



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ACATLÁN

LA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE
ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

ARACELI VARGAS ZAVALA

ASESOR: DR. JOSÉ FRANCISCO PEDRO PÉREZ HERNÁNDEZ.

AGOSTO 2009.





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.

Agradezco al ser supremo por la oportunidad de existir,

De crecer, y de terminar un ciclo en mi vida, y aún con
Inesperadas circunstancias, me ha podido permitir
Oh, cumplir mis ilusiones, al lograr obtener con
Satisfacción la conclusión de mis estudios superiores.

A ese rayito de luz que vino a iluminar mi vida, que es la

Razón de mi existencia, y por quien nunca renunciaré;
A quien amo infinitamente, y que me ha enseñado lo
Más importante, el aprender a perdonar, aún
Sabiendo que el culpable no es quien pide perdón;
Esperando únicamente a lo largo del día una
Sonrisa y un tierno abrazo, aunque sólo sea un instante.

Al hombre, que me fue enviado como compañero, amigo,

Esposo y amante, quien ha enfrentado cualquier situación a mi lado
Frenando mis impulsos, cuando pudieran afectar a un tercero
Riendo, en los momentos de mayor tristeza, ahogando mi llanto
En su pecho, enseñando el significado de la amistad, y del amor, sin
Nunca olvidar su papel de esposo y padre, pero sobretodo de acompañante
En todos los días de mi vida.

A los seres que me criaron, educaron, apoyaron e hicieron de

Mi, una persona con carácter, con principios y criterio,
Incluyendo los valores de respeto, honestidad y rectitud
Sabiendo que en el camino que hay que recorrer lo único que

Perdurará, será la esencia de uno mismo y la actitud
Anhelante de triunfar, ayudar y asesorar ha los que están
Desprotegidos, a los que desconocen la ley, y las normas a
Respetar, cumplir y ha seguir en la vida en que estarán
Entrelazados siempre con los principios y motivos de rectitud
Sin más precedente que el amor, cariño y esfuerzo de esos
magníficos individuos, que son mis padres.

A MIS HERMANOS:

Por vivir conmigo una infancia alegre, y
Por los consejos, cariño y apoyo brindado.

A MIS SUEGROS:

Por enseñarme el respeto hacia mi misma, y lo difícil
Del camino de matrimonio; por el apoyo y consejos
Brindados, por ser un ejemplo de unión y permanencia,
Por su cariño y ese esposo ejemplar que me han dado.

A MIS CUÑADAS Y CONCUÑOS:

Por su aprecio, y gran cariño a mi hijo y esposo,
Por esa mano de apoyo que en todo momento
Me han extendido, sin esperar nada a cambio,
Y por los momentos de dicha que he vivido a su lado.

A MIS SOBRINOS Y PRIMOS:

Por enseñarme sonreír y llevarse mi tristeza, por aceptarme
Tal como soy, y por buscar en mi una amiga y un apoyo en
En sus sueños, trabajos y en sus logros, por hacerme
Cómplice en sus travesuras y locuras, y por los momentos
Felices que ha mi vida le han brindado.

A MIS AMIGAS, AMIGOS Y COMPAÑEROS:

Por apoyarme y creer en mí, por compartir conmigo
Sus pasiones, sus tristezas y alegrías, por seguir
Contado con ellos a pesar de mis defectos y malos
Momentos, por continuar en mi camino y por estar
Ahí cuando los he necesitado.

A MI ASESOR, LIC. JOSÉ FRANCISCO:

Por aceptar dirigir mi tesis, y por el apoyo y
Tiempo dedicado; por ser el dirigente y acompañante
En este proyecto, y por enseñarme la esencia en la
Ética profesional de un abogado, y las diez causas
Que nunca debo olvidar.

A MIS PROFESORES:

Por los conocimientos transmitidos, por los consejos y
Tiempo brindado, por las dudas resueltas y por la
Oportunidad de estar en sus grupos de enseñanza
Dispuestos siempre a dar lo mejor de sí.

A LA UNAM:

Por ser la casa que me acogió en mi educación
Superior, por brindarme sus instalaciones y
Aulas para formarme como un profesional,
Por el universo de conocimientos y artes
Que me ha brindado, y por enseñarme el
Espíritu y esencia de mi raza.

**Y A TODOS AQUELLOS QUE ME CONTRIBUYERON
EN MI FORMACIÓN ACADÉMICA.**

LA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.

Í N D I C E

INTRODUCCIÓN	4
---------------------	---

CAPÍTULO I. ANTECEDENTES

1.1.	Época Prehispánica	8
1.2.	La Conquista Española	9
1.3.	La Colonia	11
1.3.1	Poblado de San Mateo Tecoloapan	13
1.3.2.	Poblado de Calacoaya	15
1.3.3	Poblado de Chiluca, el último oasis ecológico de Atizapán de Zaragoza	16
1.3.4	Poblado de San Francisco de Asis	19
1.4.	La Erección del Municipio	20
1.5.	Siglo XIX: Época Independiente, Reforma y Porfiriato	22
1.6.	Siglo XX: De la Revolución a 1996	23
1.7.	El crecimiento urbano se extiende a pasos agigantados	25

CAPÍTULO II. LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

2.1.	Importancia de la Administración Pública	29
2.2.	Concepto de la Administración Pública	29
2.3.	Formas de Administración Publica	32
2.3.1.	Centralizada	33
2.4.	La Administración Pública Municipal como base organizativa	39
2.4.1.	La Administración Pública en el Municipio de Atizapán de Zaragoza	41
2.4.1.1.	Estructura del Municipio	61
2.4.1.2.	Funciones y Atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano en la Regularización de las construcciones	75

CAPÍTULO III. LA FIGURA DE LA REGULARIZACIÓN EN LA PRÁCTICA

3.1.	Concepto de regularización	90
3.2.	Regularización Jurídica en materia de construcciones	90
3.2.1.	Base Constitucional	90
3.2.2.	Base Legal	91
3.3.	Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán de Zaragoza	95
3.4.	Nacimiento de la figura de la regularización	109
3.4.1	Acuerdo de Regularización de Construcciones	111
3.4.2	Programa de Regularización	114

3.5.	Procedimiento Administrativo Común	115
3.6.	Fases de la regularización de construcciones en materia administrativa	127
3.6.1.	Función, finalidad y aplicación de la regularización	127
3.6.2.	Integración, desarrollo y conclusión de expedientes	129
3.6.3.	Documentación que se propone se integre a la solicitud de Regularización	131
3.6.4.	Registro y asignación de número de expediente	132
3.6.5.	Inspección física realizada en el inmueble del cual se solicita la regularización	133
3.6.6.	Cuantificación y expedición de la orden de pago por concepto de la regularización	134
3.6.7.	Pago de derechos	134
3.6.8.	Forma en que se autoriza	135
3.6.9.	Elaboración y firmas de la autorización de la regularización	135
3.6.10.	Entrega al particular de la autorización	136
3.6.11.	Conclusión de expediente administrativo y jurídico	136
3.6.12.	Archivo de expediente	138
3.7.	La labor del servidor público en el proceso de la regularización de construcciones	138

CAPÍTULO IV. PROPUESTA ADMINISTRATIVA Y FISCAL DE LA FIGURA DE LA REGULARIZACIÓN, ASÍ COMO DE SU REGLAMENTACIÓN

4.1	Análisis del Código Administrativo del Estado de México en materia de asentamientos humanos y del desarrollo urbano	141
4.2.	Integración a la normatividad en Materia de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano	141
4.3.	Reforma a los artículos 5.65 y 5.66 del Código Administrativo vigente del Estado de México	143
4.4.	Reforma al artículo 144 del Código Financiero vigente del Estado de México y Municipios	149
4.5.	La necesidad de crear un Reglamento de Construcción en el Estado de México	157
4.6.	Comparativo de la creación del Reglamento de Construcciones para el Estado de México con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal	158

CAPÍTULO V. CASOS PRÁCTICOS DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES RESUELTOS POR LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA MUNICIPAL

5.1.	Importancia de la regularización de construcciones	159
5.2.	Expediente número uno.- Por iniciativa del particular	159
5.3.	Expediente número dos.- Por la instauración de un Procedimiento Administrativo Común	165
5.4.	Expediente número tres.- Por Programa de Regularización	171

CONCLUSIONES 177

ANEXOS 179

Anexo 1.	Organigrama del Municipio	180
Anexo 2.	Volante de campaña de regularización	181
Anexo 3.	Formato de denuncia	182
Anexo 4.	Formato de aviso	183
Anexo 5.	Formato de acta circunstanciada de información previa	184
Anexo 6.	Formato de acta de comparecencia	185

Anexo 7.	Formato de acta de visita de verificación	186
Anexo 8.	Organigrama de la Subdirección General de Desarrollo Urbano	189
Anexo 9.	Solicitud de Licencia	190
Anexo 10.	Documento para acreditar la propiedad	191
Anexo 11.	Licencia de Uso del Suelo	197
Anexo 12.	Registro de Perito	198
Anexo 13.	Reporte de inspección de campo	199
Anexo 14.	Orden de pago número DUR-39911	200
Anexo 15.	Orden de pago número DUR-39912	201
Anexo 16.	Orden de pago número DUR-39913	202
Anexo 17.	Recibo de pago número A300084	203
Anexo 18.	Recibo de pago número A300083	204
Anexo 19.	Aviso número 00641	205
Anexo 20.	Acuerdo de suspensión como medida preventiva	206
Anexo 21.	Orden de visita de verificación	208
Anexo 22.	Informe de inspección	210
Anexo 23.	Visita de verificación	211
Anexo 24.	Documento para acreditar la propiedad, escritura número 14,850	214
Anexo 25.	Recibo de pago número A 418463	218
Anexo 26.	Recibo de pago número A 418464	219
Anexo 27.	Convenio de pago número 42A/07	220
Anexo 28.	Licencia de uso del suelo número LUS-HA-DDU-1460-2007	222
Anexo 29.	Licencia de construcción número 1460/02/07	223
Anexo 30.	Acuerdo de terminación de procedimiento, expediente DDU-J/127/2007	225
Anexo 31.	Solicitud de licencia	227
Anexo 32.	Documento para acreditar la propiedad, escritura número 12,230	229
Anexo 33.	Constancia de alineamiento y número oficial número 225/01/02	241
Anexo 34.	Licencia de uso del suelo número A-100-0027-2002	242
Anexo 35.	Reporte de inspección	244
Anexo 36.	Orden de pago por concepto de obra nueva extemporánea	245
Anexo 37.	Orden de pago por concepto de terminación de obra	246
Anexo 38.	Recibo de pago número B163244	247
Anexo 39.	Recibo de pago número B158130	248
Anexo 40.	Licencia de construcción por obra nueva extemporánea	249
Anexo 41.	Terminación de obra por construcción extemporánea	250
	BIBLIOGRAFÍA	251

I N T R O D U C C I Ó N

El crecimiento urbano desmedido y los asentamientos humanos irregulares constituyen uno de los más graves problemas para el Estado, encada uno de sus tres niveles de gobierno: Federal, Local y Municipal; mismo que se ha venido agudizando en las últimas cuatro décadas a consecuencia de la explosión demográfica que día con día se acelera sin control, lo que ha provocado una devastación tanto del medio ambiente, como al propio entorno urbano, así como una insuficiencia en los recursos naturales, vialidades y en los servicios públicos; a lo que las medidas legislativas y normatividad vigentes no se han adecuado para evitar y controlar dicho crecimiento.

