecerán los tiempos, plazos, condiciones técnicas y obligaciones inherentes, para el cumplimiento de la factibilidad, la cual se expedirá condicionada, por un término de doce meses y previo pago de derechos por concepto de toma de agua y conexión de drenaje a la red de alcantarillado, de acuerdo al tipo de factibilidad condicionada.

---

<sup>17</sup> Solicitan dos planos de la planta arquitectónica tamaño (60x45 cm) con: distribución de áreas, número aproximado de empleados o habitantes, instalaciones hidráulicas interiores en vialidades y dentro de las edificaciones, cálculo del diámetro de la toma de agua potable, cálculo de la capacidad de la cisterna, plano sanitario con descargas separadas (pluviales, sanitarias, de proceso, grasas y solventes), cálculo del tanque de tormentas, proyecto y presupuesto del tratamiento de aguas residuales para que su descarga cumpla con la normatividad vigente y deberán firmarse por Arquitecto, Ingeniero o Perito.

<sup>18</sup> Este documento lo piden firmado por un Ingeniero o Arquitecto anexando copia de cédula profesional y entregar 4 CDs

Es importante mencionar, que el área donde se encuentra localizado este predio, pertenece al Sector V y se abastece de la línea “Nzt” con servicio las 24 horas. Esta información es de suma importancia ya que, en caso de que existiera algún problema en el abasto de agua en la zona, no se hubiera emitido la factibilidad.

En cuanto a los servicios de drenaje sanitario y pluvial, frente al domicilio se encuentra la red de drenaje municipal conformado por tubería de concreto simple, siendo esta la red a la que se conectó dicho servicio.

En base al Artículo 87, se prorrogaron un año más la factibilidad y el convenio en los mismos términos.

---

## **OPINIÓN FAVORABLE DE LA COMISIÓN DE PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO MUNICIPAL**

Cuando se integró e ingresó la solicitud de Cambio de Uso de Suelo con toda la documentación descrita, la Dirección de Desarrollo Urbano municipal turnó el expediente completo (incluyendo una Evaluación Técnica elaborada por la Subdirección de Planeación de esa dependencia) a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal para solicitar su opinión con respecto a la petición.

Su fundamento legal se encuentra en la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y en el Reglamento Interior de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal del H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, México. Este último, en el Artículo 7, Fracción II, describe como obligación de la Comisión “Desahogar las consultas en materia de creación y establecimiento de nuevos asentamientos humanos dentro del municipio, así como de solicitudes de opinión para cambio de uso de suelo a otro que se determine sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de edificación prevista, a los planes municipales de desarrollo urbano y en los de centro de población del Municipio, que le sean turnadas por la autoridad competente”

En la sesión del once de diciembre del año dos mil catorce, en el Salón Madero del Palacio Municipal, los miembros de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal del H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, México, acordaron por unanimidad emitir Opinión Favorable para el incremento de Intensidad de Construcción, Incremento de Altura y Niveles e Incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo para el inmueble ubicado en Calzada de las Armas, número 145, colonia Diez de Abril de este municipio.

Algunos de los elementos que se tomaron en cuenta para emitir dicha opinión fue que la Calzada de las Armas es una vía que está en el límite con el Distrito Federal, de ahí su importancia en el contexto regional para el manejo de flujos vehiculares; la solución

propuesta al acceso considera un carril de almacenamiento dentro del predio lo que evitará la acumulación de vehículos en la Calzada de las Armas minimizando el impacto de las vialidades de la zona, el número de cajones propuesto en el proyecto es de 672, de los cuales, el 49% son de tamaño chico y el 51% son grandes, con lo que cumple la normatividad aplicable en relación al número de cajones y proporcionalidad; el anteproyecto presentado se encuentra dentro de las especificaciones establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez, México, dado que no se alterarían las características de la estructura urbana prevista y al emitir la opinión favorable, no se contravendría lo dispuesto por los artículos 62 último párrafo y 63 último párrafo del Reglamento del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez, México, aprobado en la Sexagésima Quinta Sesión Ordinaria Pública de Cabildo, Resolutiva Octogésima Sexta del Quince de Mayo del año dos mil ocho y publicado en la Gaceta Municipal, el treinta de mayo del dos mil ocho, Año 2, No. 20.

La importancia de esta opinión favorable, es que, sin ella, no hubiera sido posible iniciar los trámites para la obtención del Dictamen Único de Factibilidad (Antes Dictamen de Impacto Regional) ante el Gobierno del Estado.

---

## DICTÁMENES NECESARIOS PARA LA OBTENCIÓN DEL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL

El Dictamen de Impacto Regional, de acuerdo con el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado el 13 de diciembre del 2001, en el artículo 5.3, Fracción XXIII, se define como “Acto administrativo 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, el uso y aprovechamiento, o el cambio de uso, de densidad, de coeficiente de ocupación o de utilización del suelo, o de altura de edificación, que pretenda realizarse en un determinado predio o inmueble” Es muy importante aclarar, que mediante Decreto 120 publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 7 de septiembre del 2016, entrando en vigor el primero de enero de 2017, el Dictamen Único de Factibilidad sustituyó al Dictamen de Impacto Regional y el viernes 10 de marzo del 2017, se publicó en el mismo medio, el Reglamento Interior de la Comisión Estatal de Factibilidad. En la exposición de motivos, nos indican que estos cambios se hicieron “con la finalidad de simplificar trámites y tiempos para hacer más ágil el establecimiento de unidades económicas, así como fortalecer y atraer la inversión en nuestra Entidad mexiquense” y se creó un órgano técnico de coordinación intergubernamental denominado Comisión Estatal de Factibilidad.

Las dependencias estatales involucradas en la elaboración de las evaluaciones técnicas y emisión de los respectivos dictámenes que son indispensables en la integración del expediente para la solicitud del Dictamen Único de Factibilidad (antes Dictamen de Impacto Regional) siguen siendo las mismas que cuando se hicieron los trabajos para el predio en Calzada de las Armas, por lo tanto, expondré brevemente en los siguientes cuadros, en qué consiste cada uno de ellos:

**AUTORIZACIÓN DE IMPACTO Y/O RIESGO AMBIENTAL**

Sirve para obtener la resolución en materia de impacto ambiental (modificación favorable o desfavorable del medio ambiente), de riesgo ambiental (daño potencial a la población, sus bienes y al medio ambiente en caso de presentarse un accidente o un evento extraordinario) o de impacto y riesgo ambiental, para la realización de obras o actividades y señalar las acciones que se deben realizar para mitigar, compensar o remediar los impactos ambientales negativos y riesgos que estas generen.

Unidad adm. responsable: Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental

Vigencia del trámite o servicio: La señalada en el documento

Requisitos para personas físicas:	Original	Copias	Fundamento jurídico-administrativo
1. Solicitud del dictamen de impacto y/o riesgo ambiental de la obra o actividad, en idioma español, dirigido al titular de la Secretaría del Medio Ambiente, con atención al titular de la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, con firma autógrafa del representante legal o de la persona física responsable	SI	1, Simple	-Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, artículo 116 -Reglamento del Libro Segundo del Código para la Biodiversidad del Estado de México, artículo 138, fracción I -Listado de actividades industriales, comerciales y de servicios que requerirán de la presentación del informe previo, de la manifestación de impacto ambiental, del estudio de riesgo y las que no requieren autorización de impacto y/o riesgo ambiental, publicados en la Gaceta del Gobierno el 15 de diciembre del 2014
2. -Estudio correspondiente (informe previo, manifestación de impacto ambiental y/o estudio de riesgo) con anexos de conformidad con el instructivo vigente -En el caso de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo, estos deberán ser elaborados por un prestador de servicios con registro ante la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México	SI	1, Simple	-Código para la Biodiversidad del Estado de México, artículos 2.68 y 2.71 -Reglamento del Libro Segundo del Código para la Biodiversidad del Estado de México, artículo 138, fracciones II y III -Listado de actividades industriales, comerciales y de servicios que requerirán de la presentación del informe previo, de la manifestación de impacto ambiental, del estudio de riesgo y las que no requieren autorización de impacto y/o riesgo ambiental, publicado en la Gaceta del Gobierno el 15 de diciembre del 2014 -Instructivos para elaborar el expediente de las solicitudes de obras y actividades que no requieren autorización de impacto y riesgo ambiental, el informe previo, la manifestación de impacto ambiental y el estudio de riesgo publicados en la Gaceta del Gobierno el 15 de diciembre del 2014 -Padrón de Prestadores Ambientales 2014-2015, publicado en la Gaceta del Gobierno el 23 de septiembre del 2014
3. Copia de la orden de pago por derechos de evaluación y del comprobante de pago de la misma	NO	1, Simple	-Código Financiero del Estado de México y Municipios, artículo 89, fracciones I, II y IV -Reglamento del Libro Segundo del Código para la Biodiversidad del Estado de México, artículo 138, fracción VI

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información obtenida en:

<http://sistemas2.edomex.gob.mx/TramitesyServicios/Tramite?tram=164&cont=0>

**AUTORIZACIÓN DE IMPACTO Y/O RIESGO AMBIENTAL**

Fundamento legal:

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, artículos 18 y 78
- Ley Orgánica de la Adm. Pública del Edo. de México, artículos 3, 15, 19 fracción XVII y 32 Bis
- Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente, artículos 3 fracción III, 5, 6, 6 Bis fracción III, 7,8 fracción XVIII, 11 fracciones VII y VIII
- Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, artículo 116
- Código para la Biodiversidad del Estado de México, artículos 1.1 fracción I, 2.1, 2.2, fracción XV, 2.3, 2.6 fracción II, 2.8 fracción XIV, 2.67, 2.68, 2.69, 2.70, 2.71, 2.72, 2.73, 2.74, 2.75, 2.76, 2.77, 2.78, 2.79, 2.80 y 2.81
- Reglamento del Libro Segundo del Código para la Biodiversidad del Estado de México, artículos 2, fracciones LVI, LVII y LXXII; 114, 115, 116, 117, 122 y 123
- Código Financiero del Estado de México y Municipios, artículos 89 incisos I, II y IV
- Listado de actividades industriales, comerciales y de servicios que requerirán de la presentación del informe previo, de la manifestación de impacto ambiental, del estudio de riesgo y las que no requieren autorización de impacto y/o riesgo ambiental, publicado en la Gaceta del Gobierno el 15 de diciembre del 2014
- Instructivos para elaborar el expediente de la solicitud para obras y actividades que no requieren autorización de impacto y riesgo ambiental, el informe previo, la manifestación de impacto ambiental y el estudio de riesgo, publicados en la Gaceta del Gobierno el 15 de diciembre del 2014

Criterios de resolución del trámite o servicio:

- Presentar por escrito oficio de solicitud dirigido al Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, en las oficinas ubicadas en Tlalnepantla de Baz o Metepec.
- Cumplir con los requisitos establecidos en el Listado de actividades industriales, comerciales y de servicios que requerirán de la presentación del informe previo, de la manifestación de impacto ambiental, del estudio de riesgo y las que no requieren autorización de impacto y/o riesgo ambiental, publicado en la Gaceta de Gobierno el 15 de diciembre del 2014, según sea el giro.
- La manifestación de impacto ambiental y el estudio de riesgo deberán ser elaborados por un prestador de servicios ambientales con registro vigente ante la Secretaría del Medio Ambiente.
- Presentar el comprobante de pago oficial por derechos de evaluación (copia)

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información obtenida en:

<http://sistemas2.edomex.gob.mx/TramitesyServicios/Tramite?tram=164&cont=0>

DICTAMEN EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL

Se emite para salvaguardar la integridad de las personas, patrimonio y/o el entorno en los usos de suelo que pueden generar un Impacto Regional.

Unidad administrativa responsable: Coordinación General de Protección Civil

**Requisitos:**

1. SOLICITUD POR ESCRITO AL TITULAR DE LA DEPENDENCIA CON DOMICILIO Y TELÉFONO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES DENTRO DEL ESTADO DE MÉXICO.
2. DOCUMENTO QUE ACREDITE LA PROPIEDAD O POSESIÓN DEL INMUEBLE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.
3. MEMORIA TÉCNICO DESCRIPTIVA DEL PROYECTO SEÑALANDO ADEMÁS DE ASPECTOS GENERALES, UBICACIÓN, CAPACIDAD Y NÚMERO DE TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES Y/O PRODUCTOS QUÍMICOS, EN SU CASO Y DE ACUERDO AL GIRO DE LA EMPRESA, Y PRESENTAR PLANO ARQUITECTÓNICO DEL CONJUNTO IMPRESO, TAMAÑO ESTÁNDAR CON ESCALA LEGIBLE QUE VAYA DE 1:100 HASTA 1:175 EN MEDIO MAGNÉTICO EN FORMATO DXF O DWG PARA EL CASO DE EMPRESAS CON MANEJO DE GAS L.P. FIRMADOS POR LA UNIDAD DE VERIFICACIÓN (PERITO AUTORIZADO POR LA SECRETARÍA DE ENERGÍA), Y PARA ESTACIONES DE SERVICIO O GIROS CON ALMACENAMIENTO DE OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS, POR EL PERITO RESPONSABLE DE LA OBRA.
4. CARTA RESPONSIVA (ORIGINAL SEGÚN MODELOS) DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA PRIVADA, CON REGISTRO ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN URBANA, DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MÉXICO (ANEXAR COPIA DE LA CÉDULA PROFESIONAL DEL REGISTRO), QUE AVALE QUE EL PROYECTO SE EJECUTARÁ CONFORME O ESTABLECE LA NORMATIVIDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO.
5. CROQUIS DE LOCALIZACIÓN EN PLANO DE LÍNEA O GUÍA ROJI (QUE ABARQUE 500 MTS. ALREDEDOR DEL PROYECTO) E INDIQUE ENTRE QUÉ CALLES SE UBICA, ORIENTACIÓN DEL TERRENO (MARCANDO EL NORTE), PUNTOS CLAVE DE REFERENCIA Y COLINDANCIAS (CON CONJUNTOS HABITACIONALES, ÁREAS ARBOLADAS, VÍAS FÉRREAS, INDUSTRIAS, GASOLINERAS, GASERAS, PREDIOS, BALDÍOS, BODEGAS, EDIFICIOS PÚBLICOS, TALUDES, ZONAS INUNDABLES, ETC.).
6. COORDENADAS CARTOGRÁFICAS CON REFERENCIA NAD27. GEOGRÁFICAS (GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS) UTM (REPRESENTADAS EN METROS).
7. CUANDO EXISTA INFRAESTRUCTURA DE RIESGO EN EL ENTORNO (DUCTOS DE PEMEX, LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN, CANALES DE RIEGO O ESCURRIMIENTOS NATURALES DE AGUA) QUE AFECTE AL PROYECTO O LO CRUCE, PRESENTAR CONSTANCIA DE LAS RESTRICCIONES DE LAS DEPENDENCIAS CORRESPONDIENTES, SI ES NECESARIO, SE ESTABLECERÁN FRANJAS DE AMORTIGUAMIENTO EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

**NOTA:** DERIVADO DE LA VISITA DE CAMPO, SE PODRÁN SOLICITAR POR ESCRITO LOS PLANOS Y/O ESTUDIOS TÉCNICOS ADICIONALES (ARQUITECTÓNICO Y SEÑALAMIENTOS, INSTALACIONES, MECÁNICA DE SUELOS, GEOTÉCNICOS Y/O GEOFÍSICOS, GEOHIDROLÓGICOS); SOBRE TODO DE MUNICIPIOS EN DONDE TENGAN ANTECEDENTES DE EXISTENCIA DE CAVERNAS O MINAS SUBTERRÁNEAS, ZONAS LACUSTRES, TALUDES O FALLAS GEOLÓGICAS.

Fundamento legal:

Código Administrativo del Estado de México, Artículos 1.7, 1.8 Fracción II, 1.19, 1.20, 1.21 Fracciones I y III, 5.61, 6.1, 6.2 y 6.3

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información obtenida en:

[www.edomexico.gob.mx/rete/PORTRAMITE/GENERALGOBIERNO/DGPC1.pdf](http://www.edomexico.gob.mx/rete/PORTRAMITE/GENERALGOBIERNO/DGPC1.pdf)

### DICTAMEN DE INCORPORACIÓN E IMPACTO VIAL

El Dictamen de Incorporación e Impacto Vial es una opinión técnica de la autoridad de comunicaciones, que determina la factibilidad de incorporar a la infraestructura vial, el flujo vehicular y peatonal previsto, como consecuencia de la construcción, ampliación, modernización u operación de edificaciones o instalaciones de impacto regional, así como las obras y acciones que en su caso deban llevarse a cabo para mitigar su efecto.

Unidad administrativa responsable: Dirección General de Vialidad

Vigencia del trámite o servicio: 1 año

Requisitos para personas físicas:	Original	Copias	Fundamento jurídico-administrativo
1. Escrito original dirigido al Director General de Vialidad, solicitando el dictamen de incorporación e impacto vial.	SI	NO	Artículo 50 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.
2. Planos arquitectónicos (plantas arquitectónicas por nivel, cortes, fachadas y de conjunto, este último indicando los usos de suelo pretendidos, cajones de estacionamiento, áreas de carga-descarga, debidamente acotadas y a escala).	SI	NO	Artículo 50 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.
3. Memoria descriptiva del proyecto, indicando área de construcción y/o características de uso.	SI	NO	Artículo 50 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.
4. Documento que acredite la propiedad o posesión del inmueble.	SI	NO	Artículo 50 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.
5. Croquis de localización.	SI	NO	Artículo 50 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.
6. Si el predio cuenta con construcciones, se deberán anexar copias de la licencia de uso de suelo.	SI	NO	Artículo 50 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.
7. Desarrollos, empresas o personas físicas que tengan antecedentes de dictamen vial, deben anexar copia del documento que amparen el cumplimiento del mismo.	SI	NO	Artículo 50 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.

#### Fundamento legal:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Art. 31, fracción IV.

Constitución Política del Edo. Libre y Soberano de México, Art. 27, fracción II y Art 78.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Art. 32, fracción III.

Ley de Ingresos del Estado de México, Art. 1; apartado 2 inciso 2.2.

Código Financiero del Estado de México y Municipios, Capítulo Segundo de las Aportaciones Estatales para Obras de Incorporación e Impacto Vial, 216-A, 216-B, 216-C, 216-D, 216-E, 216-F 216-G y 216-H

#### Criterios de resolución del trámite o servicio:

Se utilizan criterios jurídicos-administrativos, así como técnicos de ingeniería vial

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información obtenida en:

<http://sistemas2.edomex.gob.mx/TramitesyServicios/Tramite?tram=1340&cont=0>

**DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL**

Sirve como previo a la licencia del uso de suelo, cambio del uso del suelo, incremento de altura, incremento de construcción e incremento de ocupación, licencia de construcción o de funcionamiento, tratándose de obras o servicios de gran magnitud.