Por lo que las autoridades administrativas para dar solución a esta problemática han tratado de implementar campañas y programas de regularización para volver al orden aquéllas construcciones que se realizaron sin contar con ninguna autorización, programas que son innovadores ya que eximen a los particulares de las sanciones a las que se hicieron acreedores por la omisión en la tramitación de su licencia de construcción; sin embargo éstos programas no terminan con el problema, solo lo sobrellevan; ya que su finalidad se centra en allegar recursos al Municipio, más no en terminar con el problema del crecimiento urbano. Asimismo la autoridad en ejercicio de su potestad instaura procedimientos administrativos por las obras que se realizan sin contar con dicha autorización, y tomando en consideración que son más las obras irregulares, esto origina un rezago de expedientes que no se resuelven y que se convierten en un estante más en sus archivos; por lo que ni se aplica una sanción, ni se da una solución.

Por lo que dentro de este trabajo, tome en consideración en el capítulo primero, hablo de los antecedentes de cómo se fue originando el

Municipio de Atizapán de Zaragoza, como nace empieza a crecer la mancha urbana, y de un grupo de poblados se convierte en uno de los Municipios más edificados en los últimos años, en el Estado de México.

En el capítulo segundo a la Administración Pública, desde señalar su importancia como principal instrumento para definir la acción del Estado, como su conceptualización, las formas de administración pública, hablando específicamente de la administración pública centralizada, y señalando al final de este capítulo como es la Administración Pública en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, estableciendo dentro de este subcapítulo la estructura del Municipio, como las funciones y atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano en la regularización de las construcciones.

En el capítulo tercero dialogo en específico de la figura de la regulación en la práctica, desde señalar su concepto, como la regulación jurídica en materia de construcciones, aquí establezco tanto la base constitucional como la base legal; en el siguiente subcapítulo hablo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán de Zaragoza, como conjunto de instrucciones para alcanzar los objetivos previstos en el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el Estado; a partir del cuarto subcapítulo ya establezco el nacimiento de la figura de la regularización, hablando tanto del Acuerdo, como del Programa de Regularización; en el siguiente subcapítulo señalo el procedimiento administrativo común, como medio para ayudar a controlar el crecimiento urbano desmedido; seguido de ello, hablo de las fases de la regularización de construcciones en materia administrativa, las cuales no son otra cosa si no las etapas que se desarrollan en el proceso de la regularización, y en el último subcapítulo refiero la importancia de la labor del servidor público en el proceso de la regularización de construcciones.

El cuarto capítulo constituye la propuesta de la suscrita, como integración administrativa y fiscal de la figura de la regularización, así como su reglamentación, señalando la necesidad de una reforma tanto al artículo 144 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, así como una reforma a los artículos 5.65 y 5.66 del Código Administrativo de la Entidad, como ordenamientos que establecen el cobro y reglamentación para la expedición de licencias de construcción, preceptos en los cuales es indispensable integrar la figura de la regularización de construcción, como una modalidad más de la licencia de construcción, y por último la necesidad de crear un reglamento de construcción en el Estado de México, como instrumento que permita reunir los procesos administrativos, normativos y técnicos para la expedición de las licencias de construcción, incluyéndose la regularización de construcciones.

En el capítulo quinto trato casos prácticos de las formas en que se presenta la regularización de construcciones y que han sido resueltos por la autoridad administrativa, el primero de éstos que abordó es por iniciativa del particular, el segundo derivado de la instauración de un procedimiento administrativo y el tercero y último por la realización de un programa de regularización.

De esta forma centre mi atención en realizar el presente ensayo, con el propósito de que se tome en consideración la creación e inclusión de una figura denotada por la suscrita como “regularización de construcción”, como instrumento que permita volver al orden normativo aquellas obras irregulares; tomando como base el acontecer cotidiano, en donde se presenta el ciudadano que requiere de la autoridad el reconocimiento de su construcción, para con ello obtener una autorización en la que se constante la superficie de dicha obra, y con ello contar con una certeza jurídica respecto de sus bienes; así como la propuesta en crear un reglamento de construcción para el Estado de México, mismo que tenga

como finalidad lograr las bases para el desarrollo en la infraestructura y mejoramiento en el entorno urbano, cumpliendo con la normatividad técnica y ayudando a la ampliación y creación de más y mejores vialidades, para lograr una mejor calidad de vida para la población, con la participación del gobierno y la misma sociedad.

CAPÍTULO I. **ANTECEDENTES.**

1.1. Época Prehispánica:

Entre las escasas evidencias que existen en torno a los primeros pobladores del Territorio que ahora se conoce como el Municipio de Atizapán de Zaragoza, está el hecho de que la región fue paso de migraciones y más tarde asiento de grupos sedentarios que supieron aprovechar las bondades que la naturaleza les brindaba. Estos grupos integrados por numerosos individuos, llegaron del norte y se asentaron en diferentes puntos del Valle de México desde el siglo XII. De acuerdo con fuentes históricas, se establece que los más poderosos fueron los chichimecas, cuyo líder era Xólotl.

Casi medio siglo después de que Xólotl se asentara en la Región de Tenayuca, perteneciente al actual Municipio de Tlalnepantla, llegaron otros seis grupos que lo reconocieron como dueño, por lo cual le solicitaron tierras para habitar; entre ellos destacó el de los acolhuas, cuyo nivel cultural era, posiblemente superior al de los chichimecas.

Para la primera mitad del siglo XIII, el Valle de México había recibido a numerosos grupos humanos provenientes del norte, como los otomíes, culhuas, cuitlahuacas, mixquicas, xochimilcas, chalcas, tepanecas, acolhuas y mexicas.¹

Para los siglos XIV y XV los tepanecas asentados en Azcapotzalco, dominaban todo el Valle de México, con su organización militar.

De 1324 a 1375, el señorío de Azcapotzalco, cabecera de los tepanecas, alcanzó su supremacía, sustituyendo a Xaltocan en el dominio. La destrucción del reino de Colhuacan (1347) favoreció al engrandecimiento de Azcapotzalco que expandió su dominio mientras que el de Xaltocan empieza a decrecer. Con la derrota de Tezozómoc en 1428, se constituyó la Triple Alianza entre México-Tenochtitlan, Texcoco y Tlacopan, por lo que Azcapotzalco, Tenayuca y Teocalhueyacan pasaron a ser súbditos del señor de Tenochtitlan, situación que perduró hasta la llegada de los conquistadores ibéricos.²

En los Anales de Cuautitlán está asentado que el tributo que le correspondía a Tlacopan, cuyo señor era Totoquihuatzin, consistía en:

¹ Bringas López, Enrique, *Atizapán de Zaragoza, monografía municipal*. Ed. Instituto Mexiquense de Cultura; Morelos Ote. 302, 3er Piso, Toluca, Estado de México. 1997, Pág. 79.

² Ídem; Pág. 79.

“cincuenta redes de pesca de a ocho, cincuenta redes de a cuatro en cuatro, doscientas mantas de algodón con figura de culebra, doscientas enaguas y camisas de mujer, doscientas mantas de algodón con figuras de coyote, doscientos fustanes listados, cien bragas de lienzo delgado de algodón, cien pieles, cien esteras pintadas de rojo, sesenta grullas, sesenta cargas de chiltecpin, sesenta cargas de algodón, sesenta gallinas, veinte cargas de sal marina, veinte conejos y venados, diez personas “mujeres esclavas”. En el Códice Osuna aparece como tributario el pueblo o provincia de Cahuacan. Se creó que los pueblos que actualmente conforman en Municipio de Atizapán de Zaragoza tributaron junto con Cahuacan, de cuya provincia debieron formar parte. ³

En el siglo XVI el jeroglífico de Teocalhueyacan, era cabecera de los pueblos que actualmente conforman el Municipio de Atizapán de Zaragoza, éste significa “Lugar de gran Templo” del mexicano *teocalli*, casa de Dios; *huey*, grande, y *can*, lugar, o bien de *teocali*, templo y *hueyac*, casa larga o espaciosa; templo espacioso, según Macazaga Osuna. Su jeroglífico está representado por un templo sobre un cerro. ⁴

Hacia 1530 llegaron hasta este lugar algunos religiosos, quienes de inmediato iniciaron la cristianización de los naturales.

1.2. La Conquista Española:

Indudablemente el año de 1519 es trascendental en la historia de nuestro México, pues el 10 de febrero de ese año el extremeño Hernán Cortés sale de la isla e Cuba capitaneando a 508 soldados, 32 ballesteros, 13 escopeteros, 109 marinos, maestros y pilotos, así como 200 indios, indias y negros encargados del servicio y 16 caballos y yeguas. Sus pertrechos consistían en saetas, casquillos, pólvora y balas, además de 10 piezas de artillería de bronce y cuatro falconetes. ⁵

Con tan reducido ejército, Cortés iniciaba un viaje que cambiaría el rumbo de nuestra historia y acabaría por formar un nuevo pueblo inevitable consecuencia del mestizaje.

Para consumir su propósito contó con buena visión política al detectar el profundo rencor que algunos pueblos sentían contra el gran imperio mexicana, quien dominaba más allá de las actuales fronteras de Nuestra República Mexicana. Estos pueblos, sometidos por largos años, creyeron que al aliarse con el hombre blanco y barbado que les prometía

³ *Ibid.*; Pág. 80.

⁴ Rodríguez Vázquez, René, *El Ferrocarril de Monte Alto y algo más de la historia de Atizapán*. Ed. Instituto Mexiquense de Cultura; Toluca, Estado de México. Pág. 373.

⁵ *Ídem*; Pág. 374.

protección habrían de librarse del yugo de Tenochtitlan.

Además, su gobernante Moctezuma Xocoyotzin, imbuido en profundas ideas místico-religiosas, explica el arribo de los desconocidos como la materialización de la antigua leyenda que anunciaba el retorno de Quetzacóatl, por lo que no vaciló en enviar embajadores al encuentro de quienes consideraba deidades.⁶

Pero no todo fueron triunfos ni éxitos. Así, en junio de 1520, Cortés se vio precisado a ir al encuentro de Pánfilo de Narváez que tenía órdenes de llevar preso al extremeño para calmar la ira del gobernador de Cuba, Diego de Velázquez. Al frente de las fuerzas conquistadoras, quedó en Tenochtitlan el ambicioso Pedro de Alvarado quien, ávido de riquezas, aprovechando que los indígenas celebraban fiestas religiosas en honor de Huitzilopochtli, inició una artera, alevosa y despiadada matanza donde la sangre de los guerreros cual si fuera agua, corría.

Los mexicas, recordando su formación militar, sitiaron a los españoles en sus aposentos, dispuestos a castigarlos de acuerdo con la magnitud de su fechoría. Esta fue la situación que encontró Cortés a su retorno. Por su parte Moctezuma Xocoyotzin hacía desesperados esfuerzos por calmar a los suyos, muriendo a consecuencia de una pedrada lanzada por el enardecido pueblo.

La crónica refiere que la noche del 30 de junio de 1520, los ejércitos tenochcas comandados por Cuitláhuac y Cuauhtémoc cercaron a los invasores hasta obligarlos a intentar la huida aprovechando las sombras de la noche y el torrencial aguacero que caía sobre la ciudad, pero el grito de alarma de una mujer indígena alertó a los sitiadores y los hizo empuñar las armas iniciándose la persecución por la calzada de Tlacopan. Su llegada a Popotla dio origen al episodio conocido como la noche triste.⁷

Y, porqué “triste” si significó la victoria para nuestros antepasados, los gloriosos mexicas que luchaban contra el invasor extranjero. Para el autor Enrique Brigas López, considera que no debería ser la noche triste sino la noche de la victoria.⁸

De Popotla, las mesnadas conquistadoras y sus aliados tomaron rumbo a Totoltepec, donde en la actualizadas se yergue el santuario de los Remedios, con la intención de llegar hasta Tlaxcala.

⁶ León Portilla, Miguel (Introducción y notas), *Visión de los vencidos, relaciones indígenas de la conquista*. Ed. UNAM, México, 1982, Pág. 24.

⁷ Ídem, Pág. 25.

⁸ Brigas López, Enrique, *Atizapán de Zaragoza, monografía municipal*. Ed. Instituto Mexiquense de Cultura; Morelos Ote. 302, 3er Piso, Toluca, Estado de México. 1997, Pág. 81.

En su camino fueron alcanzados por una delegación de otomíes de Teocalhueyacan quines, resentidos contra los aztecas que los obligaban a pagar altos tributos, creían que aliándose con Cortés podrían liberarse de la ominosa carga impuesta por el gobierno de Tenochtitlan.

Al día siguiente, las huestes ibéricas pasaron por Calacoaya descrita como *“una pequeña cumbre con pequeños muros de piedra”*. Debido a que los habitantes de ese pueblo no eran amigos de Teocalhueyacan y temiendo algún ataque que mermara aún más sus fuerzas, los españoles iniciaron el desigual combate. *No habían venido a enfrentárseles, los hombres de allá, los hombres de Calacoaya. Fueron muertos sin ser advertidos. Sobre ellos descargaron su pena.* Luego de lo cual, continuaron hacia los llanos de Atizapán y antes del mediodía llegaron a Teocalhueyacan, el 2 de julio de 1520. En este pueblo, los hispanos y sus aliados fueron recibidos con incontables muestras de amistad, pues los naturales les otorgaron cuanto solicitaron, como alimentos para ellos y sus caballos, agua, maíz desgranado, elotes verdes, rebanadas de calabaza y muchos obsequios más.⁹

De ésta manera, la crónica establece que los españoles en fuga pasaron por el actual territorio del Municipio de Atizapán de Zaragoza rumbo a Tlaxcala, donde pudieron llegar a tiempo después y rehacer sus ejércitos.

1.3. La Colonia:

Una vez consumada la caída de México-Tenochtitlan en 1521, los pueblos sometidos a la Triple Alianza quedaron sujetos a los conquistadores, y Hernán Cortés, en su calidad de gobernador, procedió a repartir las tierras entre sus capitanes y soldados. Fue naturalmente una época de anarquía caracterizada por el saqueo del oro, la plata y las piedras preciosas que para ellos representaba el poder y la riqueza y colmaba las intenciones que los hicieron iniciar la aventura.

Se instruyó así la encomienda, medida política que consistía en ceder al español cierto número de indígenas que habitaban un pueblo o lugar específico, con el fin de recibir de ellos tributo o trabajo. Esta cesión no implicaba la posesión de la tierra, sino sólo el producto del trabajo indígena, aunque casi desde el principio los encomenderos consideraron la tierra de los indios como de su propiedad.¹⁰

Fue una etapa verdaderamente difícil e injusta para el pueblo

⁹ Ídem, Pág. 82.

¹⁰ Ibid., Pág. 82.

conquistado, cuando se perpetraban impunemente toda clase de abusos; la explotación llegó a extremos deleznable como marcar a fuego a sus sujetos o dar caza como perros de presa a lo que intentaban huir.

En el reparto, el señorío de Tlacopan fue concedido a dona Isabel Moctezuma, una de las dos hijas del Tlatoani azteca muerto durante los sucesos previos a la Noche de la Victoria; sin embargo en 1528 Cortés le retiró el privilegio a Doña Isabel para formar una encomienda aparate en beneficio de su amigo, el tesorero Alonso de Estrada.

Debe recordarse que parte importantísima de la colonización española fue la evangelización de los naturales, ordenaba incluso en las bases de sustentación de la encomienda. En los pueblos pertenecientes al actual Municipio de Atizapán de Zaragoza, debió iniciarse muy pronto, a cargo de los religiosos que acompañaron a Cortés, y más tarde por los franciscanos llegados de la península con ese propósito.

Fray Pedro de Gante llegó en 1523 y promovió la construcción de pequeños templos o ermitas a los alrededores de la Ciudad de México; el grupo de los doce, encabezado por Fray Martín de Valencia, llegó a la capital de la Nueva España en 1524. Pocos años después, los franciscanos empezaron a adoctrinar en forma sistemática a la población indígena. En cuanto a los antiguos pobladores del Municipio de Atizapán de Zaragoza, su ocupación era la caza, la pesca y la agricultura, en la que destacaba el cultivo del maíz y del maguey. ¹¹

En este marzo, el 7 de junio de 1537, el Virrey Gastón de Peralta hizo merced de las tierras que correspondían a los otomíes de San Mateo Tecoloapan y es muy posible que hacia esa fecha se haya hecho entrega de las tierras que corresponden actualmente al Pueblo de Calacoaya.

En un principio, dichos terrenos pertenecían al distrito de Tlalnepantla como parte del Municipio que actualmente es conocido como Tlalnepantla de Baz. Muy posiblemente la primera concesión fue hecha a favor de Lope García de Palacios y Juan de Rivas en 1581 al otorgárseles *una caballería de tierra en términos de este pueblo bajando de San Lorenzo para el monte y se dio mantenimiento acordado para que el alcalde mayor de dicho pueblo viese las diligencias, por dichas tierras regaladas.* ¹²

En 1595, en los linderos del Municipio de Atizapán de Zaragoza, se cita una merced a favor de donde Luis de Peralta *de dos caballerías de tierra en términos de este pueblo, en un cerro que se llama Tizapán, linda... por el sur con tierras de Isabel González en las lomas y laderas de Tizapán,*

¹¹ Bringas López, Enrique, op. cit., Pág. 83.

¹² ídem, Pág. 83.

aguas vertientes al norte y al sur. ¹³

Por otra parte la creación de mayorazgos, tanto originados en bienes acumulados por los conquistadores como provenientes de los nobles indígenas, dio pie a la aparición de grandes latifundios, como la Hacienda de Santa Mónica cuyos límites al norte llegaban casi a Tlalnepantla y por el poniente cercaban al pueblo de Calacoaya. Esta situación fue causa de numerosos litigios promovidos por los naturales contra la desbordada ambición de Don Blas Mejía, dueño de la Hacienda de Santa Mónica.

Entre la segunda década del siglo XVIII y la primera del siglo XIX, muchos fueron los conflictos surgidos alrededor de la tenencia de la tierra, en los cuales los habitantes del pueblo de Calacoaya tuvieron que hacer frente a la soberbia aristócrata integrada por terratenientes y poderosos personajes del gobierno virreinal.

Posteriormente paso el dominio de la Hacienda de Santa Mónica a Don Domingo García Mendiola, quine promovió un juicio sobre las tierras de los naturales de Calacoaya, estableciendo en éstas un rancho que comprendía medidas que se hicieron en dicha hacienda en 1710, sacadas de los autos promovidos contra los naturales, mencionándose el Rancho de San Antonio, como propiedad del Conde de Miravalle.

Para 1764, la codiciada hacienda fue adquirida por José González Calderón, en donde la Hacienda vivió su época de mayor esplendor, pues mandó construir el casto que aún existe, así como la capilla que en realidad era una pequeña iglesia.

En la relación de los ranchos pertenecientes a la Municipalidad de Tlalnepantla, están los de San Antonio Calacoaya, San Miguel Chiluca y La Venta, ubicados en el actual territorio del Municipio de Atizapán de Zaragoza. Éste último pertenecía a los indios de San Francisco Atizapán y a los de San Mateo Tecoloapan, los que no siempre trabajaron la tierra, prefiriendo arrendarla.

Los tratos de arrendamiento fueron frecuentes en atención a que a sus dueños les convenía más explotarla directamente. Así en 1721 Tomás de Rivas, vecino de Tlalnepantla, rentó este rancho.

1.3.1 Poblado de San Mateo Tecoloapan:

Es, con Calacoaya y San Francisco Atizapán (actualmente Colonia Atizapán Centro), la población más antigua del actual Territorio Municipal.

¹³ *Ibid.*; Pág. 83.

Los tres fueron asentamientos otomíes fundados; durante el siglo XV de nuestra era, cuando fue el esplendor de Azcapotzalco, el antiguo poblado fue posible que haya sido fundado por habitantes de Azcapotzalco grupos otomíes en 1530.

De acuerdo con Don Cecilio Robelo, la etimología de Tecoloapan se compone de las voces *Tecolotl* y *apan*, y se traduce como “Río de Tecolotes”.¹⁴

Durante la época colonial el pueblo fue puesto bajo la protección de San Mateo, siguiendo la usanza que buscaba refrendar la conquista en el terreno religioso.

La riqueza de sus tierras fue siempre ambicionada por los conquistadores hispanos que veían en ella productiva fuente de ingresos; el 7 de junio de 1537 fue reconocido el derecho de los naturales sobre dichas tierras, por Cédula Real del emperador Carlos I; pero fue hasta septiembre de 1541 cuando se legalizó, por la defensa que de esos derechos hizo el cacique Juan Bautista, quien se decía descendiente del mismo Cuauhtémoc.

Años después vinieron los litigios patrocinados por Pedro Bravo y la defensa de los derechos indígenas por parte de Nicolás de Quero.

Por su parte, el Marqués Lucas de Careaga se oponía al derecho de los naturales del pueblo y no fue sino hasta 1719 cuando por órdenes del Rey de España, se les otorgó la posesión legal; pese a ello, el Marqués de Careaga había dividido la comunidad, destinando la ribera norte del río al pueblo y dejando para sí la Hacienda de San Mateo con las mejores tierras de riego.