Unidad administrativa responsable: Dirección General de Operación Urbana

Vigencia del trámite o servicio: La señalada en el documento

Requisitos para personas físicas:	Original	Copias
1. 1.- Formato único de solicitud (original).	SI	1, Certificada
I. Documento que acredite la propiedad, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México; en caso de propiedad social se acreditará con los documentos previstos por la legislación agraria. (original o copia certificada)		
II. Acta constitutiva en el caso de personas jurídico colectivas o del contrato respectivo, tratándose de fideicomisos, dichos documentos deberán estar inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (copia).		
III. Poder notarial, para el caso que la gestión se realizara ¿por un tercero, otorgado por el propietario del predio, que faculte al solicitante para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado (original o Copia certificada).		
IV. Croquis de localización o aerofoto, así como plano fotográfico georeferenciado, este último en archivo magnético, (original).		
V. Anteproyecto del desarrollo, planos de planta del conjunto, fachada y cortes transversales y su memoria descriptiva (copia).		
VI. Cedula informativa de zonificación, por predio (original).		
VII. Dictamen de existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretenda, así como la incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en los que se definan los puntos de conexión de agua potable y las de descargas de aguas residuales, el cual será emitido por el organismo o autoridad municipal correspondiente (original).		
VIII. Dictamen de protección civil, que emitirá la Coordinación General de Protección Civil del Estado de México (original).		
IX. Evaluación de impacto ambiental, que emitirá la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de México (original).		
X. Dictamen de incorporación e impacto vial que emitirá la Secretaría de infraestructura.		
XI. En su caso, dictamen u opinión favorable de las dependencias u organismos federales, estatales o municipales cuya competencia u objeto, según corresponda, se encuentre relacionada con las características, uso o aprovechamiento del predio a desarrollar o de sus áreas circundantes, tales como: Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua entre otras (original).		

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información obtenida en:

<http://sistemas2.edomex.gob.mx/TramitesyServicios/Tramite?tram=1158&cont=0>

**DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL**

**Fundamento legal:**

Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Artículos 5.1, 5.2, 5.3, fracción XXIII, 5.9 fracción III y 5.35, 5.36

Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Artículos 8 fracción I, 3, 4, 6, 136, 137 138 y 139.

**Criterios de resolución del trámite o servicio:**

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a la información obtenida en:

<http://sistemas2.edomex.gob.mx/TramitesyServicios/Tramite?tram=1158&cont=0>

### **III. CONCLUSIONES**

#### **RESULTADOS DE LOS ESTUDIOS**

Como puede observarse, los trabajos realizados se dividen en dos grandes etapas: La primera es la elaboración u obtención de todos los documentos que integran el expediente de la solicitud de Cambio de Uso de Suelo para su ingreso en la Dirección General de Desarrollo Urbano de Naucalpan, estructuración de la evaluación técnica y la opinión favorable en la Comisión de Planeación Municipal, para después, como segunda etapa, la integración de los expedientes y emisión de los dictámenes que deben de acompañar la solicitud del Dictamen de Impacto Regional para la liberación del mismo.

#### **CONDICIONES DE OPERACIÓN DE LOS PROYECTOS**

Algunas de las actividades a realizar después de obtener el Dictamen de Impacto Regional son las siguientes:

- Obtención de la Autorización del Cambio de Uso de Suelo (Dirección General de Desarrollo Urbano de Naucalpan)
- Protocolización e inscripción en el IFREM de dicha autorización (Debe de participar un notario)
- Publicación de la Autorización del Cambio de Uso de Suelo en el Periódico Oficial Gaceta de Gobierno
- Revisión de las modificaciones de los planos para que cumplan con el uso de suelo autorizado.
- Integración del expediente de la licencia de construcción
- Ingreso y seguimiento para la obtención de la licencia de construcción, previo pago de los derechos que marca el Código Financiero del Estado de México

- Solicitar y obtener la Autorización Sanitaria de Inicio de Construcción
- Solicitud de la Factibilidad Empresarial de los Servicios de Agua Potable y Drenaje para la construcción prevista. Se tiene como antecedente la que ya se obtuvo para el Cambio de Uso de Suelo
- Tramitar la instalación de la toma de agua y el drenaje
- Elaboración de informe por escrito de la fecha de inicio de las obras del proyecto, programa calendarizado de seguimiento y cumplimiento de cada etapa y al final, con su respectivo reporte documental, presentarlo a las dependencias que emitieron los dictámenes de Impacto Regional, Protección Civil, Medio Ambiente y Vialidad
- En cuanto a la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, verificar que se cumplan con las obligaciones durante la preparación del sitio, verificar que se cumpla con el resarcimiento de árboles y su respectivo programa de reforestación, durante la construcción, presentar memoria descriptiva y planos.
- Verificar que cumpla con las condiciones correspondientes al Derecho de Vía, al acceso y salida de vehículos automotores, estacionamiento, señalización vial y accesibilidad.
- Presentar el programa específico de Protección Civil para la construcción y para el inicio de operaciones.
- Solicitar liberación del Dictamen de Protección Civil, así como la autorización de inicio de las operaciones.
- Confirmar ante la Dirección General de Operación Urbana que se observaron todas las condicionantes que se entregaron los reportes documentales.
- Tramitar la terminación de obra.

## APORTACIONES TEÓRICAS Y/O PRÁCTICAS A LA DISCIPLINA DEL URBANISMO

Como comenté al inicio de este trabajo, considero que el realizar gestiones de este tipo te involucra en las áreas más importantes que puedes conocer en esta disciplina. Te obligas a revisar las leyes aplicables en la materia y desmenuzar la parte técnica, tienes que entender claramente que es un uso de suelo y cuáles son los criterios que utilizan las autoridades municipales y estatales para poder autorizar cualquier cambio del mismo, entiendes las implicaciones y los impactos que puede generar una construcción y aprovechamiento distinto a lo que indica el Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente en esa zona, te enfrentas a la diferencia de opiniones de Desarrollo Urbano, Protección Civil, Medio Ambiente, Vialidad y O.A.P.A.S. y aun así, tienes que buscar un punto de equilibrio entre todos, incluyendo por supuesto, a los inversionistas que siempre van a querer más de lo que ya les autorizaron.

Durante este largo camino, te das cuenta que ya todo está regulado, no puedes llegar a inventar el hilo negro, pero si, en base a la experiencia, puedes sugerir mejoras que optimicen los tiempos, los métodos de evaluación y de alguna manera, esforzarte para que, como gestor, tanto las autoridades como los particulares, tomen mejores decisiones. Tienes la obligación de hablar siempre con la verdad, decir que se puede hacer y que no se puede hacer. He visto personas que con tal de quedarse con algún trabajo son capaces de decir y comprometerse a lo que sea y eso solo causa confusión, desilusión y la gente cree que todos los que nos dedicamos a hacer consultoría y gestión estamos cortados con la misma tijera. En otros países esta profesión es respetada y valorada. Aquí, hay mucha gente que habla sin saber, cobra sin dar ningún resultado y deja a sus clientes en el total abandono.

Estoy convencida de la importancia de tomar en cuenta la opinión de la sociedad en cualquier cambio que se pretenda hacer en la ciudad, aunque en la mayoría de los casos sea casi imposible ponerse de acuerdo. No es suficiente cumplir cabalmente con todas las normas aplicables y mitigar todos los impactos posibles, lo más valioso que podemos tener como urbanistas es lograr que la gente que vive en la zona, legitime las acciones que se pretenden

hacer a corto, mediano y largo plazo, para conseguir a lo que todos debemos aspirar: Tener la mejor ciudad.

### CRÍTICA O AUTOCRÍTICA DE LA ACTIVIDAD REALIZADA

Yo siempre he dicho que, aunque el trámite sea el mismo, siempre es distinto. En este caso, me enfrenté a varios cambios al proyecto que en ocasiones retrasaban las autorizaciones o se tenía que volver a empezar, tal fue el caso de la factibilidad del agua.

Algo que he notado, es la falta de interés de la gente, incluso siendo abogados, ingenieros o arquitectos, en involucrarse en el área del urbanismo, esto genera dos problemas: El primero es que tienes que explicar varias veces qué es lo que vas a hacer, cómo, por qué y para qué y, aun así, en ocasiones no les queda claro. La segunda, es que no valoran el trabajo, creen que obtener una autorización es como ir a comprar una pizza, por lo tanto, a veces, les va a quedar la sensación de que les estás cobrando caro, siendo que tú crees exactamente lo contrario.

Estoy convencida de que no puedes hacer un trámite a larga distancia o enviando mensajes telepáticos. He aprendido que ingresando la documentación completa y dándole seguimiento constante, garantizas el éxito, el saber cada día un poco más de este trabajo, te permite encontrar soluciones y hacer propuestas valiosas para que al final del día se obtengan los mejores resultados.

Puedo afirmar que pocas cosas en la vida me causan mayor satisfacción que entregarle a cada uno de mis clientes sus licencias, autorizaciones, dictámenes o lo que me hayan solicitado y ver esa mirada de agradecimiento, alegría y en ocasiones, hasta incredulidad.

Todas las gestiones de Calzada de las Armas fluyeron bien, cada funcionario hizo lo que tenía que hacer. No ubico nada negativo que valga la pena mencionar y sí mucho que agradecer.

#### RECOMENDACIONES GENERALES PARA EL DESEMPEÑO PROFESIONAL Y ESPECÍFICAS, RELATIVAS A LA FORMACIÓN DE URBANISTAS EN MAESTRÍA.

Durante la maestría tuve el honor de conocer y convivir con gente muy valiosa que dejaba lo mejor de sí mismo en el aula. Sin embargo, en ocasiones mis compañeros y yo teníamos la sensación de que los contenidos eran obsoletos, nuestra bibliografía viejita y ya no aplicaba para muchas cosas. Partiendo de esto, me atrevería a recomendar que se manejaran casos prácticos, de preferencia reales, donde se analizara la problemática actual. No pasa un día que no encuentre en el periódico noticias que tengan que ver con alguna ciudad o zona metropolitana de nuestro hermoso país. Considero que eso se debería discutir en clase, sería muy constructivo, sobre todo, partiendo de la premisa de que el urbanismo es interdisciplinario. Necesitamos leer más, investigar más, escribir más, razonar más, aportar más, ayudar más y buscar ser mejores en todos sentidos. No estoy hablando solo de los que tuvimos el privilegio de estudiar esta maestría en la Universidad Nacional Autónoma de México, sino de cualquier persona que pueda sumar y lograr, aunque suene utópico, una mejor sociedad.

**ANEXO A**

**TABLA GENERAL DE USOS DE SUELO Y OCUPACIÓN  
EN EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ**

**RUBRO: HABITACIONAL**

N°	Clave del Uso General del Suelo	Uso General de Suelo	Uso específico de Suelo	UIR
1	1.01	Habitacional	Habitacional unifamiliar o plurifamiliar.	Más de 60 viviendas

**RUBRO: ACTIVIDADES TERCIARIAS**

N°	Clave del Uso General del Suelo	Uso General de Suelo	Uso específico de Suelo	UIR
2	2.01	Oficinas	Oficinas públicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, de viajes y privadas.	Más de 1000 m <sup>2</sup> de construcción
3	2.02	Servicios financieros	Sucursales bancarias, agencias financieras, casas de bolsa, casas de cambio, aseguradoras y cajas populares. Cajeros automáticos.	Más de 500 m <sup>2</sup> de construcción
4	2.03	Comercio de productos y servicios básicos	Establecimientos para la venta de abarrotes, expendios de alimentos sin preparar y de comida; misceláneas, expendios de tortillas, pan, pasteles y galletas, dulcerías, fruterías, recauderías, semillas y granos, carnicerías, pescaderías, pollerías, rosticerías, salchichonerías, cremerías, lácteos y huevos, productos naturistas y herbolarios, artículos domésticos y jarcierías, farmacias, papelerías, fotocopiado, mercerías, boneterías, ropa y calzado, periódicos, revistas, librerías, tabaquerías, expendios de loterías, cerrajerías, vidrierías, cuadros y marcos, tlapalerías, refaccionarias sin taller de reparación y servicio, salones de belleza, peluquerías, estéticas, tintorerías, planchaduras, sastrerías, mini supermercados, tiendas de conveniencia, talleres de reparación de calzado y artículos domésticos en general. Todos sin venta de bebidas alcohólicas. Lavanderías, expendios para purificación, envasado y/o venta de agua purificada. Establecimientos para la venta de bebidas de moderación (hasta 12 grados de alcohol), vinos y licores en envase cerrado.	Más de 500 m <sup>2</sup> de construcción

N°	Clave del Uso General del Suelo	Uso General de Suelo	Uso específico de Suelo	UIR
5	2.04	Comercio de productos y servicios especializados	Establecimientos para la venta y/o renta de materiales eléctricos, sanitarios, de plomería, ferreterías, pinturas, esmaltes, pastas para acabados, solventes, impermeabilizantes, rótulos, artículos de plástico y desechables, artículos eléctricos, electrodomésticos, mueblerías, decoración, telas, sedas, pieles, perfumerías, joyerías, relojerías, regalos, artesanías, antigüedades, colecciones, artículos fotográficos, centros de copiado, laboratorios fotográficos, ópticas, artículos de oficina, de cartón, videos, discos, cintas, clínicas de belleza, productos de belleza, arte, artículos médicos, homeopáticos, odontológicos, ortopédicos, aparatos para gimnasios, plantas de ornato y florerías, accesorios para autos, teléfonos celulares, radiocomunicadores y accesorios, equipos de cómputo, artículos deportivos, jugueterías y bicicletas, casas de empeño. Servicio de mensajería. Talleres de reparación de aparatos eléctricos, electrónicos y de cómputo, cibercafés, centro de ventas telefónicas.	Más de 500 m <sup>2</sup> de construcción
6	2.05	Comercio de materiales y equipo para la construcción	Establecimientos para la venta y/o renta de materiales y equipo para la construcción.	Cualquier superficie
7	2.06	Comercio para la venta, renta y depósito de vehículos y maquinaria en general	Establecimientos para compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, de construcción, industrial y de servicios. Llanteras, refaccionarias, accesorios para autos. Motocicletas, lanchas y veleros.	Más de 600 m <sup>2</sup> de superficie por uso y/o construcción
8	2.07	Establecimientos para la reparación y el servicio de vehículos	Establecimiento para el lavado, engrasado, lubricación y auto lavado de vehículos.	Más de 300 m <sup>2</sup> de superficie de terreno
			Centros de verificación, talleres eléctricos y/o electrónicos, preverificación, vulcanizadoras, mecánicos, hojalatería, pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores.	Más de 600 m <sup>2</sup> de superficie por uso y/o construcción
9	2.08	Acondicionamiento físico	Gimnasios, aerobics, spinning.	Más de 500 m <sup>2</sup> de construcción
			Baños públicos, sanitarios públicos. (4)	<b>Usos prohibidos</b>
10	2.09	Centros comerciales	Tiendas de autoservicio, almacenes departamentales, centros comerciales.	Más de 500 m <sup>2</sup> de construcción
11	2.10	Mercados	Mercados.	Cualquier superficie
12	2.11	Centros de abasto	Centros de acopio.	Cualquier superficie
			Centros de abasto y mercados de mayoreo.	Cualquier superficie
13	2.12	Bodegas y depósitos múltiples	Depósitos de productos perecederos: frutas, legumbres, granos, carnes y lácteos.	Más de 500 m <sup>2</sup> de construcción (3)
			Depósitos de productos duraderos: abarrotes, muebles, ropa, aparatos eléctricos, electrónicos, materiales de construcción, maquinaria, refrescos, materiales reciclables.	
			Depósitos de productos para ganadería, agricultura y silvicultura.	
14	2.13	Bodegas y depósitos de bebidas	Depósitos de cerveza, vinos y licores, sin venta al público.	Más de 500 m <sup>2</sup>
15	2.14	Bodegas y depósitos de riesgo	Depósitos de productos inflamables y explosivos: madera, gas, combustibles, pinturas, solventes, productos químicos y explosivos en general.	Cualquier superficie
16	2.15	Rastros	Rastros.	Cualquier superficie

N°	Clave del Uso General del Suelo	Uso General de Suelo	Uso específico de Suelo	UIR
17	2.16	Establecimientos con servicio de alimentos sin venta de bebidas alcohólicas	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, juguerías, refresquerías, loncherías, fondas, torterías, taquerías, pizzerías, cocinas económicas, marisquerías, merenderos, expendios de antojitos, salones y jardines para fiestas infantiles y restaurantes.	Más de 300 m2 de superficie por uso y/o construcción
18	2.17	Establecimientos con servicio de alimentos con venta de bebidas de moderación (menor a 12 grados de alcohol)	Loncherías, fondas, taquerías, pizzerías, marisquerías y restaurantes.	Más de 300 m2 de construcción
19	2.18	Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas	Centros sociales y restaurantes en general.	Más de 200 m2 de superficie de uso y/o construcción
			Salones y jardines para fiestas y/o banquetes, salones de baile. (1)	Más de 200 m2 de construcción
			Bares, centros nocturnos, clubes nocturnos, discotecas, cantinas y cervecerías. (1)	<b>Uso prohibido</b>
20	2.19	Estaciones de servicio: Gasolineras	Tipo I: Los obligatorios según normas de PEMEX Buzón postal.	Cualquier superficie
			Tipo II: Los obligatorios según normas de PEMEX Buzón postal. Cajeros automáticos. Teléfono público local y larga distancia. Tienda de conveniencia.	
			Tipo III: Los obligatorios según normas de PEMEX Venta y/o reparación de neumáticos Refaccionaria automotriz Taller eléctrico y/o mecánico Tienda de conveniencia Fuente de sodas, cafetería Buzón postal Teléfono público local y larga distancia Centrifugado de combustible diesel	
21	2.20	Estaciones de servicio: Gas carburación; Almacenamiento de Gas; Gasoneras	Los obligatorios según normas de PEMEX, SENER y demás aplicables.	Cualquier superficie
22	2.21	Centros de consultorios sin encamados	Consultorios. Centros de consultorios de salud; unidades de primer contacto, consultorios dentales y oftalmológicos, laboratorios de análisis clínicos.	Más de 500 m2 de construcción
23	2.22	Hospitales y sanatorios	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico-mental.	Cualquier superficie
24	2.23	Otros servicios médicos	Dispensarios. Centros antirrábicos.	Más de 500 m2 de construcción
25	2.24	Educación elemental y básica	Guarderías.	Más de 7 aulas
			Jardín de niños, primarias. Educación especial.	
26	2.25	Educación media básica	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficios y telesecundarias.	Más de 7 aulas
27	2.26	Educación media superior	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación, academias profesionales.	Cualquier superficie
28	2.27	Educación superior e instituciones de investigación	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e institutos de investigación.	Cualquier superficie
29	2.28	Educación física y artística	Escuelas de: idiomas, música, baile, artes marciales, modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, computación, educación física, manejo, manualidades, natación y actividades acuáticas.	Más de 250 m2 de construcción

N°	Clave del Uso General del Suelo	Uso General de Suelo	Uso específico de Suelo	UIR
30	2.29	Instalaciones religiosas	Templos y lugares de culto; seminarios, conventos y edificaciones para la práctica y/o enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
31	2.30	Centros de espectáculos, culturales y recreativos	Auditorios, teatros, salas de conciertos.	Cualquier superficie
			Cines.	Cualquier superficie
			Bibliotecas, archivos, museos, galerías de arte, hemerotecas, pinacotecas, filmotecas, cinetecas, centros culturales, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios, salones de usos múltiples.	Más de 500 m <sup>2</sup> de construcción
			Auditorios y espacios culturales al aire libre.	
32	2.31	Instalaciones para la recreación	Pistas de patinaje, parque de diversiones, juegos mecánicos.	Más de 500 m <sup>2</sup> de construcción
			Bolíches, billares, dominós, juegos de mesa, juegos de video. (1)	Más de 250 m <sup>2</sup> de construcción
33	2.32	Instalaciones para la recreación y los deportes	Balnearios y actividades acuáticas.	Cualquier superficie
			Gimnasios.	Más de 600 m <sup>2</sup> superficie
			Canchas cubiertas en general.	Más de 1000 m <sup>2</sup> de construcción
			Canchas descubiertas en general.	Más de 1,000 m <sup>2</sup> de uso
34	2.33	Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre	Estadios, hipódromos, galgódromos, autódromos, velódromos, plazas de toros, lienzos charros, palenques, pistas para motociclismo y actividades acuáticas.	Cualquier superficie
35	2.34	Clubes e instalaciones campestres	Clubes campestres, campos de tiro, campamentos, paraderos de remolques, clubes hípicas y de golf.	Cualquier superficie
36	2.35	Parques y jardines	Plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general.	---
37	2.36	Instalaciones hoteleras	Hoteles, moteles, casas de huéspedes, bungalows y posadas.	Cualquier superficie
38	2.37	Servicios asistenciales	Orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes y albergues.	Más de 500 m <sup>2</sup> de construcción
			Casas de cuna, estancia infantil.	
			Centros de integración juvenil.	
			Asociaciones civiles.	
39	2.38	Comercio, servicio y asistencia para mascotas	Consultorios veterinarios.	Más de 300 m <sup>2</sup> de construcción
			Clínicas veterinarias.	
			Estéticas caninas.	
			Tiendas de mascotas y artículos para mascotas. (2)	
40	2.39	Instalaciones para la seguridad pública y la procuración de justicia	Estaciones de bomberos y ambulancias.	Cualquier superficie
			Casetas de vigilancia, comandancias.	
			Delegaciones, cuarteles de policía y/o tránsito.	Cualquier superficie
			Centros penitenciarios y de readaptación social.	Cualquier superficie
			Centros de justicia, juzgados y cortes.	Cualquier superficie
41	2.40	Defensa	Zonas e instalaciones militares.	Cualquier superficie
			Zona de prácticas.	
			Acuartelamiento.	
			Educación militar.	
42	2.41	Funerarias y velatorios	Funerarias y velatorios.	Cualquier superficie
43	2.42	Cementerios, Parques y Jardines Funerarios	Criptas.	Cualquier superficie
			Cementerios, panteones, mausoleos, crematorios, parques y jardines funerarios.	