La rica propiedad fue del General de División Mariano Escobedo en 1886, y por esas fechas la vendió a Don Juan Vélez, quien al morir la heredó a su hijo Francisco Vélez.

En los años de la Revolución mexicana, los peones de esta Hacienda se levantaron en armas contra los abusos de sus propietarios y contra los gobernantes de esa turbulenta época. De estos datos se desprende la antigua importancia y la extensión de la legendaria hacienda símbolo de toda una época que terminó en 1957.

La propiedad llegó a contar con 300 hectáreas de extensión y sus límites iban desde Lago de Guadalupe y Lechería, hasta las haciendas de

¹⁴ Robelo, Cecilio A., Manuel de Olaguibel y Antonio Peñafiel, *Nombres geográficos del Estado de México*. Biblioteca Enciclopédica del Estado de México. 1966, Pág. 148.

Tulpan, San Javier, Lanzarote y El Pedregal, así como el pueblo de San Francisco Atizapán (actualmente Colonia Atizapán Centro).

Por lo que toca al ejido de San Mateo, éste fue dotado de tierras en mayo de 1927; se entregaron 247 hectáreas y siete más de áreas verdes, con accesorios, usos y costumbres. En el documento respectivo consta que los inmuebles afectados son pertenecientes a la Hacienda de San Mateo y a la Hacienda de San Javier (174 hectáreas).¹⁵

Un poderoso factor que terminó con el auge agrícola de San Mateo Tecoloapan fue el creciente número de desarrollos habitacionales que, a partir de 1970, empezaron a levantarse en los alrededores del pueblo.

Antes de 1957, la Hacienda de San Mateo Tecoloapan, tomo otro sentido, su último propietario Don Eustaquio Cortina, con apoyo del renombrado Arquitecto Mexicano Luis Barragán, vendió 170 hectáreas.

Por lo que siendo Presidente de la República el Lic. Adolfo Ruíz Cortínes y siendo Presidente Municipal el Lic. Octaviano Núñez, un grupo de inversionistas entre los que se encontraban los CC. Robert Collins, Bruster Stevens y Jean Baron, decidieron lotificar las 170 hectáreas para construir el Fraccionamiento Residencial Club de Golf La Hacienda, dicha obra inició en noviembre de 1958; asimismo se dio principio a la construcción de lo que hoy es el Fraccionamiento Las Arboledas, que abarca parte del Municipio de Atizapán de Zaragoza y parte del Municipio de Tlalnepantla de Baz.

Finalmente el Club de Golf La Hacienda empezó a funcionar en los últimos meses de 1960 y fue inaugurado por el entonces Presidente de la República Lic. Adolfo López Mateos, el 2 de junio de 1961, contando con la presencia del Gobernador del Estado de México, Dr. Gustavo Baz Prada.

Hoy San Mateo Tecoloapan es un pueblo que guardando sus características y su propia identidad, se ha incorporado plenamente a la modernidad con base en ese antecedente histórico, el cual es legítimo orgullo de sus moradores.

1.3.2. Poblado de Calacoaya:

Este pueblo se localiza en las primeras lomas al noroeste del Valle de México. Antes de la llegada de los españoles este pueblo fue asiento de grupos otomíes que se resistían al dominio de los chichimecas.

¹⁵ Bringas López, Enrique, *op. Cit.*, Pág. 86.

Luego de la consuma conquista hispana, en 1537 el Virrey Gastón de Peralta concedió a los naturales la posesión definitiva de sus tierras; sin embargo en 1581 se otorgó a Lope García de Peralta y a Juan Rivas la concesión del rico territorio hasta sus límites con el pueblo de San Francisco Atizapán; por lo que siguieron los litigios y en 1595 fueron cancelados los anteriores derechos y se dio la propiedad de éstas tierras a Luis de Peralta.¹⁶

En 1705 le fue retirado al cacique indígena Juan Domingo el permiso para cultivar las tierras fértiles, con el objeto de entregarlas a Balas Mejía, quien era propietario de la Hacienda de Santa Mónica, lo que dio lugar a un largo pelito entablado por lo nativos de Calacoaya contra este poderoso dueño.¹⁷

Desde el siglo XIX y hasta la sexta década del presente, este pueblo fue asiento de muchas huertas, hoy sustituidas por casonas de tipo colonial, lo que conforman lo que actualmente es el Fraccionamiento Rincón Colonial y el Club de Golf Bellavista.

En 1890, la comunicación entre la Ciudad de México y el Pueblo de San Francisco Atizapán pasaban forzosamente por el Pueblo de Calacoaya.

Se recuerda que aproximadamente en el año de 1790, se construyó un puente conocido popularmente como “El Jorobado”, que es orgullo de este poblado, como uno de los escasos monumentos coloniales del Territorio del Municipio de Atizapán de Zaragoza, mismo que tuvo como objetivo comunicar al poblado de Calacoaya con diversos puntos de la región, incluyendo San Francisco Atizapán; que entre otros lugares pasaba por las faldas del cerro de Matlaltepec, hoy conocido como Cerro Grande de Calacoaya; lamentablemente las autoridades no le han dado el valor histórico que representa, por lo que el paso diario de los vehículos de todo tipo están terminando con éste, aunque con más de 200 años sigue resistiendo no solo el paso de vehículos, sino también el paso del tiempo.¹⁸

1.3.3. Poblado de Chiluca, el último oasis ecológico de Atizapán de Zaragoza:

A escasos 10 kilómetros de la Cabecera Municipal de Atizapán de Zaragoza (actualmente Colonia Atizapán Centro) se encuentra un de las zonas residenciales más modernas y exclusivas del Municipio de Atizapán de Zaragoza, y es posible llamarlo como el último oasis ecológico del

¹⁶ Ídem, Pág. 86.

¹⁷ Ibid., Pág. 87.

¹⁸ Ídem, Pág. 88.

Municipio: El Pueblo de Chiluca.

Una de las singularidades de este poblado, es que a diferencia de los tradicionales asentamientos que siguen la traza española, las casas están dispersas en el lomerío, siendo el virtual centro de la población el edificio de la Escuela General Ignacio Zaragoza, y desde luego, los restos de la construcción que un día fueron la planta generadora de energía eléctrica.

El nombre de este poblado, se traduce del vocablo *chillocan* o *chillucan*, se compone en mexicano de *chillotl* o *chillut*, lo enchilado o lleno de chile, y *de can*, lugar, y significa “Lugar de Chilares”.¹⁹

Los antecedentes más lejanos del actual pueblo se remontan a los años posteriores a la consumación de la conquista española, cuando en 1540, varios documentos mencionan el entonces y próspero Rancho de San Miguel Chiluca propiedad del súbdito español Don Miguel de Achilquiluca, dicha posesión media cuatro y media caballería de tierra, y se dedicaba a la cría de ganado menor y a la producción de leche, así como a la recolección de leña y explotación de tepetate, sin faltar el cultivo del maguey.

Como ocurrió con otros poblados, los litigios por la posesión de la tierra menudearon; no pocas haciendas y ranchos se instalaron sobre todo donde el agua era abundante, despojando a las comunidades indígenas del vital líquido, lo que por derecho natural les pertenecía.

Tal fue, al parecer el caso del Rancho o Hacienda San Miguel Chiluca que para el año de 1773, estaba registrado a nombre de los herederos de Don Pablo A. Madrazo, Marqués del Valle de la Colina, cuya sucesión siguió juicio contra Don José Cedillo y los herederos de Don Cristóbal Fuentes.

Con el paso del tiempo las haciendas fueron cambiando de propietarios hasta llegar a la etapa posrevolucionaria.

En 1940, siendo presidente de la República el General Manuel Ávila Camacho y Presidente Municipal de Atizapán de Zaragoza Cayetano Alcántara, entró en vigor la Ley Agraria que entre otras cuestiones ordenaba el reparto de tierras.

Antes de cumplirse la mencionada resolución presidencial, hubo años de incertidumbre, pues como lo señala el C. Florentino Flores, Presidente del Comisariado Ejidal en 1995, en ese tiempo las tierras aún

¹⁹ Robelo, Cecilio A., Manuel de Olaguibel y Antonio Peñafiel, *Nombres geográficos del Estado de México*. Biblioteca Enciclopédica del Estado de México. 1966, Pág. 79.

no pasaban a ser del pueblo; las tierras estaban en indecisión porque no sabían si pertenecían a Doña Dolores Ibarra, quien en esa época se decía que era propietaria de 99 haciendas, o de quien eran; precisando que para crear el ejido se remontan a 1937, cuando era Presidente de la República el General Lázaro Cárdenas del Río y Gobernador del Estado Don Wenceslao Labra.

En 1995 el censo de población arrojó un total de 54 ejidatarios con derechos plenamente reconocidos por la ley. Por todo lo anterior, es posible afirmar que el actual pueblo fue fundado durante el esplendor de la hacienda de los jornaleros de la misma, que levantaron sus moradas cerca de su lugar de trabajo.²⁰

A principios del siglo, en 1900, se dieron comienzo a los trabajos de construcción de una planta hidroeléctrica propiedad de una empresa textilera que teóricamente debería producir fluido para surtir las necesidades de una amplia región. El edificio fue construido con piedra extraída del Cerro de Chiluca y bajada en rústicos carritos jalados por bovinos. La compañía de San Ildefonso, propietaria de la planta, planeaba utilizar el caudal del Río Tlalnepantla, para lo cual instaló la maquinaria indispensable; sin embargo, su existencia fue efímera pues en la práctica no rindió lo que se esperaba y los propietarios abandonaron el proyecto junto con el edificio y las máquinas generadoras; dicho proyecto incluía 3 plantas: Las Alamedas, Chiluca y Madín, en sentido descendente en cuanto a las aguas del Río Tlalnepantla.²¹

Queda claro que como complemento necesario hubo que tenderse un ramal del Ferrocarril Monte Alto para transportar el equipo necesario rumbo a su destino; este ramal partía de las inmediaciones de Calacoaya, pasaba por el Rancho de Castro, cruzaba la hidroeléctrica de Madín y tras aproximadamente 10 kilómetros de interesante recorrido llegaba a Chiluca y seguían unos cuantos más hasta terminar el viaje en la planta hidroeléctrica de las Alamedas.

Al cerrarse la planta generadora de Chiluca y decrecer la importancia del proyecto, hubo de terminarse con esta etapa histórica y en 1910 se hizo el postrer recorrido del ferrocarril, para finalmente venderlo a Don Andrés S. Aguayo, propietario del Ferrocarril Monte Alto, que partía de la Colonia Guerrero, en la Ciudad de México y llegaba a la población de Progreso Industrial, cruzando el viejo pueblo de San Francisco Atizapán, cabecera del Municipio de Atizapán de Zaragoza.

²⁰ Robelo, Cecilio A., Manuel de Olaguibel y Antonio Peñafiel, *Nombres geográficos del Estado de México*. Biblioteca Enciclopédica del Estado de México. 1966, Pág. 79.

²¹ Bringas López, Enrique, *Atizapán de Zaragoza, monografía municipal*. Ed. Instituto Mexiquense de Cultura; Morelos Ote. 302, 3er Piso, Toluca, Estado de México. 1997, Pág. 95.

Si bien es cierto Chiluca es un pueblo inmerso en la singular naturaleza, que aunque se respira un ambiente de paz y tranquilidad, también es que la vida para los habitantes de este poblado, no dejó de ser difícil, ya que pese a estar tan cerca del fraccionamiento residencial no había más acceso que un camino de terracería, que quedó marcado cuando fueron levantados los rieles que con anterioridad se habían colocado.

Tendiendo así que pese a estar a menos de 2 kilómetros de los Fraccionamientos más modernos y exclusivos del Territorio Municipal de Atizapán de Zaragoza, Chiluca no gozaba de la ventaja de la modernidad, y de sus condiciones ambientales; en cuanto a servicios públicos eran prácticamente nulos, pues hasta 1996 se conectaron los servicios de drenaje, alcantarillado, así como el servicio de energía eléctrica, y banquetas y pavimentación empezaron a desarrollarse.

En cuanto a agua potable los habitantes de Chiluca son privilegiados, ya que sólo deben de ir a un manantial localizado a no más de 1 kilómetro del pueblo, frente a lo que hoy es el Fraccionamiento La Estadía, y la llevaban a sus domicilios ya fuera en burro, o cargándola. Pese a todo, Chiluca sigue ahí y es hoy en día el último oasis ecológico de Atizapán de Zaragoza.

1.3.4. Poblado de San Francisco Atizapán:

Se tienen evidencias que hacen suponer que el original pueblo de San Francisco Atizapán, actualmente la Ciudad Adolfo López Mateos, Colonia Atizapán Centro, se fundó en la época prehispánica, misma que se localiza al oeste de las faldas del Cerro de San Juan, lo que hoy es la Colonia México Nuevo.

La actual Ciudad Adolfo López Mateos, cabecera del Municipio de Atizapán de Zaragoza, en la época Colonial fue conocida como Tizapán o Atizapán, por las raíces etimológicas. Hacia 1530 se encomendó a San Francisco de Asís, cuya imagen está en el altar mayor de la iglesia de la población.

El primer edificio destinado a impartir la religión fue construido en un local de aproximadamente 30 metros de largo por 10 metros de ancho, con techo de vigas y madera, paredes de tepetate y en su mayoría adobe, material que se desgastaba fácilmente, por lo que entre 1570 y 1580 sufrió un derrumbe a causa de las lluvias, iniciándose de inmediato la primera reconstrucción de lo que actualmente es la Iglesia de San Francisco de Asís; y ésta Iglesia fue utilizada como punto de partida para la repartición

de tierras, lo que también era costumbre común de la época.²²

Antonio de Mendoza en 1537, dispuso que las tierras fueran comunales, estando en el centro la ermita, y con tres caballerías a cada punto cardinal, cada caballería correspondía de lo que hoy es 42.79 hectáreas, ello de acuerdo con los documentos que obran en poder del Archivo General de la Nación.

Se tiene información que entre 1720 y 1725 se inició la construcción de la Iglesia de San Francisco de Asís, sustituyendo a la antigua ermita que se había levantado casi 200 años antes; especificándose que la construcción de la misma duró entre 55 y 60 años, y al parecer se utilizó sistema de relleno que consiste en que en el lugar de la primera ermita, ya con varias reconstrucciones se hicieron los cimientos y conforme se colocaban las piedras de cantera, se rellenaba con tierra en el interior de la piedra hasta terminar la edificación.

Antes y después de 1787 en que se terminó la construcción del templo, que entonces tenía el rango de capilla y en mayo de 1959 se le concedió la categoría de parroquia dependiente de la Vicaria de Tlalnepantla, a la cual se hicieron muchas modificaciones para mejora, siendo las más importantes las de los años de 1894 y 1929.

Otra de las construcciones importantes para este Pueblo, fue la edificación de una Plaza de Toros, en lo que hoy es la casa número 46, de la Avenida Hidalgo, el cual fue inaugurado en 1907, para lo cual actuó el afamado diestro hispano Carlos Lombardini.

Muchos años después y en terrenos de la Hacienda El Pedregal funcionó la ganadería de Don Rodrigo Sánchez Tapia, cuyas instalaciones fueron aprovechadas para la crianza de vacas y toros de lidia, propiedad del afamado matador de toros Joselito Huerta, quien fue Presidente Municipal en el trienio de 1973-1975.

Posteriormente cuando el terreno fue expropiado para dar paso a lo que hoy es el Parque de los Ciervos, la ganadería fue dividida y fue trasladado el ganado bravo a Zacatecas y a Hidalgo.

1.4. La Erección del Municipio:

El Municipio de Atizapán de Zaragoza nace por Decreto No. 30 del Congreso del Estado de México, de fecha 31 de agosto del año de 1874, el cual entro en vigor el 3 de septiembre del mismo año, decreto que en su

²² Ídem; Pág. 98.

parte esencial dispone:

“...El C. Alberto García, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a todos sus habitantes hace sabed: que el Congreso ha aprobado lo siguiente:

Artículo 1°. Se formará un nuevo Municipio en el Distrito de Tlalnepantla, compuesto por los pueblos de San Francisco Atizapán, San Mateo, de los Ranchos de Chiluca y La Condesa, pertenecientes ahora a la municipalidad de Tlalnepantla, y de la hacienda de Sayavedra y los Ranchos Viejo y la Illa, correspondientes hoy a la municipalidad de Monte Bajo. El nuevo municipio llevará el nombre de Zaragoza, y su cabecera será el pueblo de San Francisco de Atizapán (...). Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado, haciéndolo imprimir, publicar, circular, ejercer y ejecutar...”.

De esta forma, queda claro que la fecha de erección del Municipio de Atizapán de Zaragoza es el 3 de septiembre, por lo que año con año se conmemora el acontecimiento con diversas ceremonias cívicas.

A partir de entonces, los límites territoriales del nuevo municipio se fijaron en los siguientes términos: Al Norte: La Colmena, Monte Bajo, Hacienda de Guadalupe, Lechería de Tultitlán; Al Sur: Santa Mónica y El Cristo; Al Oriente: Hacienda de San Javier, Tulpan La Blanca y San Andrés; Al Poniente: Hacienda La Bata, Santa Ana, Xilotzingo y Hacienda de Encarnación.²³

Al momento de la fundación del Municipio, era Presidente de la República Don Sebastián Lerdo de Tejada; y en 1874 fue designado el primer Presidente Municipal, recayendo el cargo, en el vecino Don José María Alcántara.

En 1876, siendo Presidente Municipal Don Tomás Herrera, se inició la construcción de la entonces designada Casa del Pueblo, cuya construcción se encuentra ligada al desarrollo del municipio, pues fue sede del Municipio y simultáneamente local de la primera escuela de educación elemental.

Posteriormente entre 1982 y 1991, funcionó como Casa de la Cultura, para convertirse en 1992 en el Museo Adolfo López Mateos, como parte del proyecto del llamado “Patronato Pro Remodelación del Centro Histórico”.

La tradición afirma que Ignacio Zaragoza, estuvo en el Territorio del

²³ Ibid.; Pág. 101.

Municipio, en días posteriores a la histórica Batalla de Capulalpan que significó el fin de la Guerra de Reforma; por lo que se dio el apellido del ilustre militar, a la sazón del héroe de la batalla del 5 de mayo de 1862 dada en los fuertes de Loreto y Guadalupe, cercanos a la ciudad de Puebla.

1.5. Siglo XIX: Época Independiente, Reforma y Porfiriato:

No se tiene información documentada de datos sobre la participación de la gente del Municipio de Atizapán de Zaragoza, en la Lucha de Independencia, pero sin duda fue importante la colaboración y unión de todos los habitantes para llegar a la liberación de México.

Al terminar la Guerra de Independencia y comenzar la organización autónoma de la nueva nación, el Soberano Congreso Constituyente Mexicano declara en 1824 que el país se integra con las provincias comprendidas en el Territorio del Virreinato, antes llamado Nueva España; divide la Intendencia de México y se crea el Distrito Federal, comprendido en un círculo cuyo centro fue la Plaza Mayor de la Ciudad de México.²⁴

En 1834, el Gobernador del Estado, Don Félix Aburto, designa a Tlalnepantla como partido con administración de rentas y ayuntamiento; quedando bajo su jurisdicción los pueblos de San Francisco Atizapán, San Mateo Tecoloapan y Calacoaya.

En el año de 1869 se estableció en la población de San Francisco Atizapán, el cuartel general del famoso guerrillero Nicolás Romero; en este tiempo, lo mismo que en toda la guerra llamada de tres años, nunca pudo ser ocupada la plaza por revolucionarios, pues era defendida y fortificada en las principales casas por guardia nacional, cuyos individuos salían a combatir bravamente a favor de las fuerzas republicanas de Benito Juárez.

Durante el Porfiriato las antiguas haciendas como la de San Mateo y San Miguel Chiluca, tenían un gran esplendor, en ese entonces, pese a su cercanía con la Ciudad de México. Los hombres se dedicaban a las labores agrícolas en extensos campos donde se sembraba maíz, alfalfa y maguey, lo que representaba un bienestar económico para muchas familias; otros pobladores se dedicaban a la cría de ovinos y bovinos, casi siempre el ganado era propiedad de los hacendados.

Sin embargo, no todo era apacible, en las grandes haciendas había gente que era explotada, sin instrucción y apoyo legal, que laboraban de sol a sol por un mísero jornal apenas suficiente para subsistir en compañía de su familia; eran eternos deudores de las tiendas de raya, las

²⁴ Ídem; Pág. 102.

cuales eran comunes en el Porfiriato; cansados de todo lo que sufrían y de la miseria en la que vivían, los peones se levantaron en armas en todo el país, con lo que se dio inició a la Revolución de 1910, y con ello se concluyo el Porfiriato.

1.6. Siglo XX: De la Revolución a 1996:

En el difícil periodo del movimiento social de la Revolución, peones y pobladores de Atizapán de Zaragoza también lucharon por sus ideales. Era Presidente de la República Porfirio Díaz Mori y Gobernador del Estado de México, Don José Vicente Villada, y como Presidente Municipal fungía Don Eulalio Muñoz; la Revolución apenas comenzaba, como consecuencia de la opresión que vivía la gran mayoría del pueblo.

El movimiento revolucionario tenía ramificaciones en Atizapán, Tlalnepantla y Azcapotzalco, en donde se había creado, con miras a unirse a quienes pretendían combatir al sanguinario usurpador Victoriano Huerta.