N°	Clave del Uso General del Suelo	Uso General de Suelo	Uso específico de Suelo	UIR
44	2.43	Estacionamientos	Horizontales privados. Verticales privados. Horizontales públicos. Verticales públicos. Pensiones.	Más de dos niveles o más de 2500 m <sup>2</sup> de superficie de uso
45	2.44	Terminales e instalaciones para el transporte	Terminales de pasajeros urbanos. Terminales de pasajeros foráneos. Terminales de carga. Sitios o bases de taxis. Sitios o bases de carga. Encierro y talleres de mantenimiento de transporte público y de carga.	Cualquier superficie
46	2.45	Comunicaciones	Agencias de correos y telégrafos. Centrales telefónicas, centrales de mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil y telecomunicaciones	Más de 300 m <sup>2</sup> de superficie de uso
47	2.46	Instalaciones para la compra y venta de materiales de desechos	Compra-venta, recolección, preparación y selección de fierro (chatarra), metales no ferrosos, materiales de demolición, papel, cartón, trapo, vidrio y otros desechos, residuos hospitalarios e industriales. Deshuesaderos de vehículos.	Cualquier superficie

RUBRO: ACTIVIDADES SECUNDARIAS

N°	Clave del Uso General del Suelo	Uso General de Suelo	Uso específico de Suelo	UIR
48	3.01	Manufactura de productos alimenticios, bebidas y tabacos	<i>Producción de mermeladas y frutas en conserva, manufactura de conservas alimenticias de frutas y legumbres: preparación, conservación, envasado y deshidratación de frutas, legumbres, jugos, sopas, guisos, salsas y concentrados (caldos).</i> Preparación de conservas y embutidos de carne; operaciones de conservación tales como: curado, ahumado y salado, entre otros. Manufactura de pescados y mariscos: preparación, congelación, empaçado, conservación y enlatado de pescados y mariscos. Conservación de pescados y mariscos mediante procesos de salado y secado. Manufactura de productos lácteos: envasado, pasteurización, homogeneización, deshidratación y fabricación de leche condensada, evaporada y en polvo. Manufactura de productos de maíz y trigo: elaboración de productos de harina de maíz y de trigo. Molinos de semillas, chiles y granos. Manufactura y embotellado de bebidas: producción de bebidas destiladas de agaves, caña, frutas, granos, concentrados y jarabes. Elaboración de pulque, sidra, rompopo y otros licores de hierbas, frutas y cereales; destilación de alcohol etílico, cerveza, malta, aguas minerales, purificadas y refrescos; fábricas de hielo. Manufactura transformadora de tabaco: todo lo relacionado a la producción de cigarros, puros, rapé, tabaco para mascar y para pipa.	Cualquier superficie (3)

N°	Clave del Uso General del Suelo	Uso General de Suelo	Uso específico de Suelo	UIR
49	3.02	Manufactura de productos de madera, palma, mimbre y corcho	<i>Productos diversos de corcho y harina de madera; envases de madera y otros materiales de origen vegetal; artículos de cocina, accesorios y productos domésticos de madera y palma en general. Trabajos de carpintería doméstica.</i> Fabricación de triplay, fibracel y tableros aglutinados; productos de madera para la construcción; casas de madera, muebles de madera, rattán, bambú y mixtos; ataúdes.	Cualquier superficie (3)
50	3.03	Manufactura de celulosa, papel y sus productos	<i>Producción artesanal de piñatas, papel amate, flores, encuadernación, fotograbado y fabricación de clichés y similares.</i> Fabricación de todo tipo de celulosa, pasta mecánica de madera, papel, cartoncillo y cartulina. Impresión de periódicos, libros, revistas y similares; billetes de lotería, timbres y folletos.	Cualquier superficie (3)
51	3.04	Manufactura de productos metálicos, maquinaria y equipo	<i>Talleres de soldadura menor, trabajos de herrería doméstica.</i> Fundición y moldeo de piezas metálicas, ferrosas y no ferrosas, estructuras metálicas, tanques y calderas industriales, elaboración de productos metálicos. Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general, con motor. Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general, sin motor. Fabricación de muebles metálicos, ataúdes, máquinas de oficina, de cálculo y procesamiento informático, accesorios eléctricos, equipo electrónico de radio, televisión, comunicación, médico y automotriz.	Cualquier superficie (3)
52	3.05	Manufactura de minerales no metálicos	<i>Elaboración de alfarería, cerámica.</i> Muebles y materiales para la construcción; fabricación de productos de vidrio. Elaboración de cemento, cal, yeso y otros productos a base de minerales no metálicos. (4)	Cualquier superficie (3) <b>Usos prohibidos</b>
53	3.06	Manufactura metálica básica	Fundición primaria del hierro, acero y metales no ferrosos. (4)	<b>Usos prohibidos</b>
54	3.07	Manufactura de sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón	<i>Fabricación de ceras y parafinas.</i> Producción de petroquímicos básicos, sustancias químicas básicas, fertilizantes, insecticidas y plaguicidas, fibras artificiales y/o sintéticas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, lacas y similares; jabones, detergentes, dentífricos, perfumes, cosméticos y similares; impermeabilizantes, adhesivos, refinación de petróleo, productos derivados del carbón mineral, productos de hule, laminados plásticos, envases y productos de plástico en general. (4)	Cualquier superficie (3) <b>Usos prohibidos</b>

N°	Clave del Uso General del Suelo	Uso General de Suelo	Uso específico de Suelo	UIR
55	3.08	Manufactura de textiles, prendas de vestir y colchones	Producción de fibras e hilados de henequén; hilado y tejido de ixtle de palma; acondicionamiento de cerdas y crines de animal, cordelería de fibras duras, naturales y sintéticas; despepite y empaque de algodón, lana y de fibras artificiales o sintéticas; hilos y estambres de todo tipo, así como tejidos. <i>Fabricación de todo lo referente a blancos, medias, suéteres, ropa interior y exterior ya sea de tela, piel natural o sintética, sombreros, gorras, guantes, corbatas y similares.</i> Fabricación de alfombras y tapetes de fibras duras, acabado de telas, producción de algodón, absorbentes, vendas, gasas, telas adhesivas, pañales desechables, colchones, colchonetas y box spring.	Cualquier superficie (3)
56	3.09	Manufactura del cuero y del calzado	Preparación y curtido de pieles; fabricación de artículos de piel natural, regenerada o artificial; calzado de tela con suela de hule o sintética.	Cualquier superficie (3)
57	3.10	Otras manufacturas	<i>Producción de artículos de joyería, orfebrería, artículos y útiles escolares y para oficina, producción de escobas, cepillos y similares, aparatos musicales y deportivos.</i>	Cualquier superficie (3)
58	3.11	Investigación y desarrollo de nuevas tecnologías (I+E)	<i>investigación y desarrollo tecnológico, Informática, robótica, mecatrónica, microinformática, microinformática, microrobótica, microelectrónica e innovación tecnológica</i>	Cualquier superficie (3)

RUBRO: ACTIVIDADES PRIMARIAS

N°	Clave del Uso General del Suelo	Uso General de Suelo	Uso específico de Suelo	UIR
59	4.01	Extracción de minerales metálicos	Extracción y limpieza de minerales con alto contenido de aluminio, antimonio, arsénico, bario, bismuto, cadmio, calcio, cobre, cromo, estaño, iridio, manganeso, mercurio, níquel, oro, plata, plomo, potasio, sodio y zinc. Extracción de carbón mineral, uranio, mercurio, plata y platino. (4)	Cualquier superficie  <i>Usos prohibidos</i>
60	4.02	Extracción de minerales no metálicos	Extracción de cantera, mármol, arena, grava, tezontle, tepetate, feldespato, caolín, arcillas refractarias, barro, sílice, cuarzo, pedernal, asbesto y mica, entre otros.	Cualquier superficie
61	4.03	Agricultura	Cultivo de: cereales (maíz, trigo, sorgo, arroz, etc.) Legumbres, raíces feculentas, hortalizas, leguminosas, café, caña de azúcar, algodón, tabaco, agaves alcoholeros, agaves de fibras, girasol, cártamo, otras oleaginosas, árboles frutales, flores, viveros y campos experimentales. Actividades ganaderas y forestales que se realizan de manera concordante con la agricultura.	—
62	4.04	Ganadería	Cría y explotación de ganado bovino, ovino, equino, caprino, porcino; avicultura, apicultura y cunicultura. Cría y recolección de otras especies de animales, los destinados a laboratorios. Actividades agrícolas y forestales que se realizan de manera concordante con la ganadería.	—
63	4.05	Otras especies	Animales no alimenticios: cría de perros y sus centros de adiestramiento, aves de ornato, gatos, reptiles, etc.	Cualquier superficie

N°	Clave del Uso General del Suelo	Uso General de Suelo	Uso específico de Suelo	UIR
			Zoológicos y acuarios. (2) Santuarios de vida silvestre.	
64	4.06	Silvicultura	Plantación y cuidado de árboles para la producción de madera, cuidado y conservación de áreas forestales; explotación de viveros forestales desde siembra, desarrollo y preparación. Corte de madera, producción de troncos desbastados y descortezados; recolección de productos forestales en general.	— Cualquier superficie
65	4.07	Servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura	Servicios prestados por establecimientos especializados tales como: fumigación, fertilización, servicios pre-agrícolas, de rastreo, barbecho, subsoleo, desmonte, cosecha y recolección; distribución de agua para riego. Clínicas veterinarias y apoyos de agronomía.	Cualquier superficie
66	4.08	Pesca	Captura de especies acuáticas, ya sea con fines comerciales, deportivos o de autoconsumo; en esteros, lagos, lagunas, presas, ríos y bordos. Acuicultura para especies de agua dulce, criaderos de peces y ranas, entre otros.	Cualquier superficie

**RUBRO: INFRAESTRUCTURA**

N°	Clave del Uso General del Suelo	Uso General de Suelo	Uso específico de Suelo	UIR
67	5.01	Captación y distribución de agua	Captación: diques, presas, represas, canales, arroyos y ríos; tratamiento, conducción y distribución de agua. Operación de plantas potabilizadoras.	Cualquier superficie(3)
68	5.02	Telecomunicaciones	Radio bases y torres de transmisión. Antenas, torres y mástiles de más de 30 metros.	Cualquier superficie
69	5.03	Instalaciones en general	Plantas de tratamiento de aguas negras, lagunas de oxidación, de control y de regulación. Plantas, estaciones y subestaciones eléctricas. Plantas de reciclaje de desechos sólidos, zonas de transferencia de basura. Rellenos sanitarios.	Cualquier superficie (3) Cualquier superficie

**ANEXO B: Dictamen de Impacto Ambiental**



212090000/DGOIA/RESOL/1676/14

“2014. AÑO DE LOS TRATADOS DE TEOLOYUCAN”

Tlalnepantla, Estado de México, a 25 de noviembre del 2014.

CALZADA LAS ARMAS, NO.145  
COLONIA 10 DE ABRIL  
MUNICIPIO DE NAUCALPAN  
ESTADO DE MÉXICO  
PRESENTE:

En referencia al informe previo de Impacto Ambiental, que presentó a esta Dirección General, para su atención precedente, el día 27 de octubre del 2014, mediante el cual solicita autorización en materia de impacto ambiental, para el proyecto denominado Centro Comercial y de Oficinas “Plaza las Armas”, que contempla la construcción de un edificio de 13 niveles de altura, de los cuales, la planta baja, el primero y segundo nivel estarán destinados al comercio y servicios especializados, mientras que los 10 niveles restantes, serán para oficinas, en un predio con superficie total de 4,813.65 m<sup>2</sup>, ubicado en calzada Las Armas No. 145, colonia 10 de abril, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, y:

**CONSIDERANDO :**

- I. Que presenta copia simple de la escritura número , de fecha 17 de diciembre del 2012, emitida por el Lic. Jesús Córdova Gálvez, notario público número 115 del Estado de México, referente a la protocolización del acta administrativa de levantamiento topográfico catastral, que se emitió a solicitud del señor , respecto del lote único (antes uno y dos), resultantes de la subdivisión de la fracción del terreno que formó parte de una porción de la Hacienda “El Cristo” y su anexa “Apaxco”, que se localiza como la mitad derecha del antiguo cauce del Río de los Remedios, en el Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México y que resultó con una superficie total de 4,813.65 m<sup>2</sup>.
- II. Que presenta copia simple de la cedula informativa de zonificación número DUS-CIZ/1368/2014, de fecha 04 de julio de 2014, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez, que indica que el sitio de interés se localiza en una zona con uso de suelo de Centro Urbano de Media Intensidad (CU.200.A), y que permite la construcción de oficinas y comercio de productos y

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/1676/14

servicios básicos y especializados, como es el caso del presente proyecto y que cuenta con la siguiente normatividad:

- Número máximo de habitantes/hectárea: 235
- Número máximo de viviendas/hectárea: 50
- M<sup>2</sup> de terreno bruto/vivienda: 200
- M<sup>2</sup> de terreno neto/vivienda: 120
- Superficie mínima sin construir (porcentaje de área libre %): 20
- Superficie mínima sin construir (porcentaje de área verde %): 20
- Porcentaje máximo de superficie de desplante de la construcción: 60
- Número máximo de niveles de construcción: 3
- Altura máxima sobre el nivel de desplante (m): 9

III. Que presenta copia simple del oficio número DGDU/6698/2014, de fecha 02 de octubre del 2014, que emitió la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Naucalpan, que indica que esa Dirección General tiene registrado la petición de cambio de uso del suelo para el incremento de intensidad de construcción de 8,664.57 m<sup>2</sup> a 45,459.75 m<sup>2</sup>, así como para el incremento de altura de 3 niveles y 9.0 m a 18 niveles y 72 metros de altura, para el inmueble ubicado en calle Calzada Las Armas No. 145, colonia Diez de Abril, Municipio de Naucalpan, Estado de México, con superficie de terreno de 4,813.65 m<sup>2</sup>.

IV. Que la Dirección de Ordenamiento Ecológico emitió el oficio número 212092000/DOE/314/2014, de fecha 03 de julio del 2014, en el que indica que para el sitio en cuestión, le aplica la Actualización del Modelo de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México, publicado en Gaceta de Gobierno el 19 de diciembre de 2006, en el que indica que el predio del proyecto se localiza en la unidad de gestión ambiental AG-2-103, con uso predominante agrícola, política ambiental de restauración, fragilidad ambiental baja y criterios de regulación ecológica 1-28, mismos que no restringen la realización del proyecto de interés.

Actualización del Modelo de Ordenamiento Ecológico Estatal				
Unidad Ambiental:	Uso Predominante:	Política:	Fragilidad:	Criterios de regulación ambiental:
Ag-2-103	Agrícola	Restauración.	Baja.	1-28

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL

AV. CUSTAVO BAZ No. 2160, 2<sup>o</sup> PISO COLONIA LA LOMA, TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO C.P. 54060 Tels: 53668259 Y 53668260 DEIA 3990, 1/348/14 www.ecomexgob.mx/medicambiente/ 2/11



212090000/DGOIA/RESOL/1676/14

- V. Que presentó el estudio de mecánica del suelo del proyecto de interés, en el que se indica que de acuerdo a las características físicas del suelo y la capacidad de carga determinada, establece un tipo de la cimentación de la estructura, a base de un cajón de cimentación con presiones de contacto inferiores a las capacidades de carga especificadas, desplantada a una profundidad de 5.50 m de profundidad.
- VI. Que el proyecto del Centro Comercial y de Oficinas "Plaza las Armas", contempla la construcción de un edificio de 13 niveles de altura, a partir del nivel de banqueteta, de los cuales, la planta baja, el primero y segundo nivel, estarán destinados al comercio y servicios especializados, mientras que los 10 niveles restantes, se destinarán para oficinas, contará además con 5 niveles subterráneos para estacionamiento, en un predio con superficie total de 4,813.65 m<sup>2</sup>, ubicado en calzada Las Armas No. 145, colonia 10 de abril, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, el cual se distribuirá conforme a lo siguiente:

Concepto	Superficie
Área de desplante	4,438.31 m <sup>2</sup>
Área libre de construcción	375.34 m <sup>2</sup>

- VII. Que el sitio de interés colinda al norte con área de donación, con el límite de la zona federal del Río Los Remedios y posteriormente con el Vaso de Cristo, al sur con propiedad privada y de uso comercial, al oriente con Calzada de las Armas y al poniente con propiedad particular.
- VIII. Que el sitio de interés se encuentra impactado desde el punto de vista ambiental, dado que se localiza dentro de la zona urbana de Naucalpan de Juárez.
- IX. Que en el predio del proyecto no se presentan individuos arbóreos.
- X. Que el sitio de interés donde se desarrollara el proyecto, colinda al norponiente con el límite de la zona federal del Río de los Remedios y posteriormente con el Vaso de Cristo, por lo que se pudiesen presentar posibles riesgos de inundación por desbordamientos del Río de los remedios.
- XI. Que la topografía del terreno es sensiblemente plana.