Durante los años de 1916 y 1917, Atizapán vivió una situación muy difícil a causa de grupos zapatistas; para combatirlos el gobierno Constitucionalista de Don Venustiano Carranza de la Garza, envió al pueblo a un joven general Sidronio Camacho, quien remplazó al coronel Huanaco; su misión era proteger con su regimiento al pueblo de San Francisco Atizapán y con ello evitar los frecuentes saqueos perpetrados por los zapatistas.²⁵

Las cosas se complicaron para la población de Atizapán, entre los años de 1915 y 1917, la población enfrentó una epidemia de tifo que causo la muerte a cientos de personas y obligó a las autoridades municipales de la época, encabezadas por Don Andrés Montes de Oca, a sepultarlos en cuevas aisladas del pueblo, localizadas por el rumbo de la actual colonia Ahuehuetes.

En 1917 el pueblo fue sacudido por la influenza española, que también mato a mucha gente en Atizapán, lo que originó la retirada de las tropas del General Sidronio Camacho, quien se fue rumbo a Xochimilco.

Después de la Revolución, las haciendas y los ranchos localizados en el Territorio Municipal de Atizapán de Zaragoza pasaron a manos de los ejidatarios; sin embargo pocos años duró esa forma de propiedad de la tierra, pues a partir de la segunda mitad de la década de 1950 dio inició la expansión poblacional y con ello el surgimiento de colonias, y creación de

²⁵ Ibid.; Pág. 103.

los fraccionamientos, y otro tipo de asentamientos humanos.

El primer fraccionamiento debidamente autorizado fue Jardines de Atizapán, en la época del gobernador del Estado de México Don Salvador Sánchez Colín y estando como Presidente Municipal Octaviano Núñez Núñez, este moderno fraccionamiento ocupó los terrenos del antiguo Rancho de San Isidro.

En 1969 y por acuerdo de cabildo presidido por el alcalde Enrique Arzaraz Berruezo, se solicitó al Congreso del Estado de México, cambiará la denominación oficial de la Cabecera Municipal, por lo que el 30 de septiembre de ese año, el Gobernador Constitucional de la Entidad el Prof. Carlos Hank González, firmó el decreto No. 8, aprobado por el Poder Legislativo del Estado, por el cual se ordenaba que en lo sucesivo el pueblo de San Francisco Atizapán se llamara Ciudad López Mateos, en homenaje al reciente fallecido Ex Presidente de la República Adolfo López Mateos.²⁶

El Palacio Municipal funcionó por más de 100 años en el centro del viejo pueblo de San Francisco Atizapán, ahora conocido como Ciudad López Mateos; edificio que posteriormente sufriría varias remodelaciones que atendían a las necesidades del momento; sin embargo el crecimiento demográfico y desarrollo tanto comercial como industrial obligaron a que en el trienio presidido por Don Manuel Yáñez Velázquez (1979-1981), a buscar atender las complejidades de las actividades administrativas, decidiendo edificar un inmueble con mayores dimensiones, acorde con la nueva realidad de Atizapán de Zaragoza; por lo que contando con el apoyo del Gobierno del Estado de México, se adquirió un predio del antiguo Ejido El Potrero, donde se inmediato se inició la construcción del Centro Administrativo hoy Palacio Municipal de Atizapán de Zaragoza, el cual se localiza en el número 91, del Boulevard Adolfo López Mateos, en lo que hoy es la Colonia El Potrero, dentro de esta Municipalidad.

El proyecto contemplo la edificación de tres cuerpos y un amplio espacio para zona verde y andadores; un núcleo de edificios se destinó para oficinas del propio Gobierno Estatal, el cual se encuentra localizado al centro del conjunto, y enfrente de éste se levantó una estatua destinada al ilustre Adolfo López Mateos.

En el ala norte de la plaza, en la planta baja se ubicó una sucursal de una institución bancaria, y en la planta alta se instalaron oficinas para la Compañía de Luz y Fuerza del Centro, así como para Administración de Rentas, también del Gobierno del Estado de México.

En la parte sur, se levantó el moderno y funcional Palacio

²⁶ Ídem; Pág. 104.

Municipal, el cual fue inaugurado el 7 de noviembre de 1984, por el Gobernador del Estado, Alfredo del Mazo González, siendo Presidente Municipal Francisco Lozada Chávez (1982-1984), a quien le tocó terminar la trascendental obra y ponerla al servicio de los habitantes del Municipio.

En el trienio de 1994-1996 se construyeron 2 edificios anexos al Palacio Municipal, los cuales se destinaron a Seguridad Pública y Tránsito Municipal, así como un hermoso jardín en la parte posterior, aprovechando el espacio disponible y suprimiendo los baldíos donde se depositaban unidades automotoras en vías de reparación.

1.7. El enorme crecimiento urbano se origina a pasos agigantados:

En el trienio de 1994-1996 se construyeron 2 edificios anexos al Palacio Municipal, los cuales se destinaron a Seguridad Pública y Tránsito Municipal, así como un hermoso jardín en la parte posterior, aprovechando el espacio disponible y suprimiendo los baldíos donde se depositaban unidades automotoras en vías de reparación.

La explosión demográfica en el Territorio Municipal de Atizapán de Zaragoza, comenzó a partir de los años 70's, misma que trajo como consecuencia la proliferación de todo tipo de asentamientos humanos hasta en los sitios más inapropiados, como barrancas y cauces de ríos, donde han llegado miles de personas de muy escasos recursos; sin embargo cabe hacer notar que hasta fraccionamientos modernos de clase media han sido construidos en terrenos no aptos para ello, con el consiguiente problema del derrumbe de varias viviendas, como lo es el Fraccionamiento Lomas Lindas, el Fraccionamiento Las Alamedas, sin olvidar que este mismo suceso se dio en colonias de tipo popular.

Ello se debe a que tales desarrollos habitacionales se levantaron en lugares donde por más de 50 años había minas de tepetate, por lo que al reblandecer la superficie se dio el problema de derrumbe que afecta a muchas familias, que se han asentado en este Municipio.

De acuerdo con la información censal de 1950-2000, se observa que el Municipio ha mantenido una Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA) inferior a la del Estado, es decir de 2.11% respecto del 2.65%, aún cuando el Municipio en 1995 presentó una tasa superior de crecimiento respecto a la Estado. ²⁷

²⁷ Gaceta del Gobierno No. 121, *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza*. Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México. 26 de junio de 2003, Tomo CLXXV; Pág. 17.

Para 1960 a nivel estatal se presentó un incremento población moderado, alcanzando 1, 897,851 habitantes, con una tasa de crecimiento de 3.14; tendencia contraria a la que presentara el Municipio ya que su tasa de crecimiento media anual fue de 5.25 significando una población total de 8,069 habitantes. ²⁸

Posteriormente, en 1970 el Municipio registró un incremento poblacional acelerado, ya que para este periodo contó con una población de 44,322 habitantes y una tasa de crecimiento del 19.31%, siendo históricamente la mayor tasa observada de crecimiento en el Municipio; sin embargo a nivel estatal se presentó un crecimiento poblacional moderado registrando 3, 833,185 habitantes con una tasa del 7.28 que significó la más alta que se ha dado en los últimos años. ²⁹

Para 1980, el Municipio vuelve a incrementar notablemente su crecimiento poblacional, ya que registró una población de 202,248 habitantes y una tasa de crecimiento media anual de 15.79%.

Para el periodo de 1995 a 2000, el Estado presentó una desaceleración en su crecimiento poblacional, ya que registró una población de 9, 815.795 habitantes y una tasa de crecimiento media anual del 2.65%; mientras que a nivel municipal el crecimiento fue del 2.13%, es decir fue menor. De acuerdo con este comportamiento, se observa que la población municipal paso de 427,444 habitantes en el año de 1995, a 467,886 habitantes para el año 2000, lo que refiere un incrementó neto de 40,442 habitantes. ³⁰

Finalmente, la participación porcentual de la población respecto a la población estatal mostró una tendencia de crecimiento, ya que para el año de 1960 este representaba el 0.43%, para el año de 1970 se incremento en 1.16%, para el año de 1990 se incrementó a 3.21% y finalmente para el año 2000 la participación de la población municipal representó el 3.57% a nivel estatal; tal y como puede visualizarse mejor con la siguiente tabla: ³¹

TABLA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

AÑO	ESTADO	TCMA	MUNICIPIO	TCMA
1950	1, 392,623	1.92	4,827	2.17
1960	1, 897,851	3.14	8,069	5.26
1970	3, 833,185	7.56	44,322	19.31

²⁸ Gaceta del Gobierno No. 121, *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza*. Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México. 26 de junio de 2003, Tomo CLXXV; Pág. 17.

²⁹ Ídem; Pág. 17.

³⁰ Ídem.; Pág. 17.

³¹ Ídem; Pág. 17.

1980	7, 564,335	6.78	202,248	15.79
1990	9, 815,795	2.70	315,192	4.64
1995	11, 707,964	3.17	427,444	5.54
2000	13, 096,686	2.65	467,886	2.13

De esta forma se observa que el Municipio tuvo mayor crecimiento poblacional entre los años 60's y 70's, que en los demás años, situación que se puede relacionar con que en estos años fue cuando fueron autorizados y empezaron a construir los fraccionamientos que hoy en día ya se encuentran consolidados.

A principios del siglo XX, la población del Municipio de Atizapán de Zaragoza estaba conformada por poblados con características rurales, mismos que presentaban un crecimiento urbano moderado.

Para la década de 1950 se inició el crecimiento de la Ciudad de México, debido entre otros factores a los procesos migratorios y a la concentración de actividades industriales, comerciales y de servicios, mismo que se prolongó principalmente sobre la carreta a Querétaro.

En la década de 1960 y para evitar un crecimiento urbano desordenado de estas zonas, el gobierno otorgó facilidades para la creación de fraccionamientos habitacionales e industriales, de los que Atizapán de Zaragoza no quedó exento, aunque éstos no fueron tan relevantes como los creados en Naucalpan y Tlalnepantla.

Para las décadas de 1970 y 1980 el crecimiento urbano del Municipio se había incrementado notablemente, situación que determinó la falta de estructura urbana que permitiera un adecuado funcionamiento de la zona.

De este modo el crecimiento urbano del Municipio se tornó incontenible, ya que los pueblos de Atizapán, San Mateo Tecoloapan y Calacoaya, se vieron materialmente cercados por nuevos asentamientos humanos.

En Tecoloapan se fundaron los fraccionamientos de Club de Golf La Hacienda y Las Arboledas, mismo que se prolonga desde la autopista a Querétaro, en terrenos del Municipio de Tlalnepantla, colindando con Atizapán.

En Calacoaya apareció el Club de Golf Bellavista y el Fraccionamiento Rincón Colonial. En las cercanías de San Francisco Atizapán surgieron los fraccionamientos Jardines y las Acacias, entre

otros.

Otra de las causas del crecimiento municipal fue la creación de fraccionamientos industriales asentados en la zona, entre los que se encuentran Progreso Industrial, Industrial Pedregal e Industrial México Nuevo.

Para la década de 1990, el municipio ya mostraba una estructura urbana consolidada, aún cuando funcionalmente tenía ineficiencias, en la que se presentan algunas zonas homogéneas, con áreas habitacionales, comerciales, de servicios y equipamientos de carácter regional definidas.