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/1676/14

- XII. Que el informe previo de impacto ambiental del centro comercial y de oficinas "Plaza las Armas", se presentó para su evaluación en materia de impacto ambiental, el día 27 de octubre del 2014, el cual de acuerdo con lo que establecen los artículos 25, fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, 146 y 147, del Reglamento del Libro Segundo del Código para la Biodiversidad del Estado de México, fue publicado en estrados de esta Secretaría en lugar abierto de estas oficinas, el día 28 de octubre del 2014, para que las personas físicas o jurídico colectivas interesadas realicen la consulta pertinente, misma que cumplió con el plazo de cinco días establecido por el citado Reglamento.
- XIII. Que dentro del plazo establecido por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el Reglamento del Libro Segundo del Código para la Biodiversidad del Estado de México, y a la fecha de la presente no se realizaron consultas del Informe Previo de Impacto Ambiental del centro comercial y de oficinas "Plaza las Armas".
- XIV. Que una vez que venció el plazo establecido por el Reglamento del Libro Segundo del Código para la Biodiversidad del Estado de México, para que las personas físicas o jurídico colectivas realicen la consulta pertinente, esta Secretaría procedió a la elaboración del presente dictamen en materia de impacto ambiental.
- XV. Que no indicó domicilio para oír y recibir notificaciones en el Municipio de Tlalnepantla.

2  
Con fundamento en los artículos 32 Bis fracciones I, III, VII, X y XIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1.2 fracción II, 2.2 fracción XV, 2.8 fracción IX, 2.67, 2.68, 2.69, 2.70, 2.78, 2.79 y 2.81 del Código para la Biodiversidad del Estado de México; 111, 115, 117, 118, 121, 122, 124 y 132 del Reglamento del citado Código; 3 fracción III, 7, 8 fracción V y XIX, 11 fracciones VII y X del Reglamento Interior de esta Secretaría y 25 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y las Normas Oficiales Mexicanas, publicadas por la Federación, se

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Se autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, al \_\_\_\_\_ para realizar el proyecto del Centro Comercial y de Oficinas "Plaza las Armas", que contempla la construcción de un

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL





212090000/DGOIA/RESOL/1676/14

previamente y por escrito a esta Dirección General, para que en el ámbito de su competencia resuelva lo procedente.

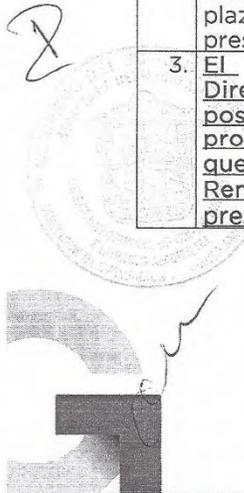
SEXTO. De acuerdo al artículo 25, fracción III del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, la presente resolución será notificada vía Estrados, en lugar visible de las oficinas de esta Dirección General.

SÉPTIMO. Para la realización del proyecto de referencia, deberá sujetarse a lo dispuesto en la presente resolución y conforme a las siguientes:

**CONDICIONANTES:**

**GENERALES**

- |    |   |
|----|---|
| 1. | El _____, deberá informar por escrito a esta Dirección General, en un plazo de 30 días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la presente resolución, la fecha de inicio de las obras del proyecto y tomando como base la misma presentar un programa calendarizado de seguimiento y cumplimiento de condicionantes por cada etapa, de acuerdo a las estipuladas en la presente resolución y al final de cada etapa, los reportes que incluyan el documental que acredite el cumplimiento de las condicionantes con relación al programa presentado. |
| 2. | El _____, deberá presentar ésta Dirección General, el dictamen de impacto regional del sitio de interés, en un plazo no mayor de 90 días hábiles posteriores a la notificación de la presente resolución.   |
| 3. | <u>El _____, deberá presentar a esta Dirección General, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la notificación de la presente, el dictamen de protección civil, que autorice la realización de dicho proyecto y que avale los riesgos de posibles desbordamiento del Rio los Remedios, en el entendido de que dicho dictamen sea negativo, la presente resolución quedará sin efecto alguno.</u>   |



SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/1676/14

4.	El _____, deberá presentar a esta Dirección General, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la notificación de la presente, el acuerdo de el cambio de uso del suelo para el incremento de intensidad de construcción de 8,664.57 m <sup>2</sup> a 45,459.75 m <sup>2</sup> , así como para el incremento de altura de 3 niveles y 9.0 m a 18 niveles y 72 metros de altura, en el entendido de que si dicho acuerdo es negativo, la presente resolución quedará sin efecto alguno.
5.	Queda estrictamente prohibido, invadir y/o ocupar de forma temporal, la zona federal del Río los Remedios.
6.	El _____, deberá tramitar sus registros como generador de residuos no peligrosos y de descarga de aguas residuales, ante la autoridad competente y presentar copia a esta Dirección General, en un plazo no mayor de 90 días hábiles posteriores a la recepción de la presente.
7.	Queda estrictamente prohibido invadir o depositar residuos de construcción y desplante del terreno, en zonas aledañas al sitio del proyecto.
8.	El _____, respetará y se sujetará a todas las restricciones que establezcan las autoridades competentes sobre el desarrollo del proyecto.
9.	Las obras, infraestructura e instalaciones que se desarrollarán en el sitio del proyecto, serán única y exclusivamente las requeridas para la construcción del proyecto de la "Plaza Las Armas".

**ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO**

10.	Deberá instalar una cerca perimetral con malla ciclónica entretejida con tiras de poliuretano, en toda la periferia del terreno, a fin de evitar la dispersión de partículas de polvo y que esta afecten a los predios circunvecinos y vialidades.
11.	Deberá colocar señalizaciones y disponer de personal para el control de tráfico en el acceso al sitio, sobre la avenida Las Armas, con la finalidad de evitar alteraciones a la circulación y accidentes de los vehículos que circulan por esa vía.
12.	Durante las obras de preparación y construcción del sitio se prohíbe el uso de fuego o defoliantes para la limpieza del terreno.
13.	La tierra fértil que se obtenga del despalme, deberá ser almacenada en un sitio específico dentro del predio y posteriormente ser utilizada en las áreas verdes del proyecto.
14.	Durante las obras de preparación del sitio y construcción del proyecto, se deberá irrigar continuamente el área de trabajo y caminos de acceso al sitio con agua tratada, para evitar la dispersión de partículas a zonas

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/1676/14

	aledañas.
15.	Deberá contar con un sanitario portátil por cada 20 trabajadores o menos que se encuentren laborando en la obra, por lo que deberá presentar a esta Dirección General, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la notificación de la presente, copia del contrato de la empresa que prestará dicho servicio.

**ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**

16.	Los materiales pétreos (arena, grava, piedra y tepetate) requeridos para la construcción del proyecto, deberán ser abastecidos en su totalidad por bancos de préstamo autorizados por esta Secretaría o por empresas que se dediquen a su comercialización.
17.	Como medida de compensación por la realización del proyecto, el , deberá plantar como mínimo un total de 63 árboles en las áreas verdes del proyecto y en las zonas que determine la autoridad municipal competente, de los cuales podrá elegir algunas de las siguientes especies: <i>Quercus spp</i> , <i>Crataeus rubescens</i> , <i>cupressus lindley</i> , <i>Fraxinus udhei</i> y <i>Prunus capulli</i> , los árboles deberán tener una altura mínima de dos metros y 3 centímetros de diámetro al momento de ser plantados, dicha forestación deberá realizarse preferentemente al comienzo de cada temporada de lluvias, deberá realizarse considerando la superficie necesaria para garantizar la sobrevivencia de los individuos de acuerdo con la cobertura de cada especie; se deberá evitar la plantación de especies exóticas como la casuarina, el eucalipto o el pirúl, ya que están consideradas como especies oportunistas, generan acidez del suelo y su crecimiento limita e incluso inhibe el desarrollo de otras especies vecinas (fenómeno conocido como alelopatía).
18.	El , deberá presentar a esta Dirección General, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la recepción del presente, el programa de reforestación correspondiente, el cual deberá ser elaborado por un especialista en la materia e indicar la metodología propuesta y el programa de reforestación propuesto
19.	Deberá destinar el 12 % de la superficie total del predio para la creación de áreas verdes, en las cuales se deberán llevar a cabo actividades de forestación con forme a lo indicado en el punto 12 de la presente.
20.	El proyecto deberá contar con sistemas separados de drenaje pluvial y drenaje sanitario; para el primero, diseñará y construirá un sistema para la captación, almacenaje y utilización del agua pluvial para el riego de las áreas verdes del proyecto.
21.	En cuanto al drenaje sanitario, el , deberá construir un sistema de tratamiento de aguas residuales, por lo que deberá presentar ante esta Dirección General, la memoria

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL

AV. GUSTAVO BAZ No. 2160, 2º PISO COLONIA LA LOMA, TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO C.P. 54060 Tels. 53666259 Y 53666260  
DEIA 3990.1/348/14 [www.edomex.gob.mx/medioambiente/](http://www.edomex.gob.mx/medioambiente/) 8/11



212090000/DGOIA/RESOL/1676/14

	descriptiva, el proyecto ejecutivo, los planos generados al respecto, el programa calendarizado de trabajo correspondiente y la memoria fotográfica en la que conste su construcción, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la notificación de la presente.
22.	La calidad del agua a descargar al sistema de drenaje municipal, deberá cumplir con lo indicado en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-002-SEMARNAT-1996.
23.	Deberá realizar periódicamente actividades de limpieza en los caminos de acceso al sitio, sobre la calzada de Las Armas y en los caminos por donde transitan los camiones que transportan y suministraran materiales al sitio del proyecto, debiendo presentar evidencia de lo anterior a esta Dependencia en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la notificación de la presente.
24.	En andadores peatonales deberá instalar pisos permeables que permita la infiltración del agua pluvial al subsuelo.
25.	Deberá solicitar al H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, la autorización para la disposición final del material producto de excavación, desmonte, despalme, cascajo y residuos sólidos no peligrosos, así como la definición del sitio para tal fin y proporcionar a esta Dirección General copia de dicha autorización, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la notificación de la presente.
26.	Los residuos sólidos tales como recortes de varilla, papel, plástico y madera se deberán separar y destinar a compañías que se dediquen al reciclaje de dichos materiales, por lo que deberá anexar al cumplimiento de ésta, copia de la autorización del banco de materiales pétreos.

**ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO**

27.	Deberá instalar sanitarios de bajo consumo de agua.
28.	El _____, será responsable de garantizar la supervivencia de los individuos sembrados y deberá reemplazar permanentemente los individuos que perezcan.
29.	Queda estrictamente prohibido el uso de agroquímicos en el mantenimiento de las áreas verdes del predio; sólo se utilizarán fertilizantes o plaguicidas biodegradables de corta persistencia.
30.	Durante la etapa de operación del proyecto, el _____, deberá instalar contenedores temporales de residuos sólidos domésticos, los cuales se distribuirán en el predio para la recuperación de dichos residuos; su disposición final se deberá realizar en el sitio que determine la autoridad municipal correspondiente, debiendo el promotor presentar ante esta Dirección General, copia de la citada autorización para resolver lo procedente

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL

AV. GUSTAVO BAZ No. 2180, 2º PISO COLONIA LA LOMA, TLAQUEPÁN DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO, C.P. 54060 Tels. 53668259 Y 53668260  
DEIA 3990, I/348/14 [www.dgomeciba.mx/medioambiente/](http://www.dgomeciba.mx/medioambiente/) 9/11



212090000/DGOIA/RESOL/1676/14

OCTAVO. El \_\_\_\_\_, deberá tener copia del informe Previo de Impacto Ambiental, así como de la presente resolución en el sitio del proyecto, durante la preparación del sitio, construcción y operación del mismo.

NOVENO. La presente autorización condicionada se otorga en materia de Impacto Ambiental, sin perjuicio de que el titular tramite y, en su caso, obtenga otras autorizaciones, concesiones, permisos o licencias que sean requisito para la realización del proyecto de referencia o cuando así se establezca en el Código para la Biodiversidad del Estado de México y Reglamentos que corresponda aplicar a esta Secretaría y/o a otras autoridades Federales, Estatales y/o Municipales.

DÉCIMO. La presente resolución condicionada se otorga de manera personal e intransferible a favor del \_\_\_\_\_, para realizar únicamente lo detallado en el Informe Previo de Impacto Ambiental, de acuerdo al estudio presentado del proyecto en cuestión.

DÉCIMO PRIMERO. Una vez que el \_\_\_\_\_, dé cumplimiento a las condicionantes anteriormente indicadas, lo notificará por escrito a esta Dirección General, anexando la documentación probatoria y/o la memoria fotográfica verificativa, en un plazo de noventa días hábiles posteriores al cumplimiento o en el tiempo establecido de las mismas.

DECIMO SEGUNDO. Una vez cumplidos los términos y condicionantes señalados en la presente, esta Dirección General emitirá el oficio de liberación de condicionantes y términos correspondiente.

DECIMO TERCERO. Esta Secretaría a través de la Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de México, en uso de sus facultades de inspección y vigilancia, podrá verificar en cualquier momento que el proyecto se lleve a cabo en estricto apego a los puntos resolutivos y condicionantes de la presente autorización.

DÉCIMO CUARTO. El incumplimiento a los resolutivos y condicionantes enunciados anteriormente, la modificación del proyecto, sin autorización expresa por parte de esta Secretaría o la falsedad en la información que manifestó, será sancionada conforme a los artículos 2.264 fracción III y 2.266 fracción IV del Código para la Biodiversidad del Estado de México y demás disposiciones

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL



212090000/DGOIA/RESOL/1676/14

jurídicas aplicables.

DÉCIMO  
QUINTO.

De acuerdo al Artículo 129 del Reglamento del Libro Segundo del Código para la Biodiversidad del Estado de México, ésta Secretaría podrá evaluar nuevamente en cualquier tiempo el impacto ambiental y podrá requerir al solicitante la información adicional que fuere necesaria. En tal caso se podrá confirmar la presente autorización, modificarla, condicionarla, suspenderla o revocarla, si estuviere en riesgo el equilibrio ecológico o se pudieran producir o se produjeran alteraciones graves al ambiente.

**ATENTAMENTE**  
**EL DIRECTOR GENERAL**

**C. SALVADOR DIAZ VANEGAS**

C.c.p.



**SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL**

Av. GUSTAVO BAZ No. 2150, 2º PISO COLONIA LA LOMA, TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO C.P. 54060 Tels. 53668258 Y 53668260  
[www.edomex.gob.mx/medicambiente/](http://www.edomex.gob.mx/medicambiente/)

**ANEXO C: Dictamen en materia de Protección Civil**



"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"

**SISTEMA ÚNICO DE GESTIÓN EMPRESARIAL**

FOLIO:	54/SUGE/15	FECHA:	17 DE AGOSTO DE 2015
PROYECTO:	EDIFICIO PARA COMERCIO Y OFICINAS	MUNICIPIO:	NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO
SUPERFICIE DE TERRENO:	4,813.65 m <sup>2</sup>	PROMOTOR	
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	40,663.97 m <sup>2</sup>	REPRESENTANTE LEGAL	
OBRA:	NUEVA		

OFICIO	DICTAMEN EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL	N° SGG/CGPC/O-5385/2015
--------	---	-------------------------

**CALZADA DE LAS ARMAS NÚMERO 145, COLONIA DÍEZ DE ABRIL, MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO PRESENTE**

**VISTA.** La solicitud ingresada a ésta Coordinación General, a través de la Comisión Estatal de Atención Empresarial con fecha ocho de abril de dos mil quince, promovida por el \_\_\_\_\_, a fin de obtener dictamen en materia de protección civil, para el proyecto de construcción de un edificio de 13 niveles para comercio y oficinas, conformado por 5 sótanos para estacionamiento; planta baja y primer nivel: comercio; segundo al doceavo nivel: oficinas y no contempla tener instalaciones o depósitos de almacenamiento de gas L.P. y/o gas natural, en el predio con superficie de 4,813.65 m<sup>2</sup> (cuatro mil ochocientos trece punto sesenta y cinco metros cuadrados) y 40,663.97 m<sup>2</sup> (cuarenta mil seiscientos sesenta y tres punto noventa y siete metros cuadrados) de construcción, ubicado en Calzada de Las Armas número 145, colonia Diez de Abril, municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.-----

**RESULTANDO:**

1.- Que con fecha ocho de abril de dos mil quince, ésta Coordinación General, recibió escrito promovido por el Ingeniero \_\_\_\_\_, a fin de obtener dictamen en materia de protección civil, para el proyecto de construcción de un edificio de 13 niveles para comercio y oficinas, conformado por 5 sótanos para estacionamiento; planta baja y primer nivel: comercio; segundo al doceavo nivel: oficinas y no contempla tener instalaciones o depósitos de almacenamiento de gas L.P. y/o gas natural, en el predio con superficie de 4,813.65 m<sup>2</sup> (cuatro mil ochocientos trece punto sesenta y cinco metros cuadrados) y 40,663.97 m<sup>2</sup> (cuarenta mil seiscientos sesenta y tres punto noventa y siete metros cuadrados) de construcción, ubicado en Calzada de Las Armas número 145, colonia Diez de Abril, municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, anexando documentación conforme lo señala el artículo 39 fracción I y 51 del Reglamento del Libro Sexto del Código Administrativo, consistente en:

a. Solicitud.

CGPC/O-5385/2015

**SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
COORDINACIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL**



"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"

- b. Memoria descriptiva del proyecto, en la que indica que el proyecto no contempla tener instalaciones o depósitos de almacenamiento de gas L.P. y/o gas natural.
- c. Carta responsiva del perito responsable de obra privada, firmada por el \_\_\_\_\_, con registro \_\_\_\_\_ en el Estado de México y cédula profesional número \_\_\_\_\_, quien avala la seguridad estructural, la estabilidad del inmueble, las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
- d. Coordenadas UTM.
- e. Croquis de localización.
- f. Copia de alineamiento y número oficial, expedido por el H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez.
- g. Copia de cédula informativa de zonificación en la que se indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Centro Urbano de mediana intensidad con clave CU-200-A.
- h. Estudio de mecánica de suelos elaborado y avalado por el Ingeniero Juan Manuel Aragón Vázquez con cédula profesional número \_\_\_\_\_.
- i. Análisis y plano donde se identifican y se describen las posibles amenazas al proyecto en un radio de 500 metros, conforme los cinco fenómenos perturbadores, en tanto se publica la Norma Técnica para el análisis de vulnerabilidad y riesgo, como lo establece el artículo 51 fracción IX del Reglamento del Libro Sexto del Código Administrativo del Estado de México.
- j. Copia del comprobante de pago, por los servicios que presta esta Coordinación General conforme a lo establecido en el artículo 75 fracción II del Código Financiero del Estado de México, para el ejercicio fiscal de dos mil catorce.
- k. Copia de oficio número DGDU/6698/2014 de fecha 02 de octubre de 2014, signado por el Director General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, en el que se emite opinión favorable para cambio de intensidad de construcción y de altura para el inmueble ubicado en Calzada de Las Armas número 145, colonia Diez de Abril.
- l. Memoria fotográfica.
- m. Copia de escritura pública que ampara la propiedad.
- n. Memoria de cálculo estructural elaborada y avalada por el \_\_\_\_\_, perito responsable de obra privada con registro \_\_\_\_\_ en el Estado de México y cédula profesional número \_\_\_\_\_.
- o. Planos arquitectónicos y de conjunto.

2.- Que mediante oficio número SGG/CGPC/O-3064/2015, de fecha doce de mayo de dos mil quince, le fue solicitada información complementaria, misma que fue entregada a esta Coordinación General el día seis de agosto de dos mil quince, consistente en:

- a. Memoria técnico descriptiva de las obras para la captación y desalajo de sus aguas pluviales elaborada y avalada por el \_\_\_\_\_, perito responsable de obra privada con registro : \_\_\_\_\_ en el Estado de México y cédula profesional número \_\_\_\_\_.
- b. Plano arquitectónico con clave A-5, A-6, A-8, signados por el \_\_\_\_\_, perito responsable de obra privada con registro \_\_\_\_\_ en el Estado de México y cédula profesional número \_\_\_\_\_, en los que se indican escaleras y salidas de emergencia.

CGPC/O-5385/2015  
2

**SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
COORDINACIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL**



"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"

- c. Copia de oficio número B00.801.08.02.-000236, signado por el Director Técnico del Organismo de Cuenca Aguas del Valle de México de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), en el que se indica que en el plano con clave VM-GGA-1608, contiene la delimitación de la zona federal del predio ubicado en Calzada de Las Armas número 145, colonia Diez de Abril, municipio de Naucalpan de Juárez.
- d. Copia de plano con clave VM-GGA-1608 en el que se indica la delimitación de la zona federal del vaso El Cristo.

3.- Que toda vez que se realizó la inspección ocular al sitio referido y análisis del expediente promovido por el el Licenciado Arturo Vilchis Esquivel, Coordinador General de Protección Civil, declaró el resultado de referencia, con fundamento en lo establecido por los artículos 3 del Código de Procedimientos Administrativos y 1.6 del Código Administrativo, ambos para el Estado de México, en estos momentos se dicta resolución expresa, y -----

**-----CONSIDERANDO-----**

1.- Que de conformidad a lo establecido en los artículos 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 5º de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México y 120 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de México, se recibió la solicitud promovida por el mediante la cual solicita dictamen en materia de protección civil, ante esta Coordinación General con fecha ocho de abril de dos mil quince y documentación complementaria con fecha seis de agosto de dos mil quince, para el proyecto de construcción de un edificio de 13 niveles para comercio y oficinas, conformado por 5 sótanos para estacionamiento; planta baja y primer nivel: comercio; segundo al doceavo nivel: oficinas y no contempla tener instalaciones o depósitos de almacenamiento de gas L.P. y/o gas natural, en el predio con superficie de 4,813.65 m<sup>2</sup> (cuatro mil ochocientos trece punto sesenta y cinco metros cuadrados) y 40,663.97 m<sup>2</sup> (cuarenta mil seiscientos sesenta y tres punto noventa y siete metros cuadrados) de construcción, ubicado en Calzada de Las Armas número 145, colonia Diez de Abril, municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.-----

2.-Que el Libro Sexto del Código Administrativo, establece en el artículo 6.24, primer párrafo que requieren dictamen en materia de protección civil expedido por la Secretaría General de Gobierno a través de la Coordinación General de Protección Civil los usos de suelo que produzcan un impacto regional sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y los servicios públicos, en los términos previstos en el artículo 5.35 de este Código, y conforme a las disposiciones reglamentarias de carácter técnico en materia de protección civil que sean aplicables al tipo de construcción y uso que se le dé a la edificación, en términos del Libro Quinto y Sexto de este Código.-----

3.- Que el mismo Libro Sexto del Código Administrativo, establece en el artículo 6.25, que requieren autorización de la Secretaría General de Gobierno las actividades que pudieran generar fenómenos perturbadores, quien la emitirá a través de la Coordinación General de Protección Civil.-----

CGPC/O-5385/2015  
3

**SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
COORDINACIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL**

VIALIDAD ADOLFO LOPEZ MATEOS S/N. COLONIA LAS CULTURAS, ZINACANTEPEC, ESTADO DE MÉXICO. C.P. 51355 TELS.: (01722) 215 0115  
Y 213 17 49 www.edomex.gob.mx/proteccioncivil



"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"

4.- Que como resultado de la inspección, por parte de personal técnico de esta Coordinación General, al predio ubicado en la Calzada de Las Armas número 145, colonia Diez de Abril, municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, observando el predio presenta una topografía plana, colinda con oficinas y el bordo del Río de Los Remedios y Vaso Regulador de Cristo, el proyecto contempla la construcción de un edificio de 13 niveles y 5 sótanos, en planta baja y primer nivel se tiene contemplado para comercio, del nivel 2 al 12 para oficinas, al lado Norte a una distancia aproximada de 50 metros se ubica el río de los Remedios y el Vaso Regular de Cristo, en su entorno se ubican casas habitación, una estación de servicio, oficinas y un río.-----

5.- Que de acuerdo a la ficha técnica para la valoración de proyectos en materia de riesgos elaborada por la Subdirección de Atlas de Riesgos de esta Coordinación General, señala que al lado Norte el predio colinda con un talud de entre 2 a 3 metros y el río de los Remedios, en esa misma dirección se encuentra el Vaso Regulador de Cristo, al lado Sur se ubica una estación de servicio, a 400 metros al lado Norte se ubica el Fraccionamiento Industrial Las Armas.-----

6.- que de acuerdo al plano con clave VM-GGA-1608 se indica la delimitación de la zona federal del vaso El Cristo.-----

7.- Que en mi carácter de Coordinador General de Protección Civil del Estado de México y con base a las disposiciones contenidas en el artículo 21 fracción XV de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 1.2, 1.4 y 1.5 fracción I, IX, X y XI; 1.7, 1.8, 1.9 y 1.15, fracciones I y VIII; 6.1, 6.2 y 6.24 del Código Administrativo; así como el artículo 132 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos, todos para el Estado de México, y contando con las facultades suficientes para que conforme a los anteriores razonamientos jurídicos y técnicos que en este asunto nos ocupa y en mérito de lo expuesto y fundado; se:-----

**RESUELVE** -----

**PRIMERO.-** Que el predio ubicado en la Calzada de Las Armas número 145, colonia Diez de Abril, municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; que la documentación anexa cumple con los requisitos solicitados por esta Coordinación General, en lo que se refiere a las medidas de seguridad en materia de protección civil, por lo que es procedente emitir: -----

**Dictamen en materia de protección civil, para el proyecto de construcción de un edificio de 13 niveles para comercio y oficinas, conformado por 5 sótanos para estacionamiento; planta baja y primer nivel: comercio; ségundo al doceavo nivel: oficinas y no contempla tener instalaciones o depósitos de almacenamiento de gas L.P. y/o gas natural, en el predio con superficie de 4,813.65 m<sup>2</sup> (cuatro mil ochocientos trece punto sesenta y cinco metros cuadrados) y 40,663.97 m<sup>2</sup> (cuarenta mil seiscientos sesenta y tres punto noventa y siete metros cuadrados) de construcción, ubicado en Calzada de Las Armas número 145, colonia Diez de Abril, municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**

CGPC/O-5385/2015  
4

**SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
COORDINACIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL**

VIALIDAD ADOLFO LÓPEZ MATEOS S/N. COLONIA LAS CULTURAS, ZINACANTEPEC, ESTADO DE MÉXICO. CP. 51335 TELS. (01722) 215 0115  
Y 213 17 48 www.educ.mex.gob.mx/proteccioncivil



"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"

**SEGUNDO.-** El presente documento, según lo establecido en el artículo 19 del Código Administrativo del Estado de México, tendrá validez de un año a partir de su fecha de expedición; en tanto el interesado está obligado a notificar oportunamente a esta Coordinación General de Protección Civil, cualquier modificación al proyecto original o a la información técnica presentada en la solicitud del dictamen de viabilidad, para que conforme a sus atribuciones resuelva lo procedente, de lo contrario quedará sin efecto el dictamen emitido por esta dependencia.

**TERCERO.-** El presente documento no exime al peticionario de cumplir con la normatividad establecida por las dependencias federales, estatales y municipales que tengan injerencia sobre el presente proyecto.

**CUARTO.-** Le comunico, que el incumplimiento a los resolutivos y condicionantes, emitidos por esta dependencia, podrá ser motivo de revocación del presente dictamen en materia de protección civil, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones administrativas y pecuniarias que procedan conforme al Código Administrativo del Estado de México.

**QUINTO.-** Si se tiene conocimiento por alguno de los sectores público, privado y social o cualquier otro medio informativo de comunicación; que durante el proceso constructivo y posterior, se llegaran a detectar riesgos ocultos, en el predio o alguna otra anomalía, que pudiera poner en riesgo la integridad física de las personas y estabilidad del inmueble, cuya localización está señalada en el croquis anexo a la solicitud y que obra en su expediente, esta dependencia podrá realizar otro(s) análisis del caso para su resolución respectiva.

**SEXTO.-** Con fundamento en los artículos 24, 25 y 26 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, notifíquese personalmente al peticionario.

**SÉPTIMO.-** De acuerdo a las normas y especificaciones para la construcción de cimentaciones, se hace de su conocimiento que en caso de omitir las recomendaciones señaladas en el estudio de mecánica de suelos elaborado y avalado por el con cédula profesional número podría usted incurrir en una responsabilidad establecida en el Código Civil o Penal vigente en el Estado de México.

**OCTAVO.-** De conformidad a lo establecido en los artículos 6.26 fracción I y 6.37 fracción I inciso b) del Libro Sexto del Código Administrativo del Estado de México, deberá presentar mediante oficio dirigido al titular de ésta Coordinación General, el Programa Específico de Protección Civil, con el fin de que sea analizado y evaluado, en un plazo de treinta días hábiles, una vez que inicie operaciones.

**NOVENO.-** La Coordinación General de Protección Civil, se reserva la facultad de verificar en cualquier momento el cumplimiento, de lo asentado en el presente documento.

**DÉCIMO.-** Conforme lo señala el artículo 55 del Reglamento del Libro Sexto del Código Administrativo del Estado de México, deberá respetar los derechos de vía y restricciones estatales y federales.

**DÉCIMO PRIMERO.-** En un plazo de treinta días previos al inicio de construcción, deberá presentar ante esta Coordinación General, la siguiente documentación, en caso de no hacerlo, el presente documento no tendrá validez.

- a. Ampliar la memoria técnico descriptiva de las obras para la captación y desalojo de sus aguas pluviales, tomando en su consideración su entorno, la cual deberá estar elaborado por una empresa o técnico especializados en la materia (presentarlo en papel membretado, con firma autógrafa y antefirma en cada hoja).

CGPC/O-5385/2015  
5

**SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
COORDINACIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL**

VIALIDAD ADOLFO LÓPEZ MATEOS S/N. COLONIA LAS CULTURAS, ZINACANTEPEC, ESTADO DE MÉXICO. C.P. 51355 TELS.: (01722) 215.0115  
Y 213.17.48 www.edomex.gob.mx/proteccioncivil



"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"

- b. De conformidad a lo establecido en los artículos 6.17, 6.18, 6.19 y 6.23 del Libro Sexto del Código Administrativo del Estado de México y la Norma Oficial Mexicana NOM-031-STPS-2011 artículos 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15 y 5.16, deberá presentar mediante oficio dirigido al titular de ésta Coordinación General, el Programa Específico de Protección Civil para la construcción del edificio, con el fin de que sea analizado y evaluado, debiendo remitir la copia del oficio emitido por esta Coordinación General, en el que señala que su programa específico de Protección Civil ha quedado inscrito en el Registro Estatal de Protección Civil.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En un plazo de treinta días previos al inicio de construcción, deberá presentar ante esta Coordinación General copia de la licencia de uso de suelo del proyecto en referencia en caso de no hacerlo, el presente documento no tendrá validez.

**DÉCIMO TERCERO.-** Deberá solicitar a esta Coordinación General de Protección Civil, oficio de liberación, del cumplimiento de las condicionantes establecidas en el presente documento, anexando la evidencia documental (planos, fotografías, etc.).

**DÉCIMO CUARTO.-** Según lo establecido en el artículo 42 del Reglamento del Libro Sexto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar la autorización de inicio de operaciones ante esta Coordinación General.

**DÉCIMO QUINTO.-** La presente resolución se otorga de manera personal e intransferible a favor del [ ] para realizar únicamente lo especificado en el proyecto ejecutivo presentado.

Según lo establecido en los artículos 4 fracción I, II y III y 5 fracción I de la Ley General de Protección Civil, 1.5 fracción I del Código Administrativo del Estado de México y 3 del Reglamento del Libro Sexto del Código Administrativo del Estado de México y a efecto de minimizar riesgos internos, externos y enriquecer las medidas de seguridad en materia de protección civil, deberá cumplir con lo siguiente:

En un plazo de treinta días previos al inicio de operaciones de la plaza comercial deberá entregar la siguiente documentación y en caso de no hacerlo el presente documento no tendrá validez: ---

1. Dictamen de que la instalación eléctrica, cumple con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2012, firmado por una Unidad de Verificación.
2. Dictamen de que el edificio para comercio y oficinas cumple con lo que establece la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2010, firmada por una Unidad de Verificación, acreditada en la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
3. El edificio para comercio y oficinas deberá cumplir con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2010 en lo que se refiere a la distancia máxima para salir a un área libre y segura, con el propósito desalojar a los usuarios ante una posible contingencia.
4. Evidencia fotográfica de la implementación de las escaleras y salidas de emergencia conforme a los planos arquitectónicos con clave A-5, A-6, A-8 y signados por el Ingeniero perito responsable de obra privada con registro en el Estado de México y cédula profesional número [ ]

CGPC/O-5385/2015

6

**SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
COORDINACIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL**

VIALIDAD ADOLFO LÓPEZ MATEOS S/N. COLONIA LAS CULTURAS, ZIHUACANTEPEC, ESTADO DE MÉXICO. C.P. 51355 TELS.: (01722) 215 01 15  
Y 213 17 48 www.edomex.gob.mx/proteccioncivil



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"

5. Evidencia fotográfica o documental de la implementación de las obras de captación y desalojo de las aguas pluviales, tomando en su consideración su entorno y el Vaso Regulador El Cristo.
- Colocar en lugares estratégicos y resguardados en vitrinas mínimo tres equipos de protección personal por cada bodega: Chaquetón, pantalón, botas, casco, guantes, monja, así como equipo de zapa (pico, pala, marro, etc.).
- Delimitar perimetralmente por medio de una franja de color rojo la ubicación del tablero eléctrico.
- Instalar señalamiento informativo, preventivo, prohibitivo y de seguridad, e instructivo para casos de emergencia, conforme a la NOM-003-SEGOB-2011, Señales y Avisos para Protección Civil, Colores, Formas y Símbolos a utilizar.
- Las salidas de emergencia, deben conducir a espacios abiertos y/o vialidades seguras.

Así lo acordó y firma el Coordinador General de Protección Civil del Estado de México. -----

**ATENCIÓN**

**ARTURO VILCHES ESQUIVEL**  
**COORDINADOR GENERAL**

C.c.p.-

CGPC/O-5385/2015  
7

**SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO**  
**COORDINACIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL**

VIALIDAD ADOLFO LOPEZ MATEOS S/N. COLONIA LAS CULTURAS, ZINACANTEPEC, ESTADO DE MÉXICO. C.P. 51355 TELS.: (01722) 215.0115  
Y 215.17.48 www.edomex.gob.mx/proteccioncivil

**ANEXO D: Dictamen de Incorporación en Impacto Vial**



**"2015. AÑO DEL BICENTENARIO LUCTUOSO DE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"**

Toluca, Méx., a 10 de Julio del 2015

21101A000/1576/2015

**CALZADA DE LAS ARMAS No. 145,  
COLONIA 10 DE ABRIL, NAUCALPAN,  
ESTADO DE MÉXICO.  
R.F.C. AAVJ610131DC4.  
PRESENTE**

En atención a su solicitud, realizada a través de la Comisión Estatal de Atención Empresarial, y remitida a esta Unidad Administrativa, en relación al Dictamen de Incorporación e Impacto Vial para una torre de locales de comercio básico y/o especializados, así como oficinas denominada "Plaza Armas", en el predio con superficie de 4,813.65 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calzada de Las Armas No. 142, Colonia 10 de Abril, municipio de Naucalpan. Al respecto, me permito comunicarle que es factible su petición, siempre y cuando cumpla en su totalidad con el presente dictamen y,

**C O N S I D E R A N D O**

- I. Que la suscrita en su carácter de Directora General de Vialidad del Gobierno del Estado de México, es competente para emitir el presente dictamen, con fundamento en lo establecido por los artículos 78 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, 32 fracción III de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, 1, 3 fracción II y 11 fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones.
- II. Que conforme a lo establecido por el artículo 5.35 del Código Administrativo del Estado de México, los usos del suelo que requieren de Dictamen de Impacto Regional son en general, todo uso que produzca un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y los servicios públicos previstos para una región o para un centro de población en relación con su entorno regional, que será establecido en el plan municipal de desarrollo urbano o el plan de centro de población respectivo y por consecuencia del Dictamen de Incorporación e Impacto Vial.
- III. Que el municipio de Naucalpan, cuenta con Plan Municipal de Desarrollo Urbano, publicado en Gaceta del Gobierno de fecha 25 de julio del 2007.
- IV. Que el proyecto, de acuerdo a la información presentada (memoria descriptiva, planos arquitectónicos, etc), consiste en una torre de locales de comercio básico y/o especializados, así como oficinas denominada "Plaza Armas", con una superficie total de construcción de 40,663.97 m<sup>2</sup> en 13 niveles y 5 sótanos para estacionamiento, en el predio con superficie de 4,813.65 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calzada de Las Armas No. 142, Colonia 10 de Abril, municipio de Naucalpan, conforme a la siguiente distribución:
  - Sótanos "1" y "5" para estacionamiento con 8,843.42 m<sup>2</sup>, conforme a lo siguiente: 4,421.71 m<sup>2</sup> por sótano, destinado a estacionamiento, rampas vehiculares, escaleras, elevadores, circulaciones vehiculares, y para el caso del Sótano "1" se asigna un andén de carga – descarga.
  - Sótanos "2", "3" y "4" para estacionamiento con 12,774.33 m<sup>2</sup>, conforme a lo siguiente: 4,258.11 m<sup>2</sup> por sótano, destinado a estacionamiento, rampas vehiculares, escaleras elevadores, y circulaciones vehiculares.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 2

21101A000/1576/2015

- Planta baja con 2,586.94 m<sup>2</sup>, para 28 locales de comercio básico y/o especializado (considerando servicios sanitarios hombres y mujeres, escaleras, elevadores, elevador de servicio, cuarto de maquinas, pasillos, vestíbulo y marquesinas).
  - Primer nivel con 2,145.99 m<sup>2</sup>, para 24 locales de comercio básico y/o especializado (considerando servicios sanitarios hombres y mujeres, escaleras, elevadores, pasillos, etc).
  - Segundo nivel con 2,145.99 m<sup>2</sup>, para 24 locales de comercio básico y/o especializado (considerando servicios sanitarios hombres y mujeres, escaleras, elevadores, pasillos, et).
  - Del Tercer al Doceavo nivel con 12,167.30 m<sup>2</sup> para oficinas (planta tipo de 1,216.73 m<sup>2</sup>, considerando escaleras, elevadores y servicios sanitarios hombres y mujeres).
- V. Que el interesado y/o desarrollador, remite copia de la siguiente documentación:
- Acta No. \_\_\_\_\_ de fecha 17 de diciembre del 2012, ante la Fe del Lic. Jesús Córdova Gálvez, Notario Público No. 115, del Estado de México, con residencia en el municipio de Amecameca, De la Protocolización de Acta Administrativa de Levantamiento Topográfico Catastral, a solicitud del \_\_\_\_\_, en relación al predio que nos ocupa con superficie de 4,813.65 m<sup>2</sup>, considerando como propietario al \_\_\_\_\_
  - Opinión Favorable de Cambio de Uso de Suelo, de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal de Naucalpan de Juárez, mismo que considera entre otros, lo siguiente:

#### CONSIDERACIONES

II.- El predio descrito..., tiene asignado el Uso de Suelo Clave CU.200.A categoría Centro Urbano de Media Intensidad, según el Plano de Uso del Suelo por Distritos con clave 3DECH, el cual forma parte integral del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez, aprobado en la Sesión de Cabildo del 28 de junio del 2007, publicado en Gaceta del Gobierno de fecha 25 de julio del 2007, y en la Gaceta Municipal el 17 de agosto del 2007...