En general, el actual límite de crecimiento urbano no ha sido rebasado debido a la inaccesibilidad de las áreas no urbanizables situadas en la periferia; sin embargo, es importante considerar un mayor control, ya que se empiezan a dar asentamientos precarios en zonas de bancos de materiales, así como asentamientos irregulares sobre cauces de escurrimientos; no obstante a ello, sigue creciendo y consigo se ha originado que las vialidades que dan acceso cada día estén más saturadas y los servicios públicos día con día sean insuficientes para el grosor de la población.

II. **LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.**

2.1. Importancia de la Administración Pública:

La Administración Pública constituye el principal instrumento para concretar la acción del Estado, lo que hace a muchos decir que es el factor estratégico del desarrollo. Si el bien colectivo depende principalmente de la gestión del Estado, su Administración Pública tiene que responder a un esquema que propicie los cambios políticos, económicos, sociales y culturales.³²

Es ahí donde estriba la significación del estudio científico de la Administración Pública para que esta pueda encarar el reto del desarrollo que requiere cada país y buscar soluciones compatibles con la Idiosincrasia del mismo.

Por lo que se concibe a la Administración Pública como una coordinación de esfuerzos, la cual ha estado presente en todas las etapas históricas y actividades del hombre, desde el origen mismo de la humanidad, la cual ha ido evolucionando estrechamente a la par de las formas del estado y del gobierno; constituyendo así una manifestación específica del orden y del equilibrio, con el único objeto de cumplir la función de satisfacer los intereses colectivos.

Por lo que la Administración Pública presupone la estructura que agrupa a los diferentes órganos que la componen, bajo un orden determinado alrededor de un centro de dirección.

2.2. Concepto de Administración Pública:

El maestro **Rafael de Pina Vara**, define a la Administración Pública, como: *“El conjunto de los órganos mediante los cuales el Estado, las Entidades de la Federación, los Municipios y los órganos descentralizados, atienden a la satisfacción de las necesidades generales que constituyen el objeto de los Servicios Públicos”*.³³

Para **Gabino E. Castrejón**, la Administración Pública *“es el conjunto de los órganos que forman los diferentes poderes del Estado, Ejecutivo, Legislativo y Judicial, por medio de los cuales y a través de la competencia*

³² Amaro Guzmán, Raymundo, *Introducción a la Administración Pública*. Ed. Mc Graw Hill de México, S.A. de C.V. México, D.F. 1996, Pág. 4.

³³ Pina de Vara, Rafael, *Introducción al Estudio del Derecho*. Ed. Porrúa, México, D.F. 2005, Pág. 125.

*que les otorga el Sistema Jurídico Mexicano, quien realiza la actividad tendiente a lograr la satisfacción de las necesidades colectivas, es decir el bien común en un determinado tiempo y lugar”.*³⁴

Es así que la Administración Pública, es la actividad del Estado que sirve para satisfacer las necesidades colectivas a través de los órganos dependientes del Poder Ejecutivo, es decir, la Administración Pública es el instrumento o medio para el cumplimiento de la actividad o función administrativa del Estado.

Es la actividad permanente concreta y práctica del Estado, cuya finalidad es cumplir y hacer cumplir cuanto interesa a la Sociedad en las actividades y servicios públicos.³⁵

La administración puede tener varios ámbitos de competencia a nivel Nacional, Local o Municipal, de igual forma cada una de estas en la órbita de sus atribuciones.

Para el autor Acosta Romero la Administración Pública es la parte de los órganos del Estado que dependen directa o indirectamente del Poder Ejecutivo; quien tiene a su cargo toda la actividad estatal que no desarrollan los otros poderes (Legislativo y Judicial) su acción es continua y permanente; siempre persigue el interés público; adopta una forma de organización jerárquica y cuenta con: a) elementos personales, b) elementos patrimoniales, c) estructura jurídica y d) procedimientos técnicos; sin embargo es necesario precisar que la administración pública no es la única función del Ejecutivo, pero la administración si es exclusivamente responsabilidad del Poder Ejecutivo.

En efecto, en México, el Poder Ejecutivo es unipersonal, esto es que reside en una sola persona, y se deposita en el Presidente de la República, quien es, al mismo tiempo, Jefe del Estado, Jefe de Gobierno y Jefe de la Administración Pública; así pues, además de la función administrativa, el ejecutivo desarrolla funciones de gobierno y de estado.

Es así que en nuestro país, en virtud del sistema federal que impera en nuestro Estado; existen 3 niveles de gobierno: el Municipal, el Estatal o Local y el Federal. En cada uno de estos niveles podemos encontrar el correspondiente nivel administrativo.

La Administración Pública como parte del aparato estatal, se rige por el principio del estado de derecho, y en virtud de su actividad se encuentra

³⁴ Catrejón, Gabino, *Derecho Administrativo I*. Ed. Filiberto Cárdenas García, Editor y distribuidor, México, D.F. 2002. Pág. 23.

³⁵ Santo de, Victor, *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía*. Ed. Universidad S.R.L. Ridavia, Buenos Aires, 1999. Pág. 62.

subordinada al mandato de la norma jurídica.

El artículo 90 de nuestra Constitución, precisa que la Administración Pública Federal será centralizada y paraestatal, conforme a la Ley Orgánica que expida el Congreso de la Unión, la que distribuirá los negocios del orden administrativo que estarán a cargo de las Secretarías de Estado y departamentos administrativos y definirá las bases generales de la creación de las entidades paraestatales, esto de conformidad a lo establecido dentro de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

De esta manera, conforme a las disposiciones legales aplicables, el Ejecutivo Federal se auxilia, para cumplir con sus funciones administrativas de las Dependencias de la Administración Centralizada y las Entidades Paraestatales. En la primera categoría encontramos a la Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Consejería Jurídica del Estado Federal (Art. 1 y 2 de la LOAPF). Por otra parte los Organismos Descentralizados, las Empresas de Participación Estatal, las Instituciones Nacionales de Crédito, las Instituciones Nacionales de Seguros y Fianzas, y los Fideicomisos, integran la Administración Pública Paraestatal.

Por lo que se tiene que la Administración Pública se entiende generalmente como aquella parte del Poder Ejecutivo a cuyo cargo esta la responsabilidad de desarrollar la función administrativa. De esta manera la administración pública puede entenderse desde 2 puntos de vista: uno orgánico, que se refiere al órgano o conjunto de órganos estatales que desarrollan la función administrativa; y desde el punto de vista formal o material, según el cual debe entenderse como la actividad que desempeña este órgano o conjunto de órganos. Con frecuencia, suele identificarse a la función administrativa, como la actividad de prestación de servicios públicos tendientes a satisfacer las necesidades de la colectividad.³⁶

Para el autor Miguel Acosta Romero, existen dos puntos de vista el orgánico que se identifica con el Poder Ejecutivo y todos los órganos o unidades administrativas que dependen de él, y está constituido por: Presidente de la República, Departamentos Administrativos, Órganos centralizados, Sociedades Mercantiles del Estado, Fideicomisos Públicos, Secretarías de Estado, Procuraduría General de la República, Empresas públicas y desconcentrados; y el punto de vista funcional, entendiéndose aquí a la Administración Pública como la realización de la actividad que corresponde a los órganos que forman ese sector, administrar es entonces la forma de realizar una serie de actos para conseguir los fines del Estado.

³⁶ Rives Sánchez Roberto. *Elementos para un Análisis Histórico de la Administración Pública Federal en México*: Ed. INAP 1994. Pág. 234.

Hay que puntualizar que a partir del 5 de diciembre de 1997 desaparecieron de la estructura federal los departamentos administrativos; sin embargo nuestra Constitución Política no se ha reformado, para suprimir su mención en los artículos 90, 92 y 93; asimismo no se ha adecuado el artículo 1° de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

2.3. Formas de Administración Pública:

La necesidad de establecer, y ordenar de manera coordinada a los entes que conforman a la administración pública, se debe a que sólo así se logra alcanzar una operatividad adecuada a sus finalidades y al ejercicio de la función o actividad administrativa.

La organización administrativa está integrada por los entes del poder ejecutivo que habrán de realizar las tareas que conforme a lo establecido en la Constitución y a sus leyes respectivas les han sido asignadas.

Las formas de organización administrativa, es decir, los sistemas como se estructuran los entes del poder ejecutivo, están determinadas por la liga jerárquica que con mayor o menor intensidad los vincula con el titular del poder ejecutivo; ya que ese titular se llame presidente, primer ministro, gabinete, gobernador o ayuntamiento. Las formas de organización son la manera cómo estará integrada la administración pública; cómo se ordenarán los órganos del poder público encargados de la actividad o función administrativa del Estado.³⁷

La ciencia del derecho administrativo estudia usualmente tres formas de organización administrativa: la centralización, la desconcentración y la descentralización.

Por su parte la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 90 precisa que la Administración Pública Federal será CENTRALIZADA y PARAESTATAL, conforme a la ley orgánica que expida el Congreso de la Unión, la que distribuirá los negocios el orden administrativo que estarán a cargo de las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos, y definirá las bases generales de creación de las Entidades Paraestatales; esta ley es la Ley Orgánica de la Administración Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintinueve de diciembre del año de mil novecientos setenta y seis.

De esta manera, conforme a las disposiciones legales aplicables, el

³⁷ Martínez Morales Rafael I. *Derecho Administrativo 1° Curso*. Ed. Harla, México, D.F. 1991. Pág. 56.

Ejecutivo Federal se auxilia, para cumplir con sus funciones administrativas, de las dependencias de la Administración Pública Centralizada y de las Entidades Paraestatales.

2.3.1. Centralizada:

Históricamente se ha considerado a la centralización como un sistema de unidades político-administrativas que realizan una parte de la actividad del Estado, con responsabilidad directa frente al Jefe de Estado o Jefe de Gobierno, de tal manera que esas unidades tienen responsabilidad político-administrativa, frente al Jefe del Estado y frente a los Gobernadores en el caso de los Estados de la Federación y constituyen una unidad de decisión, de mando y ejecución.³⁸

La centralización administrativa, aunque también implica centralización de poder, es un concepto que entraña la división del trabajo y responsabilidades del Estado en órganos subordinados, directamente al Jefe del Estado o Jefe de Gobierno, de acuerdo con el orden jurídico constitucional de cada Estado.

La centralización es la forma de organización administrativa en la cual, las unidades y órganos de la Administración Pública, se ordenan y acomodan articulándose bajo un orden jerárquico a partir del Presidente de la República, con objeto de unificar las decisiones de mando, acción y ejecución.³⁹ Lo que implica concentrar el poder y ejercerlo por medio de la relación jerárquica.

Esa unidad se aprecia a través de la relación jerárquica, que es el orden y grado que guardan entre sí los distintos órganos de la Administración Pública, establecida a través de un vínculo jurídico entre ellos, para determinar órganos superiores, coordinados e inferiores, mediante el ejercicio de los poderes que implica la propia relación y que se ejercen por los titulares (personas físicas) de los mismos.