- Apuntando, en citado documento, entre otros que: la superficie mínima de área libre y superficie mínima de área verde, el promoviente solicita el incremento al "Porcentaje Máximo de la superficie de desplante" indicada en la Licencia de Uso del Suelo..., la cual le permite la ocupación del 60% de la superficie del predio, proponiéndose en el anteproyecto arquitectónico una superficie de ocupación del 91.86 %, y el restante 8.14% se conformaría por el 6.65% de superficie libre de construcción y 1.49% de superficie de área verde, así como una altura a nivel de banqueta de 65.15 m2 y 13 niveles; y una altura a nivel de desplante de 81.75 metros y 18 niveles, agregando que la solución de propuesta al acceso considera un carril de almacenamiento dentro del predio, lo que evitara la acumulación de vehículos en la Calzada de Las Armas, minimizando el impacto a las vialidades de la zona, abundando que el proyecto que nos ocupa estará distribuido en 18 niveles, de los cuales 5 son de sótano exclusivo para estacionamiento, planta baja, primer y segundo nivel se designaran para comercio y 10 niveles subsecuentes para uso de oficinas. Así mismo, se indica que el número de cajones de estacionamiento propuesto en el proyecto es de 672, de los cuales, el 49% son de tamaño chico y el 51% son grandes, con los que cumple, la normatividad aplicable en relación a números de cajones y proporcionalidad.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VALIDAD



HOJA No. 3

21101A000/1576/2015

Por lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: Art.31, fracción IV; Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México: Art.27, fracción II y Art 78; Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México: Art.32, fracción III; Ley de Ingresos del Estado de México: Art. 1, apartado 2, inciso 2.2; Código Financiero del Estado de México y Municipios, Capítulo Segundo de las Aportaciones Estatales para Obras de Incorporación e Impacto Vial: Artículos 216-A, 216-B, 216-C, 216-D, 216-F 216-G y 216-H; Código Administrativo del Estado de México: Art. 1.1 fracciones VI, VII y XI, Art.1.2, Art. 1.4, Art. 1.5, Art. 5.1, Art. 5.3, Art. 5.4 inciso VII, Art. 5.6, Art. 5.14 fracción II, Art.5.23, Art.5.25 fracciones I, VII,VIII y IX, Art. 5.33, Art. 5.35, Art.5.36, Art.5.37, Art. 5.38 fracciones I, II, III, IV,V, VI,VII, VIII, IX, X incisos a, b, g, h., XI, inciso a, Art. 5.55, Art.17.4 fracción III, Art.17.58, Art.17.59, Art. 17.60, Art.17.63 fracción I; Reglamento de Comunicaciones del Estado de México: Artículos 1, 2, 3, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 y 56; Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones: Art.1, Art. 2, Art. 3 fracción II, Art.5, Art.9, Art.10 fracciones I, II, XII, XIII, XVI, y XVII, Art.11, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII, XIII, XIV, y XVII; Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan, publicado en Gaceta del Gobierno de fecha 25 de julio del 2007; Reglamento Para el Uso y Aprovechamiento del Derecho de Vía de Carreteras Estatales y Zonas Laterales; y demás relativos de la materia, esta autoridad:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Se otorga el presente Dictamen de Incorporación e Impacto Vial para una torre de locales de comercio básico y/o especializados, así como oficinas denominada "Plaza Armas", con una superficie total de construcción de 40,663.97 m<sup>2</sup> en 13 niveles y 5 sótanos para estacionamiento, en el predio con superficie de 4,813.65 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calzada de Las Armas No. 142, Colonia 10 de Abril, municipio de Naucalpan, conforme a la siguiente distribución:

- Sótanos "1" y "5" para estacionamiento con 8,843.42 m<sup>2</sup>, conforme a lo siguiente: 4,421.71 m<sup>2</sup> por sótano, destinado a estacionamiento, rampas vehiculares, escaleras, elevadores, circulaciones vehiculares, y para el caso del Sótano "1" se asigna un andén de carga – descarga.
- Sótanos "2" "3" y "4" para estacionamiento con 12,774.33 m<sup>2</sup>, conforme a lo siguiente: 4,258.11 m<sup>2</sup> por sótano, destinado a estacionamiento, rampas vehiculares, escaleras elevadores, y circulaciones vehiculares.
- Planta baja con 2,586.94 m<sup>2</sup>, para 28 locales de comercio básico y/o especializado (considerando servicios sanitarios hombres y mujeres, escaleras, elevadores, elevador de servicio, cuarto de maquinas, pasillos, vestíbulo y marquesinas).
- Primer nivel con 2,145.99 m<sup>2</sup>, para 24 locales de comercio básico y/o especializado (considerando servicios sanitarios hombres y mujeres, escaleras, elevadores, pasillos, etc).
- Segundo nivel con 2,145.99 m<sup>2</sup>, para 24 locales de comercio básico y/o especializado (considerando servicios sanitarios hombres y mujeres, escaleras, elevadores, pasillos, et).
- Del Tercer al Doceavo nivel con 12,167.30 m<sup>2</sup> para oficinas (planta tipo de 1,216.73 m<sup>2</sup>, considerando escaleras, elevadores y servicios sanitarios hombres y mujeres).

Contando el presente con una vigencia de 12 meses contados a partir de la fecha de la emisión de este Dictamen Vial, prorrogable a juicio de esta Secretaría, previa solicitud por escrito antes de expirado el plazo, con fundamento en lo establecido por el artículo 56 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.



SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 4

21101A000/1576/2015

**SEGUNDO.-** El Dictamen de Incorporación e Impacto Vial se concede de manera personal e intransferible a favor del \_\_\_\_\_, sin perjuicio de las sanciones a las que se haya hecho acreedor por inicio de la construcción del desarrollo pretendido, sin autorización previa en materia de Vialidad.

**TERCERO.-** El titular de este Dictamen de Incorporación e Impacto Vial, deberá cumplir con las siguientes:

**CONDICIONANTES**

**1. DERECHO DE VÍA**

- 1.1 Que el Derecho de Vía es la franja de terreno de restricción federal, estatal o municipal que corre paralela a ambos lados de una vía de comunicación y que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de las vías de comunicación, tomando en cuenta que la vialidad es de dominio público y uso común destinado al tránsito de vehículos en áreas urbanas, comprendiendo avenidas, calzadas y calles, que forman parte de la infraestructura vial existente y en proyecto de acuerdo con lo dispuesto en los Planes de Desarrollo Municipal y/o las instancias federales, estatales y/o municipales según sea de su competencia; por lo anterior, es obligación del desarrollador y/o interesado el preservar y respetar en el desarrollo pretendido la franja de restricción que restringe la construcción y que preserva el derecho de vía de la Calzada de Las Armas según se indique en la Constancia de Alineamiento que emita el H. Ayuntamiento de Naucalpan, aunado a las demás que estén marcadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan en vigor, y las demás que se establezcan en la Licencias de Uso del Suelo que emita la Dirección General de Operación Urbana y/o el H. Ayuntamiento de Naucalpan, según le competa en el ámbito de sus facultades; lo anterior, con fundamento en lo establecido por la fracción IV del artículo 55 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.
- 1.2 Es de considerar que la utilización o aprovechamiento de los derechos de vía y zonas de preservación se permitirá, cuando la autoridad competente de que se trate emita autorización expresa para la utilización o aprovechamiento de la misma, en la cual se establezcan los términos en que se emite y la reglamentación a que se encuentra sujeta.
- 1.3 Así mismo, es importante dejar precedente que el desarrollador debe tener presente que cualquier edificación que se realice sin el permiso o autorización correspondiente con cualquier obra o trabajo que invada el derecho de vía y/o franjas de restricción de otro tipo derivadas por el paso de líneas de alta tensión, ríos, canales, gasoductos, u otros, estará obligado a demoler o retirar la obra ejecutada y a realizar las reparaciones de los daños que haya sufrido el derecho de vía y/o las franjas de restricción correspondientes.

**2. ACCESO – SALIDA**

- 2.1 Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 55 fracción V inciso b) del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México, y tomando en cuenta que el acceso es la obra vial que enlaza un predio o construcción con una carretera y/o calle de carácter público que permita la entrada y salida de vehículos motores, derivado de lo anterior el promotor realizará el proyecto ejecutivo y construcción de las adecuaciones geométricas necesarias que permitan incorporar el predio a la Calzada de Las Armas, teniendo que respetar y ajustar en su diseño y en sitio (predio) el proyecto de acuerdo a las restricciones a la construcción indicadas conforme a lo vertido en el apartado 1. DERECHO DE VÍA, en el entendido que previo a su construcción el mencionado proyecto debe estar debidamente autorizado por esta Dirección General; sin dejar de puntualizar que requerido proyecto debe apegarse a la normativa y lineamientos establecidos en el Manual de Proyecto Geométrico de la S.C.T., sin obviar, anotando los radios de curvatura de las entradas y salidas.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 5

21101A000/1576/2015

- 2.2 Que no se omite que la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal de Naucalpan de Juárez, expidió Opinión Favorable para el Cambio de Uso de Suelo, considera que la solución de propuesta al acceso considera un carril de almacenamiento dentro del predio, lo que evitara la acumulación de vehículos en la Calzada de Las Armas, minimizando el impacto a las vialidades de la zona...
- 2.3 Que se dispondrá al interior del predio de un área de transición que permita una zona de almacenaje al mínimo de 3 vehículos previo a utilizar las rampas de descenso a las áreas de estacionamiento en sótano, a fin de evitar que en los horarios pico de máxima demanda (afluencia vehicular a las instalaciones), las filas que en su caso se generaran por acceder a las instalaciones de desarrollo en comento se alojen al interior del predio, y nunca sobre la vía pública, coadyuvando con esta medida el mitigar los efectos que sean propiciados por este nuevo desarrollo; sin obviar, que el plano arquitectónico de conjunto planta baja con clave A-5 marca al interior del predio una bahía de ascenso – descenso (a la altura del lindero norte del predio).
- 2.4 Es importante prever que el diseño de las rampas en relación con los diversos sótanos de estacionamiento, dispongan y se ajusten al porcentaje de pendiente conforme a normas oficiales, remitiendo a esta instancia los mismos para revisión y validación.
- 2.5 Es de considerar que los radios de curvatura para entrada o salida al predio se fijará tomando en cuenta el tipo de vehículo más frecuente que haga uso del acceso, determinado el mismo de acuerdo con las indicaciones y especificaciones determinadas en el Manual de Proyecto Geométrico de Carreteras editado por la S.C.T.
- 2.6 Así mismo, debe tener presente que cuando se disponga del acceso y salida vehicular sobre la misma calle, de acuerdo al sentido vehicular de esta, primero se debe ubicar el acceso y después la salida. No omitiendo que todo acceso – salida vehicular inherente con el desarrollo y/o edificación que nos ocupa, debe estar libre de obstáculo alguno.
- 2.7 Los ingresos y salidas vehiculares deberán estar claramente diferenciados, considerando en cada uno de ellos el suficiente señalamiento horizontal y vertical, mismo que debe garantizar la integridad de los peatones que deambulen por la acera limitante del predio, aunado a facilitar la identificación de los accesos –salidas vehiculares a los automovilistas que atraiga el corporativo, con el propósito de no interrumpir los flujos vehiculares de la zona.

### 3. ESTACIONAMIENTO

- 3.1 Que la torre de locales de comercio básico y/o especializados, y uso de oficinas denominada "Plaza Armas", con una superficie total de construcción de 40,663.97 m<sup>2</sup> en 13 niveles y 5 sótanos para estacionamiento, de acuerdo con las características, áreas y usos descritos en el apartado de RESUELVE, deberá dar cabal cumplimiento al interior del predio con el número de cajones de estacionamientos a particulares que se determinen en la Licencia de uso del Suelo que emita la Dirección General de Operación Urbana y/o el H. Ayuntamiento de Naucalpan, de acuerdo con las normas para estacionamiento marcadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan en vigor, aunado a que deberá de disponer de manera adicional e independiente a las áreas asignadas para estacionamiento a particulares una zona específica para unidades de carga – descarga con patio de maniobras para los locales de comercio básico y/o especializado, misma área que servirá para alojar unidades de mantenimiento y/o servicio de las oficinas, y así evitar que dichas unidades realicen citadas actividades sobre la Calzada de Las Armas y esto conlleve a alteraciones del flujo vehicular de la misma.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



HOJA No. 6

21101A000/1576/2015

- 3.2 No se omite que el proyecto turnado dispone de 674 cajones de estacionamientos a particulares, distribuidos en los 5 sótanos para estacionamiento y planta baja con las superficies ya detalladas anteriormente, conforme a la siguiente distribución: Sótano "1" con 117, Sótanos "2", "3" y "4" con 384 (128 por sótano) y 161 en el Sótano "5", aunado a alojar otros 12 en la planta baja, en el entendido que de ser mayor la cifra de cajones de estacionamientos requeridos en la Licencia de Uso del Suelo, se deberán realizar los ajustes correspondientes del proyecto conforme a la cantidad observada en mencionada Licencia, y así en un lapso no mayor a 30 días hábiles después de la emisión de la misma, el interesado y/o desarrollador deberá remitir los proyectos a que haya lugar a esta Dirección General para su conocimiento, análisis y en su caso aprobación.
- 3.3 Se prohíbe el estacionamiento de vehículos sobre las banquetas, andadores, u otros espacios reservados para el tránsito de los peatones, así como fuera de las zonas destinadas y marcadas para estacionamiento al interior del predio.
- 3.4 Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 18.41 del Libro Décimo Octavo que se adiciona al Código Administrativo del Estado de México, publicado en Gaceta del Gobierno del fecha 9 de septiembre del 2011, el área destinada para estacionamiento, no podrá tener una superficie menor al mínimo requerido por su uso; asimismo, no se permitirá el establecimiento de usos distintos que disminuyan el área de estacionamiento o que afecten de alguna forma las normas mínimas de seguridad, accesos y circulación de vehículos o peatones.
- 3.5 Adicionalmente, debe cumplir tanto en proyecto como en sitio con la siguiente normativa y lineamientos:
- Las dimensiones para el cajón de estacionamiento grandes es de 5.00 x 2.40 metros, 4.20 x 2.20 para cajones de estacionamiento chicos y para personas con capacidades diferentes de 6.00 x 3.00 para disposiciones de acomodo en batería a 90°, considerando un cajón de estacionamiento por cada 25 o fracción a partir de 12 para uso exclusivo de personas con capacidades diferentes, ubicando los mismos lo más cerca posible de la entrada a la edificación o las circulaciones verticales; construyendo las rampas necesarias para la circulación de personas con capacidades diferentes, en la inteligencia que las dimensiones de dichos cajones deben ser de 5.0 x 3.60 mts.
  - Se deberán considerar banquetas en las áreas dispuestas para estacionamiento, a fin de otorgar seguridad a los peatones que hagan uso de las instalaciones, en la inteligencia que para la disposición de acomodo de cajones de estacionamiento en fila de un solo lado la sección de banqueta será de 1.50 metros, y para el caso de estacionamiento en ambos lados (uno enfrente del otro) se dispondrá banqueta intermedia con sección de 2.00 metros.
  - Se instalarán topes en las líneas del fondo de cada uno de los cajones de estacionamiento.
  - Las áreas de estacionamiento serán dedicadas a este único fin, no pudiendo emplearse en ningún caso para otro uso distinto al de estacionamiento.
  - Se deberán identificar y numerar los cajones de estacionamiento conforme a lo descrito en el apartado 3. ESTACIONAMIENTO.
  - Una vez que se dispone de estacionamiento cubierto (sótanos), la altura mínima libre en la entrada y salida y en cualquier punto de recorrido vehicular al interior del mismo debe ser de 2.20 metros.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 7

21101A000/1576/2015

- Se debe contar con todas las previsiones correspondientes para las personas con capacidades diferentes, incluyendo dispositivos para proporcionar accesibilidad, circulación y uso de las instalaciones, adecuaciones en guarniciones, banquetas, rampas, accesos, circulaciones horizontales y verticales, sanitarios con los dispositivos necesarios para su uso apropiado y señalización para la identificación de espacios, entre otros, de manera que no exista impedimento alguno para el libre acceso y uso de las instalaciones a persona alguna, en los términos que establece el artículo 5.64 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- Se debe marcar el señalamiento horizontal correspondiente, que incluya flechas en la superficie de rodamiento indicando los sentidos de circulación, considerando las rayas que delimiten los cajones de estacionamiento, así como las señales indicando las entradas y salidas del área destinada para estacionamiento.
- Los pasillos y/o áreas de circulación deben tener el ancho suficiente que permita realizar adecuadamente las maniobras de acomodo de entrada y salida del cajón de estacionamiento, mismo espacio que depende de las dimensiones del cajón, ángulo y tipo de estacionamiento, dirección de estacionamiento en su acomodo (de frente o reversa), y el espacio libre necesario entre vehículos, etc.
- Observará y aplicará lo dispuesto en los Artículos VII y VIII del Artículo 18.47 contenido en el Libro Décimo Octavo que se adiciona al Código Administrativo del Estado de México, publicado en Gaceta del Gobierno del fecha 9 de septiembre del 2011, conforme a lo siguiente:
  - Art. VII. La señalización para la identificación de los espacios destinados a personas con capacidades diferentes debe hacerse mediante el empleo de placas con números, leyendas o símbolos estampados o grabados con colores contrastantes que faciliten su identificación a débiles visuales;...
  - Art. VIII Los diferentes tipos de señales deben ser fijados en muros o lugares no abatibles y a una altura no mayor de ciento ochenta centímetros.
- Contará con todas las previsiones correspondientes para las personas con capacidades diferentes, incluyendo dispositivos para proporcionar accesibilidad, circulación y uso de las instalaciones, adecuaciones en guarniciones, banquetas, rampas, accesos, circulaciones horizontales y verticales, sanitarios con los dispositivos necesarios para su uso apropiado y señalización para la identificación de espacios, entre otros, de manera que no exista impedimento alguno para el libre acceso y uso de las instalaciones a persona alguna, en los términos que establece el artículo 5.64 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

#### 4. SEÑALIZACIÓN

- 4.1 De acuerdo con lo establecido en el artículo 55 fracción V, inciso f) del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México, el promotor previo al inicio de su ejecución debe remitir a esta instancia para su revisión y en su caso autorización los proyectos de señalamiento horizontal y vertical de los 4 sótanos destinados para estacionamiento, identificando y marcando el número de cajones conforme a lo descrito en el apartado 3. ESTACIONAMIENTO, numerando los mismos así como los asignados para personas con capacidades diferentes, tomando en cuenta que dichos proyectos deben contener el correspondiente señalamiento horizontal y vertical de los accesos – salidas vehiculares y de las vialidades internas de los 5 sótanos y la zona de estacionamiento asignada en planta baja; sin obviar, que los citados planos deben

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD

PASEO VICENTE GUERRERO No. 485, COL. MORELOS, TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, C.P. 50120, TELS/FAX. 722 226 4700, 722 214 8992, 722 215 6209.  
SAN MATEO No. 3, COL. EL PARQUE, NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO, C.P. 53398 TELS. 55 5560 5658, 55 5557 0018, FAX 55 5395 4970.  
www.edomex.gob.mx



HOJA No. 8

21101A000/1576/2015

contener el cuadro de inventario del señalamiento correspondiente identificando la tipología del mismo, así mismo contendrá la normativa y especificaciones del señalamiento planteado a implementar, el cual debe estar ajustado a la Norma Oficial Mexicana de Señalamiento Horizontal y Vertical de Carreteras y Vialidades Urbanas, mismos proyectos que deben considerar el pie de plano oficial de esta Dirección General, el cual debe requerir el interesado a esta instancia previo a la remisión de los proyectos a evaluar, una vez contando con la autorización de los proyectos el desarrollador procederá al suministro, instalación y pintado de los mismos apegados en estricto cumplimiento del proyecto autorizado y que debe corresponder en su distribución y diseño constructivo con el que obra en el archivo de esta instancia y que fue motivo del presente. Tomando en cuenta que:

- El señalamiento horizontal, es el conjunto de marcas que se pintan o colocan sobre el pavimento, guarniciones y/o superficie de rodamiento, con el propósito de delinear las características geométricas de las circulaciones internas del desarrollo, carreteras y/o vialidades urbanas según corresponda a fin de regular y canalizar el tránsito de vehículos ligeros y/o de carga así como de los peatones o usuarios de las instalaciones propias del desarrollo que nos ocupa proporcionando información a los usuarios, siendo estas marcas a base de rayas, símbolos, leyendas o dispositivos según sea el caso.
- El señalamiento vertical, es el conjunto de señales en tableros fijados en postes, marcos y otras estructuras, integradas con leyendas y símbolos. Según su propósito, las señales son:
  - Preventivas: cuando tienen por objeto prevenir al usuario sobre la existencia de algún peligro potencial en el camino y su naturaleza.
  - Restrictivas: cuando tienen por objeto regular el tránsito indicando al usuario la existencia de limitaciones físicas o prohibiciones reglamentarias que restringen el uso de la vialidad.
  - Informativas: Cuando tienen por objeto guiar al usuario a lo largo de su itinerario e informar de ciertas recomendaciones que debe observar el usuario.

## 5. VÍA PÚBLICA

- 5.1 Que debe tener presente que una vía pública es un espacio de dominio y uso público destinado a posibilitar el movimiento de los peatones, vehículos y medios de transporte colectivo, por consecuencia por ningún motivo se permitirá el uso de la Calzada de las Armas, para estacionamiento de vehículos de empleados, clientes y visitantes de las instalaciones de los locales de comercio básico y/o especializado, como de las oficinas pretendidas. Así mismo, mucho menos, se permite sobre misma vialidad, actividades y/o maniobra alguna de unidades de servicio y/o mantenimiento relacionadas con el desarrollo que es motivo del presente, a fin de dar cumplimiento con lo establecido en la fracción II del artículo 23 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.

## 6. ACCESIBILIDAD

- 6.1 La accesibilidad es un derecho que implica la real posibilidad de una persona de ingresar, transitar y permanecer en un lugar, de manera segura, confortable y autónoma, en el grado que todas las personas puedan acceder a un lugar y/o servicio, independiente de sus capacidades físicas; derivado de lo anterior, debe considerar en los proyectos correspondientes a obras viales: andadores, zonas de descenso, rampas, áreas de carga y estacionamientos, teniendo que aplicarse medidas y diseños que consideren las limitaciones de las personas con capacidades diferentes, como de adultos mayores que, faciliten la accesibilidad al desarrollo pretendido.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD

PASEO VICENTE GUERRERO No. 485, COL. MORELOS, TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, C.P. 50120, TELS/FAX. 722 226 4700, 722 214 8992, 722 215 6209.  
SAN MATEO No. 3, COL. EL PARQUE, NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO, C.P. 53398 TELS. 55 5580 5658, 55 5557 0016, FAX 55 5395 4970.  
www.edomex.gob.mx



HOJA No. 9

21101A000/1576/2015

- 6.2 Las modificaciones realizadas en las banquetas con fines que permitan la entrada y salida de los vehículos deberán guardar la configuración a lo largo de toda la banqueta, en base a soluciones técnicas que permitan la circulación vertical libre de obstáculos teniendo en cuenta los dispositivos técnicos necesarios que permitan el acceso fácil a personas con capacidades diferentes, incluso en zonas con pendientes.

#### DISPOSICIONES

##### PRIMERA.-

Este dictamen deberá exhibirse en original conjuntamente con la notificación ante la Dirección General de Operación Urbana para la obtención del Dictamen de Impacto Regional, ya que esta resolución forma parte entre otros documentos para obtener el Dictamen de Impacto Regional, como lo estipula el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Título Séptimo del Uso del Suelo y del Dictamen de Impacto Regional, Capítulo II, Artículos 130, Fracción IX, 131 y 132 Fracción III, con la finalidad de cumplir con los procedimientos de trámites empresariales y no contravenir el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

##### SEGUNDA.-

Que el presente se emite para una torre de locales de comercio básico y/o especializados, así como oficinas denominada "Plaza Armas", con una superficie total de construcción de 40,663.97 m<sup>2</sup> en 13 niveles y 5 sótanos para estacionamiento, en el predio con superficie de 4,813.65 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calzada de Las Armas No. 142, Colonia 10 de Abril, municipio de Naucalpan, conforme a la siguiente distribución:

- Sótanos "1" y "5" para estacionamiento con 8,843.42 m<sup>2</sup>, conforme a lo siguiente: 4,421.71 m<sup>2</sup> por sótano, destinado a estacionamiento, rampas vehiculares, escaleras, elevadores, circulaciones vehiculares, y para el caso del Sótano "1" se asigna un andén de carga – descarga.
- Sótanos "2", "3" y "4" para estacionamiento con 12,774.33 m<sup>2</sup>, conforme a lo siguiente: 4,258.11 m<sup>2</sup> por sótano, destinado a estacionamiento, rampas vehiculares, escaleras elevadores, y circulaciones vehiculares.
- Planta baja con 2,586.94 m<sup>2</sup>, para 28 locales de comercio básico y/o especializado (considerando servicios sanitarios hombres y mujeres, escaleras, elevadores, elevador de servicio, cuarto de maquinas, pasillos, vestíbulo y marquesinas).
- Primer nivel con 2,145.99 m<sup>2</sup>, para 24 locales de comercio básico y/o especializado (considerando servicios sanitarios hombres y mujeres, escaleras, elevadores, pasillos, etc).
- Segundo nivel con 2,145.99 m<sup>2</sup>, para 24 locales de comercio básico y/o especializado (considerando servicios sanitarios hombres y mujeres, escaleras, elevadores, pasillos, et).
- Del Tercer al Doceavo nivel con 12,167.30 m<sup>2</sup> para oficinas (planta tipo de 1,216.73 m<sup>2</sup>, considerando escaleras, elevadores y servicios sanitarios hombres y mujeres).

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 10

21101A000/1576/2015

En el entendido que el presente, por ningún motivo ampara una superficie de construcción mayor a la manifestada, como tampoco usos no comprendidos en el presente y/o cualquier otro no declarado con los alcances contenidos en este documento, mucho menos se permite habilitar las áreas destinadas para estacionamiento en sótanos para actividades útiles de oficina y/o comercio básico y/o especializado y/o cualquier otro uso específico conforme a lo declarado en el presente, a fin de no contravenir las disposiciones del Código Financiero del Estado de México.

**TERCERA.-**

Que en caso que las autoridades en materia de desarrollo urbano estatal y municipal percaten previo a la emisión de sus autorizaciones correspondientes (Dictamen de Impacto Regional y Licencias de Uso del Suelo y/o Construcción) que las características, áreas, usos y superficies de construcción y predio considerados en el presente no correspondan con los demás documentos que forman parte integral del Dictamen de Impacto Regional, exigirán al interesado a manifestar a esta instancia las rectificaciones a que haya lugar, a fin de estar homologadas todas y cada una de las áreas, usos, y superficies de construcción y predio, y así no contravenir lo dispuesto en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, como el Reglamento de Comunicaciones y el proceso administrativo para la obtención del Dictamen de Impacto Regional de acuerdo con lo dispuesto en el Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento, como el Plan Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente.

**CUARTA.-**

Que debe observar y respetar lo dispuesto en el Artículo 18.71 contenido en el Libro Décimo Octavo que se adiciona al Código Administrativo del Estado de México, publicado en Gaceta del Gobierno del fecha 9 de septiembre del 2011, que refiere: El incumplimiento o infracción a las disposiciones... de los planes de desarrollo urbano y de los alineamientos oficiales y demás normatividad aplicable, será sancionada por las autoridades municipales o estatales según corresponda, conforme al procedimiento establecido en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

**QUINTA.-**

El \_\_\_\_\_, tiene la obligación a notificar por escrito a esta Dirección General con 15 días de anticipación el inicio de las obras y/o acciones de incorporación dispuestas en el presente, a efecto de que se nombre oficialmente a un representante para llevar a cabo la supervisión de las mismas.

**SEXTA.-**

En la ejecución de las obras se deberá contar con los dispositivos para la seguridad de los trabajadores y del tránsito, y se deberán observar las normas establecidas en el Manual de Dispositivos para el control del tránsito en calles y carreteras, editado por el Centro S.C.T. Federal.

**SÉPTIMA.-**

El \_\_\_\_\_ deberá cubrir los daños a terceros en su persona o en sus bienes, dejando a esta instancia libre de toda responsabilidad por la ejecución de las obras inherentes con el desarrollo que nos ocupa.

**OCTAVA.-**

Que el \_\_\_\_\_ se obliga a reponer a entera satisfacción de esta instancia, la superficie de rodamiento, instalaciones u obras complementarias que sean dañadas o deterioradas con motivo de las obras a realizar por los desarrolladores, resarciendo las mismas a más tardar en los siguientes 30 días hábiles de haber concluido las obras y/o acciones realizadas.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 11

21101A000/1576/2015

- NOVENA.-** El interesado garantizará el cumplimiento y calidad de las obras y acciones de incorporación e impacto vial dictaminadas, mediante el otorgamiento de fianza a favor de la Secretaría de Comunicaciones, dentro de los diez días siguientes a su inicio, cuyo monto no será menor al valor de los trabajos dictaminados, debiendo acreditarlo mediante la exhibición de la póliza correspondiente, de acuerdo a lo establecido por el artículo 52 del Reglamento de la Secretaría de Comunicaciones del Estado de México.
- DÉCIMA.-** El desarrollador tomara en cuenta que debe instalar señalizaciones y disponer de personal para el control de tránsito en el acceso a la obra, con la finalidad de evitar alteraciones a la circulación.
- UNDÉCIMA.-** El presente queda sujeto al visto bueno por parte de las autoridades en materia de desarrollo urbano estatal y municipal.
- DUODÉCIMA.-** Que el \_\_\_\_\_, deben informar a esta Dirección General por escrito la fecha de inicio de obras del proyecto, teniendo que presentar un programa calendarizado de seguimiento y cumplimiento de todas y cada una de las obras, acciones y condicionantes por cada una de sus etapas, considerando los plazos de cumplimiento dispuestas en el presente, así como considerar los reportes que acrediten el cumplimiento de las condicionantes, obras y/o acciones con relación al programa presentado, incluyendo documentales, fotografías, bitácora, etc.
- DÉCIMATERCIA.-** Que cualquier modificación al proyecto o a la información (memorias descriptivas) turnada por el \_\_\_\_\_, previo a su realización deberán informarlo a esta instancia anticipadamente y por escrito para que en el ámbito de su competencia se resuelva lo procedente.
- DÉCIMA CUARTA.-** Para garantizar las condiciones de accesibilidad, funcionamiento, sustentabilidad, comunicación e integración al contexto e imagen urbana del entorno, los proyectos arquitectónicos del desarrollo que nos ocupa deberán ajustarse a los lineamientos establecidos en el presente, normas técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables por la Ley en la materia según corresponda.
- DÉCIMA QUINTA.-** Que el incumplimiento a las disposiciones del presente de acuerdo con las características, áreas y usos descritos en este (ejecución de un proyecto con usos, superficies y condiciones diferentes a las contenidas en este documento), así como del Plan de Desarrollo Urbano correspondiente, Alineamiento Oficial y demás normatividad aplicable, será motivo hasta de la revocación del presente, aunado a las sanciones correspondientes a que haya lugar por las autoridades municipales y/o estatales, conforme al procedimiento establecido en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



GENTE QUE TRABAJA Y LOGRA  
**enGRANDE**

HOJA No. 12

21101A000/1576/2015

**DÉCIMA SEXTA.-**

Que el \_\_\_\_\_, deberán dar aviso por escrito a esta Dirección General, de la terminación de obra u ocupación del desarrollo, dentro de los treinta días hábiles posteriores a su conclusión, remitiendo copia de la Licencia de Construcción y Terminación de Obra emitidos por el H. Ayuntamiento correspondiente, así como copia del Dictamen de Impacto Regional y la Licencia de Uso del Suelo que otorga mismo Ayuntamiento o la Dirección General de Operación Urbana según corresponda en el ámbito de sus facultades en relación al desarrollo que nos ocupa, adjuntando copia de los planos arquitectónicos autorizados mediante Licencia de Construcción por el H. Ayuntamiento de Naucalpan, a efecto de que esta instancia cuente con el documental necesario que permita realizar la verificación correspondiente en sitio y comprobar que el desarrollo se ejecutó de acuerdo con las características, áreas, usos y demás descritos en el presente conforme a memoria descriptiva, y proyecto turnado, a fin de que conjuntamente con el cumplimiento de las obras, acciones, proyectos, aportación por impacto vial y demás disposiciones, el desarrollador esté en condiciones de obtener por esta instancia el oficio de liberación total del presente.

De acuerdo a la infraestructura vial de la zona, el promotor cumplirá con las siguientes obras y/o acciones con base a los artículos 49, 51, 52 y 53 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México, considerando que las obras, proyectos y acciones son las mismas que el desarrollador tiene que efectuar para que los tránsitos y peatones generados por consecuencia del funcionamiento del desarrollo operen en forma ordenada y regulada ofreciendo la seguridad a los usuarios y tránsitos del mismo como a los de paso. Así como lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Estado de México y Código Financiero del Estado de México y Municipios, en su artículo 216-F, para efectos del ingreso de la aportación:

**OBRAS POR INCORPORACION VIAL.**

(Con base al Artículo 56 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México)

- A) Proyecto, suministro e instalación de señalamiento horizontal y vertical de tipo restrictivo, preventivo informativo y de destino (mismo que tiene por objeto informar a los usuarios sobre el nombre y la ubicación de cada uno de los destinos que se presentan a lo largo del recorrido), considerando el repintado de las guarniciones de las banquetas en ambas aceras y del camellón, así como el remozamiento del mobiliario urbano existente en ambos cuerpos de la Calzada de Las Armas, tramo: Eje 3 Norte (Calzada San Isidro) – Av. Aquiles Serdán (Av. Adolfo López Mateos), considerando las obras inducidas y/o trabajos a que haya lugar para su ejecución y/o aplicación según corresponda la obra y/o acción requerida, en la inteligencia que el proyecto del señalamiento en referencia queda sujeto a la revisión y en su caso autorización por esta Dirección General; sin obviar, que en lo que respecta al remozamiento el interesado y/o desarrollador deberá realizar el proyecto de los trabajos a llevar cabo, adjuntando resumen de catálogo de conceptos a realizar, considerando referencias y alcances técnico normativos de los mismos el cual previo a su ejecución deberá turnarlo a esta instancia para su análisis y en su caso validación, con fundamento en lo establecido por el inciso g) fracción V artículo 55 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México, para la realización de las obras y acciones señaladas en el presente cuenta hasta con sesenta días a partir de la fecha del inicio de construcción de la obra o desarrollo, debiendo presentar el programa de obra y/o acción a ejecutar, lo anterior conforme al Artículo 56 del Reglamento referido.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 13

21101A000/1576/2015

**PAGO POR IMPACTO VIAL**  
(Con base al Código Financiero del Estado de México y Municipios, Capítulo Segundo de las Aportaciones Estatales para Obras de Impacto Vial).

B) Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 11 fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones; esta autoridad es competente para determinar el pago por concepto de aportación de mejoras, a que se encuentran obligados a cubrir los particulares que soliciten el Dictamen de Incorporación e Impacto Vial, en términos de los artículos 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 27 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; los artículos 216-A, 216-B, 216-C, 216-D, 216-F y 216-H, del Capítulo Segundo de las Aportaciones Estatales para Obras de Impacto Vial del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Derivado de lo anterior, el contribuyente (promotor) deberá pagar por concepto de aportación estatal para obras de impacto vial la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ que redondeado nos da una cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ 00/100 M.N.), debiendo enterarla mediante declaración en la forma oficial aprobada, utilizando el Formato Universal de Pago, ante cualquiera de las instituciones bancarias autorizadas que en dicho formato se mencionan, para lo cual acudirán ante cualquiera de las Centros de Servicios Fiscales y/o Modulo de Atención al Contribuyente anteriormente Administraciones de Rentas y Centros Estatales de Recaudación en el Estado de México, determinándose dicha cantidad conforme lo indican los artículos 216-A, 216-B, 216-C, 216-D, 216-F y 216-H, del Capítulo Segundo de las Aportaciones Estatales para Obras de Impacto Vial del Código Financiero para el Estado de México y Municipios, de la siguiente manera:

De conformidad a lo dispuesto por el artículo 216-B del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para determinar el monto de aportación para obras que deba cubrir el contribuyente, se multiplicará el número de cajones de estacionamiento requeridos para el inmueble; por el factor de mitigación de impacto vial y este producto se multiplicará por el del factor de usos del suelo y el uso específico.

**Oficinas.**

Derivado de lo anterior y tomando en consideración que se trata de un uso para oficinas con 12,167.30 m<sup>2</sup>, de acuerdo a las áreas y características descritas en el apartado de RESUELVE.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para establecer el número de cajones de estacionamiento requeridos por el inmueble y el factor de uso del suelo, se ubicará el rango de acuerdo al uso general del suelo, el uso específico del suelo y la zona en que se localice el inmueble, de conformidad con la tabla especificada en el mismo.

Entonces el uso general del establecimiento para uso de oficinas, corresponde al numeral 1. Servicios; el uso específico es oficinas, el número de cajones por metro cuadrado o características corresponde a 1 por cada 30.00 m<sup>2</sup> de construcción.

Entonces 12,167.30 m<sup>2</sup> de construcción entre 30, arrojan un total de 405.576667 cajones de estacionamiento.

El resultado de 405.576667 cajones se multiplicó por el factor de mitigación de impacto vial, que se aplicó de acuerdo al tipo de vehículo que potencialmente hará uso del inmueble, marcado con la letra A y que corresponde a \$ 755, luego entonces 755 por 405.576667, nos da un resultado de 306,210.383585

La cifra de 306,210.383585 se multiplicó por el factor de uso del suelo que corresponde a la zona "A" Naucalpan, visible en la tabla del artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, siendo 9.09; luego entonces 306,210.383585 multiplicado por 9.09 arroja un total de \$ \_\_\_\_\_

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 14

21101A000/1576/2015

**Locales de comercio básico y/o especializado.**

Derivado de lo anterior y tomando en consideración que se trata de locales de comercio básico y/o especializado con 6,878.92 m<sup>2</sup>, de acuerdo a las áreas y características descritas en el apartado de RESUELVE.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para establecer el número de cajones de estacionamiento requeridos por el inmueble y el factor de uso del suelo, se ubicará el rango de acuerdo al uso general del suelo, el uso específico del suelo y la zona en que se localice el inmueble, de conformidad con la tabla especificada en el mismo.

Entonces el uso general del establecimiento para uso de locales de comercio básico y/o especializado, corresponden al numeral 2. Comercio; el uso específico es comercio de productos y servicios, el número de cajones por metro cuadrado o características corresponde a 1 por cada 30.00 m<sup>2</sup> de construcción.

Entonces 6,878.92 m<sup>2</sup> de construcción entre 30, arrojan un total de 229.297333 cajones de estacionamiento.

El resultado de 229.297333 cajones se multiplicó por el factor de mitigación de impacto vial, que se aplicó de acuerdo al tipo de vehículo que potencialmente hará uso del inmueble, marcado con la letra A y que corresponde a \$ 755, luego entonces 755 por 229.297333, nos da un resultado de 173,119.486415

La cifra de 173,119.486415 se multiplicó por el factor de uso del suelo que corresponde a la zona "A" Naucalpan, visible en la tabla del artículo 216-D del Código Financiero del Estado de México y Municipios, siendo 7.39; luego entonces 173,119.486415 multiplicado por 7.39 arroja un total de \$1,279,353.00

Por consiguiente de acuerdo al análisis realizado conforme al uso pretendido para el desarrollo que nos ocupa, de acuerdo a las características, áreas y usos descritos en el apartado de RESUELVE, el Promotor deberá pagar la cantidad redondeada de \$

( 00/100 M.N.), por concepto de Aportación Estatal para Obras de Impacto

Vial.

En términos del artículo 216 – F del Código Financiero del Estado de México y Municipios, estas aportaciones para Obras de Impacto Vial deberán pagarse en efectivo, debiendo enterarlas mediante declaración en la forma oficial aprobada, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. En el caso de obra nueva, dentro de los 10 días posteriores a la expedición de la primera licencia o permiso de construcción que se emita con relación a la obra objeto del dictamen de incorporación e impacto vial.

Cuando con motivo de la construcción se expidan diferentes licencias, la que se tomará en cuenta para el cómputo del plazo señalado en el párrafo anterior, será la que se expida en su modalidad de obra nueva.

- II. Para el caso de ampliación o modificación, deberá de pagarse dentro de los 10 días posteriores a la expedición de la licencia que las autorice, según sea el caso, y se vincule al dictamen de incorporación e impacto vial.

- III. En los casos en que no se requiera licencia de construcción, el pago de las aportaciones deberá realizarse dentro de los 10 días posteriores a aquel en que surta efectos la notificación del dictamen de incorporación e impacto vial.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 15

21101A000/1576/2015

En el caso de que la construcción, ampliación o modificación se haya iniciado en fecha anterior a la emisión del dictamen, con independencia de las sanciones aplicables, el pago de la aportación deberá realizarse dentro de los 10 días posteriores a aquel en que surta efectos la notificación del dictamen de incorporación e impacto vial.

La autoridad podrá realizar la notificación del dictamen de incorporación e impacto vial a través del sistema de gestión empresarial del Gobierno del Estado de México; para tal efecto, en la solicitud del dictamen se deberá indicar la cuenta de correo electrónico y el domicilio para oír y recibir notificaciones en el territorio del Estado de México.

Una vez que se notifique, la autoridad recibirá el acuse de recibo, el cual consistirá en un conjunto de caracteres numéricos o alfanuméricos que se obtendrá del destinatario de forma automática y que se formalizará al acceder al enlace que se señale en el correo electrónico.

En el caso de que la autoridad no reciba el acuse de recibo por parte del contribuyente dentro del plazo de 3 días contados a partir de la fecha en que se envió la notificación por medios electrónicos, procederá a realizar la notificación de forma personal en términos del presente Código.

Cuando se realicen notificaciones por medios electrónicos se tendrá como fecha de notificación la que corresponda al acuse de recibo, y surtirá efectos a partir del día hábil siguiente.

No obstante lo señalado en los párrafos anteriores, también podrán realizarse de acuerdo a lo previsto en la Ley para el Uso de Medios Electrónicos del Estado de México, cuando las gestiones asociadas a dicho trámite o servicio se hayan realizado por conducto del SEITS.

El pago de estas aportaciones podrá realizarse a plazos, ya sea diferido o en parcialidades, con otorgamiento de la garantía del interés fiscal en los términos del artículo 32 de este ordenamiento.

Los ingresos generados por las aportaciones de mejoras para obras de impacto vial, se depositarán en la cuenta autorizada para tal efecto por la Secretaría.

El Comité de Control y Vigilancia de las Aportaciones para Obras de Impacto Vial constituido para dar seguimiento a la aplicación de las aportaciones, estará integrado por:

- I. Un representante del Poder Legislativo.
- II. Un representante de la Secretaría de Comunicaciones.
- III. Un representante de la Secretaría de Finanzas.
- IV. Dos representantes de los municipios de la entidad, que serán designados anualmente en el seno del Instituto Hacendantes del Estado de México, debiendo ser municipios en los cuales se genere la aportación.

Este Comité será presidido por el representante de la Secretaría de Comunicaciones y tendrá, entre otras funciones, las siguientes:

- I. Dar seguimiento al ingreso que se obtenga por estas aportaciones.
- II. Vigilar el comportamiento de estas aportaciones de impacto vial y su repercusiones y resultados.
- III. Vigilar que el ingreso que se obtenga por estas aportaciones se destine a la realización de obras para infraestructura vial en el territorio del o los municipios en que se hubiera causado.

Cabe hacer mención que una vez liquidado el citado importe deberá remitir a esta Dependencia la copia del "Formato Universal de Pago", así como el recibo del entero correspondiente, a fin de comunicar oficialmente del cumplimiento del Impacto Vial establecido en el oficio de referencia.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD



HOJA No. 16

21101A000/1576/2015

En caso de no cumplir en los tiempos señalados en el Capítulo Segundo de las Aportaciones Estatales para Obras de Impacto Vial del Código Financiero para el Estado de México y Municipios, será acreedor a las sanciones que determine la Ley en Materia.

Es obligación del promotor dar aviso oficialmente a esta dependencia de los documentos de autorización de este desarrollo en materia de desarrollo urbano estatal y/o municipal (Dictamen de Impacto Regional y Licencias de uso del suelo y construcción) remitiendo copia de los mismos en un plazo no mayor a 30 días de su expedición, así como al inicio de las obras y acciones establecidas en el presente dictamen, con el objeto de dejar constancia en su ejecución con las autoridades correspondientes y asegurar que se haya cumplido con las especificaciones, características, normas, proyectos autorizados, obras de incorporación e impacto vial contenidos en el presente, al término de las obras y/o acciones de éste nuevo desarrollo, tendrá que contar con el oficio de liberación total del Dictamen Vial considerando el cumplimiento de lo dispuesto en los apartados 1. DERECHO DE VÍA, 2. ACCESO - SALIDA, 3. ESTACIONAMIENTO, 4. SEÑALIZACIÓN, OBRAS POR INCORPORACIÓN VIAL Y PAGO POR IMPACTO VIAL por parte de esta Dirección General, mismo que será indispensable para que las autoridades competentes en Desarrollo Urbano Estatal y Municipal lo consideren previo a la liberación de las autorizaciones respectivas, cabe hacer mención que para la realización de las obras y acciones señaladas en el dictamen presentará a esta Dependencia el programa de obra a ejecutar, de acuerdo a lo establecido por los artículos 51 y 56 del Reglamento de Comunicaciones del Estado de México.

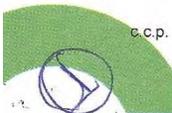
El interesado garantizará el cumplimiento y calidad de las obras y acciones de incorporación e impacto vial dictaminadas, mediante el otorgamiento de fianza a favor de la Secretaría de Comunicaciones, dentro de los diez días siguientes a su inicio, cuyo monto no será menor al valor de los trabajos dictaminados, debiendo acreditarlo mediante la exhibición de la póliza correspondiente, de acuerdo a lo establecido por el artículo 52 del Reglamento de la Secretaría de Comunicaciones del Estado de México.

El presente documento cuenta con una vigencia de doce meses a partir de la fecha de expedición, en caso de no dar cumplimiento a las acciones y obras indicadas en los tiempos señalados por razones ajenas al promotor, deberá de solicitar a esta Dirección General su ratificación o rectificación al dictamen.

Sin otro particular al respecto, reciba un cordial saludo.

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
A T E N T A M E N T E

ING. APOLONIA MARTÍNEZ YÁÑEZ  
DIRECTORA GENERAL  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE VIALIDAD



SECRETARÍA DE COMUNICACIONES  
DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD

**ANEXO E: Dictamen de Impacto Regional**



"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"



**DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL**

Toluca de Lerdo, Estado de México;  
a 25 de noviembre de 2015.

Oficio Número: 224020000/3644/2015.

**PRESENTE**

Me refiero a su solicitud de fecha 20 de agosto de 2015, por el que requiere Dictamen de Impacto Regional para locales comerciales de productos y servicios especializados y oficinas, mediante cambio de intensidad de construcción para uso del suelo de la siguiente manera, para locales comerciales de productos y servicios especializados de 500.00 m2 de construcción a 6,878.92 m2 de construcción y para oficinas de 500.00 m2 de construcción a 12,167.30 m2 de construcción; así como cambio de intensidad de construcción de 1.8 veces la superficie del predio a 8.45 veces la superficie del predio; cambio de intensidad de ocupación del suelo del 60% al 91.89% y cambio de altura de 3 niveles con 9.00 metros a 18 niveles con 84.42 metros, con una superficie de construcción de 40,663.97 m2 (considerando los 5 niveles de sótano para estacionamiento), en un predio con superficie de 4,813.65 m2., ubicado en calzada de Las Armas número 145, colonia 10 de abril, municipio de Naucalpan, México.

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3 fracción XXIII, 5.5, 5.9 fracción III, 5.35 y 5.36 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 81 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios; 2, 3, 4, 5, 6, 128, 129, 130, 131 y 132 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 3 fracción II, 7 y 10 fracción V, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano, publicado en la Gaceta del Gobierno el día veintidós de marzo del año dos mil siete; el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan; y

**CONSIDERANDO**

- I. Que se acredita la propiedad del predio mediante la Escritura Pública número de fecha 17 de diciembre del año 2012, inscrita en la oficina registral de Naucalpan del Instituto de la Función registral del Estado de México bajo el folio real electrónico número de fecha 19 de diciembre de 2013.
- II. Que la Coordinación General de Protección Civil de la Dirección General de Gobierno, mediante oficio SGG/CGPC/O-5385/2015 de fecha 17 de agosto de 2015, emitió dictamen positivo en materia de prevención de riesgos.

1/4

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO  
DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN URBANA**

AV. MIGUEL HIDALGO PTE. No. 203, COL. CENTRO, TOLUCA, ESTADO DE MEXICO, C.P. 50000 TELS.: (01722) 214 20 27, 217 27 73. FAX: 214 2653  
www.edomex.gob.mx



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"



GENTE QUE TRABAJA Y LOGRA  
**enGRANDE**

- III. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente, mediante oficio número 212090000/DGOIA/RESOL/1676/14 de fecha 25 de noviembre de 2014, emitió dictamen positivo en materia de impacto y riesgo ambiental.
- IV. Que la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Comunicaciones, mediante oficio número 21101A000/1576/2015 de fecha 10 de julio del 2015, emitió dictamen positivo en materia de incorporación e impacto vial.
- V. Que el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, en el ámbito de sus facultades y atribuciones mediante convenio número CJ/FACT/047/2014 de fecha 7 de octubre del año 2014, emitió dictamen positivo de existencia y dotación de servicios de agua potable y drenaje para el desarrollo que se pretende.
- VI. Que la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal de Naucalpan de Juárez, en el punto séptimo de la orden del día de la décimo cuarta sesión ordinaria, celebrada el 11 de diciembre de 2014, emitió opinión favorable para el incremento de intensidad de construcción, incremento de altura y niveles e incremento del coeficiente de ocupación del suelo para el inmueble ubicado en calzada de Las Armas número 145, colonia Diez de Abril.
- VII. Que si bien el uso solicitado está considerado por el respectivo Plan Municipal de Desarrollo Urbano como de Impacto Regional, también lo es que los impactos que pudieran ocasionar quedarán mitigados con el cumplimiento de las obligaciones señaladas en los dictámenes citados.
- VIII. Que de acuerdo a lo que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan, el predio de referencia se ubica en una zona clasificada como centro urbano de media intensidad (CU-200-A), según lo hace constar la Cédula Informativa de Zonificación con número de oficio DUC-CIZ/1368/2014 de fecha 04 de julio de 2014, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Naucalpan, debiéndose respetar las siguientes normas de ocupación del suelo:

- Superficie mínima libre de construcción: 8.11% de la superficie total del predio.
- Superficie de ocupación del predio: 91.86% de la superficie total del predio.
- Altura de la edificación: 18 niveles con 84.423 mts. a partir del nivel de desplante.
- Coeficiente de utilización del suelo: 8.45 veces la superficie del predio.
- Cajones de estacionamiento: un cajón por cada 30.00 m<sup>2</sup> de construcción (634 cajones).

La construcción deberá de contemplar la normatividad de la imagen urbana que señale el respectivo Plan de Desarrollo Urbano, o bien, la predominante en la región.

Deberá de respetar la restricción de construcción por el río que es de 5.00 metros a partir del niveles máximo de agua (NAME); derecho de vía vialidad primaria, restricción absoluta de construcción por la calzada de Las Armas, 15 metros a cada lado del eje de la vialidad y por la ribera o zona federal.

2/4

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO**  
DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN URBANA

AV. MIGUEL HIDALGO PTE. No. 203, COL. CENTRO, TOLUCA, ESTADO DE MEXICO, C.P. 50000 TELS.: (01722) 214 20 27, 217 27 73, FAX: 214 2653  
www.edomex.gob.mx



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"



GENTE QUE TRABAJA Y LOGRA  
**ENGRANDE**

- IX. Que en el informe de la Visita de Verificación emitido por la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, se señala que en la zona donde se localiza el predio no cuenta con elementos naturales o constructivos que impidan llevar a cabo el uso pretendido.
- X. El presente dictamen se emite para locales comerciales de productos y servicios especializados y oficinas, mediante cambio de intensidad de construcción para uso del suelo de la siguiente manera, para locales comerciales de productos y servicios especializados de 500.00 m<sup>2</sup> de construcción a 6,878.92 m<sup>2</sup> de construcción y para oficinas de 500.00 m<sup>2</sup> de construcción a 12,167.30 m<sup>2</sup> de construcción; así como cambio de intensidad de construcción de 1.8 veces la superficie del predio a 8.45 veces la superficie del predio; cambio de intensidad de ocupación del suelo del 60% al 91.89% y cambio de altura de 3 niveles con 9.00 metros a 18 niveles con 84.42 metros, con una superficie prevista de construcción de 40,663.97 m<sup>2</sup> (considerando los 5 niveles de sótano para estacionamiento).
- XI. Previo a la emisión del presente dictamen y con fundamento en el artículo 81, fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá pagar por concepto de derechos la cantidad de \$
- XII. Que habiéndose cumplido con todos y cada uno de los requisitos y dictámenes a cargo del solicitante, en términos del artículo 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y del respectivo Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se emite el siguiente:

#### ACUERDO

PRIMERO.- Se emite el presente Dictamen de Impacto Regional a nombre de \_\_\_\_\_, determinándose factible el uso para locales comerciales de productos y servicios especializados y oficinas, mediante cambio de intensidad de construcción para uso del suelo de la siguiente manera, para locales comerciales de productos y servicios especializados de 500.00 m<sup>2</sup> de construcción a 6,878.92 m<sup>2</sup> de construcción y para oficinas de 500.00 m<sup>2</sup> de construcción a 12,167.30 m<sup>2</sup> de construcción; así como cambio de intensidad de construcción de 1.8 veces la superficie del predio a 8.45 veces la superficie del predio; cambio de intensidad de ocupación del suelo del 60% al 91.89% y cambio de altura de 3 niveles con 9.00 metros a 18 niveles con 84.42 metros, con una superficie de construcción de 40,663.97 m<sup>2</sup> (considerando los 5 niveles de sótano para estacionamiento), en un predio con superficie de 4,813.65 m<sup>2</sup>, ubicado en calzada de Las Armas número 145, colonia 10 de abril, municipio de Naucalpan, México.

SEGUNDO.- Los dictámenes citados en los considerandos II, III, IV Y V forman parte integral del presente Dictamen de Impacto Regional.

3/4

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN URBANA**

AV. MIGUEL HIDALGO PTE. No. 203. COL. CENTRO. TOLUCA, ESTADO DE MEXICO, C.P. 50000 TELS. (01722) 214 20 27, 217 27 73. FAX. 214 2653  
www.edomex.gob.mx



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"



GENTE QUE TRABAJA Y LOGRA  
**ENGRANDE**

- TERCERO.- El presente dictamen no constituye ningún tipo de autorización, por lo que previo al aprovechamiento del predio con el uso pretendido deberá tramitar y obtener la autorización de los cambios de intensidad y de altura ante la autoridad municipal de Naucalpan, la cual de conformidad con el artículo 5.10 fracción VII del Código Administrativo del Estado de México, será quien autorice o no los cambio pretendidos.
- CUARTO.- El presente dictamen tendrá una vigencia de un año, contado a partir del día siguiente al de la fecha de su notificación al solicitante.
- QUINTO.- El incumplimiento a cualquiera de estas disposiciones, así como a las condiciones y obligaciones señaladas en los dictámenes emitidos por las diferentes dependencias, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y las sanciones administrativas correspondientes, hasta la revocación del presente Dictamen de Impacto Regional.
- SEXTO.- Notifíquese.



LIC. MARTHA ARACELI CONTRERAS NAVARRETE  
DIRECTORA GENERAL DE OPERACIÓN URBANA

Recibo de pago número: \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ .

C.C.P.- \_\_\_\_\_

4/4



**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO  
DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN URBANA**

AV. MIGUEL HIDALGO PTE. No. 203, COL. CENTRO, TOLUCA, ESTADO DE MEXICO, C.P. 50000 TELS. (01722) 214 20 27, 217 27 73, FAX. 214 2653  
www.edomex.gob.mx

## **FUENTES**

Camacho, M. (2012). Diccionario de Arquitectura y Urbanismo. México: Trillas.

Gobierno de la República (1917. Última Reforma publicada: 2015), Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. México

Gobierno de la República (1983. Última Reforma publicada: 2015), Ley de Planeación. México

Gobierno del Estado de México (2016), Código Administrativo del Estado de México. México, Libro Quinto

Gobierno del Estado de México (2008), Plan Estatal de Desarrollo Urbano. México

Honorable Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez (2005). Reglamento del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez, México. México

Honorable Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez (2007). Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez. México

Honorable Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez (2017). Bando Municipal 2017. México

Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018 (2016). México: Gaceta Municipal

Gobierno del Estado de México (2016), Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. México.