Por lo que en la Administración Pública Centralizada los órganos dependen inmediata y directamente del titular del Poder Ejecutivo, esta forma de organización estructura a los órganos que la integran bajo un orden determinado, alrededor de un centro de dirección y decisión de toda actividad que tiene a su cargo, organización que se mantiene fundamentalmente en razón de un vínculo denominado jerarquía o poder jerárquico.

³⁸ Acosta Romero, Miguel, *Compendio de Derecho Administrativo*. Ed. Porrúa, S. A., 4ª Edición, México, D. F. 2003. Pág. 92.

³⁹ Ídem. Pág. 92.

Ese enlace sigue una escala piramidal, casi de tipo militar, ello permite una línea decisoria unificada, para lograr una unidad de acción, de dirección y de ejecución, en la actividad de la propia administración, misma que siempre se encontrará encaminada a la consecución de los fines del Estado.

La relación jerárquica es un instrumento jurídico, político, administrativo, en el Poder Ejecutivo y, como se afirma se presenta en todas las formas de organización, la centralizada y las variantes de la llamada paraestatal, según se desprende del estudio de la propia Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y la Ley Federal de Empresas Paraestatales.

Por lo que la relación jerárquica como vínculo jurídico no existe en un ordenamiento determinado, ésta hay que estudiarla a través de un análisis que se realice a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y la Ley Federal de Empresas Paraestatales, La ley Federadle los Trabajadores al Servicio del Estado; las leyes orgánicas y especiales que regulan las actividades de cada unidad administrativa, los reglamentos interiores de trabajo, las circulares, los decretos y demás disposiciones que regulan las relaciones internas entre los funcionarios, empleados y trabajadores de la Administración Pública Federal; y por similares disposiciones tratándose de las Entidades Federativas y de los Municipios.

La relación jerárquica trae como consecuencia la agrupación de los órganos centralizados, su diferencia por grados y categorías, atribución de competencia según grado y superficie territorial donde se ejerce, y dependencia de los inferiores, respecto de los superiores.⁴⁰ Por lo que dicha relación implica el ejercicio de los siguientes poderes:

1. Poder de decisión, es la facultad de señalar un contenido a la actividad de la Administración Pública. Decidir, es ejecutar un acto volitivo, para resolver en sentido positivo o negativo, o de abstención.⁴¹ Las decisiones más trascendentales las origina el titular del Poder Ejecutivo y, en escala descendente, se va estableciendo el poder de la decisión según la importancia del órgano del Estado y del asunto que va a resolver.

2. Poder de nombramiento, es la facultad que otorga la Constitución y las leyes que de ella emanan para designar a los funcionarios públicos a partir del segundo nivel de jerarquía.⁴² Este poder es muy importante ya

⁴⁰ Acosta Romero, Miguel, *Compendio de Derecho Administrativo*. Ed. Porrúa, S. A., 4ª Edición, México, D. F. 2003; Pág. 93.

⁴¹ Ídem. Pág. 94.

⁴² *Ibid.*, Pág. 94.

que el Jefe de Estado designa no sólo a sus colaboradores más cercanos, sino aún a miembros del Poder Judicial, a los directores de las entidades paraestatales, de los tribunales de la administración y administrativos, y aún a otros personajes de la vida política.

El nombramiento se hace atendiendo a la capacidad, a los conocimientos prácticos y técnicos, experiencia, etc.; esta facultad es una cuestión subjetiva que impone al nombrado obligaciones de lealtad y de obediencia hacia el Presidente, es además de una relación jurídica, una relación personal. En un principio este nombramiento establece el punto de partida de la relación jerárquica, porque a través de éste se establece un vínculo jurídico político entre el Presidente y los funcionarios que son normados; además conserva su facultad de remoción de los funcionarios de más alto nivel.

El ejercicio de este poder se aprecia con mayor claridad cuando se dan los cambios de los titulares de las Jefaturas de Estado y de los Jefes de Gobierno, ya que el Presidente tiene la responsabilidad de nombrar a miles de servidores públicos, desde el rango más elevado hasta el nivel inferior.

3. Poder de mando, es la facultad de ordenar los subordinados la realización de actos jurídicos o materiales; puede revestir cualquier aspecto verbal o escrito, a través de memoranda, oficios, circulares, acuerdos, telegramas, fax.⁴³

La orden trae como consecuencia la obligación de obedecer por parte del funcionario inferior, si no se obedece la orden, puede dar lugar a la terminación del nombramiento, es decir al cese del funcionario.

4. Poder de revisión, es la facultad administrativa que tienen los superiores para revisar el trabajo de los inferiores; se puede ejercitar a través de los actos materiales, o de disposiciones jurídicas y trae como consecuencia encontrar fallas que puede llevar a la revocación, modificación o confirmación de esos actos.⁴⁴ En este poder se actúa de oficio, es parte de la competencia de la autoridad superior, es un derecho y a su vez una obligación, el revisar los actos del subordinado.

5. Poder de vigilancia, consiste en supervisar el trabajo de los subordinados, vigilar material o jurídicamente, a los subalternos; cuando se comprueba que los inferiores faltan al cumplimiento de sus labores, surge una serie de responsabilidades civiles, penales o administrativas. Las civiles y penales pueden llegar a ser faltas, relacionadas con los

⁴³ *Ibid.*, Pág. 97.

⁴⁴ *Ibid.*, Pág. 97.

particulares.⁴⁵

6. Poder disciplinario, éste es consecuencia de los poderes de vigilancia y de revisión; de este poder se deriva una serie de medidas que deben tomarse como consecuencia de las faltas, incumplimiento, ilícitos administrativos de los subordinados, cuyas sanciones pueden ser desde una llamada de atención verbal, un apercibimiento, suspensión, hasta el cese del nombramiento cuando la gravedad así lo amerite.⁴⁶

7. Poder para resolver conflictos de competencia, éste se da cuando existe duda para determinar cuál es el órgano o qué funcionario está investido de facultad o poder para decidir a cuál de ellos les corresponde el caso en concreto.⁴⁷

En relación con esta potestad, sólo puede ejercerse cuando la ley sea oscura o tiene lagunas, por lo que el artículo 24 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal prevé que: “En los casos extraordinarios o cuando exista duda sobre la competencia de alguna secretaría o departamento administrativo para conocer un asunto determinado el Presidente de la República resolverá por conducto de la Secretaría de Gobernación, a qué dependencia corresponde el despacho del mismo”.⁴⁸ Hablando del ámbito interno de cada órgano centralizado, será el titular del mismo quien decida este tipo de dudas.

Por otra parte, y por cuanto hace a los órganos que integran la administración pública centralizada, así como el número y composición de los mismos, es muy variable, ésta cambia en cada país o Estado, el número de dependencias que la integra, así como sus ramos, aún y cuando coincidan en ciertas actividades son tradicionales preservar a través de la historia como lo son: Defensa, Marina, Hacienda o Tesoro, Gobernación o su equivalente, Educación, Trabajo, Relaciones Exteriores, etc.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1º párrafo segundo de la Ley Orgánica de la Administración Pública, la Administración Pública Centralizada se integra por: *Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal.*

La historia de nuestras instituciones muestra una evolución lenta, pero constante en relación al número de Secretarios de Estado que está ligada al aumento y diversificación de las tareas del mismo, sin embargo

⁴⁵ *Ibíd.*, Pág. 97 y 98.

⁴⁶ *Ibíd.*, Pág. 98.

⁴⁷ Martínez Morales Rafael I. *op. cit.* Pág. 60.

⁴⁸ Agenda de la Administración Pública Federal, Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Ed. ISEF, S.A. 2008, Pág. 5.

existe una estabilidad en lo que concierne a las Secretarías de mayor antigüedad, como son los de Relaciones Exteriores e Interiores o Gobernación. No podemos dejar de apuntar que algunos movimientos obedecen a las necesidades excepcionales y a la voluntad de reformar el gobierno.⁴⁹

En nuestro país, el Poder Ejecutivo Federal se deposita en una sola persona, que es el Presidente de la República; los entes o dependencias que se estructuran inmediatamente se encuentran bajo su mando, conforman la administración centralizada de la Federación, quién tendrá a su cargo los negocios del orden administrativo de jurisdicción federal.

El Presidente de la República como funcionario administrativo, es el jefe superior de toda la administración pública federal, y por ello se encuentra en la cúspide de la pirámide jerárquica.

Como funcionario político, el presidente es el Jefe de Estado y Jefe de Gobierno, en nuestra realidad política tiene un enorme poder y variadas actividades, que se formalizan como facultades y que la propia Constitución le otorga.

Tendrá como Jefe de Estado, la conducción de las relaciones con los demás poderes, entre otras; por su parte el artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, le otorga al Presidente en dicho carácter, las siguientes facultades:

1. *Promulgar las leyes que expida el Congreso de la Unión.*
2. *Declarar la guerra en nombre de los Estados Unidos Mexicanos, previa ley del Congreso de la Unión.*
3. *Convocar al Congreso a Sesiones extraordinarias, cuando lo acuerde la Comisión Permanente.*
4. *Conceder conforme a las leyes, indultos a los reos sentenciados por delitos de competencia de los tribunales federales y a los sentenciados por los delitos del orden común, en el Distrito Federal.*
5. *Nombrar ministros de la Suprema Corte de Justicia y someter los*
6. *nombramientos, las licencias y renunciaciones de ellos a la aprobación de la Cámara de Senadores, o de la Comisión Permanente; y en su caso*
7. *Las demás que confiere expresamente la Constitución.*

Este mismo precepto legal, le otorga al Presidente en su carácter de Jefe de Gobierno, las siguientes facultades:

⁴⁹ Acosta Romero, Miguel, *Compendio de Derecho Administrativo*. Ed. Porrúa, S. A., 4ª Edición, México, D. F. 2003; Pág. 99.

1. *Ejecutar las leyes que expida el Congreso de la Unión proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia.*
2. *Nombrar y remover libremente a los secretarios del despacho, al procurador general de la República, al titular del órgano u órganos por el que se ejerza el gobierno del Distrito Federal, remover a los agentes diplomáticos y empleados superiores de Hacienda y nombrar y remover libremente a los demás empleados de la Unión, cuyo nombramiento o remoción no esté determinado de otro modo en la Constitución o en las leyes.*
3. *Nombrar a los ministros, agentes diplomáticos y cónsules generales, con la aprobación del Senado o de la Comisión Permanente.*
4. *Nombrar a los demás oficiales del Ejército, Armada y Fuerza Aérea Nacionales con arreglo a las leyes.*
5. *Disponer de la totalidad de la Fuerza Armada permanente, o sea del Ejército terrestre, de la marina de guerra y de la Fuerza Aérea, para la seguridad interior y la defensa exterior de la Federación.*
6. *Disponer de la Guardia Nacional para los mismos objetos, en los términos que previene la fracción IV del artículo 76 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*
7. *Dirigir la política exterior y celebrar los tratados internacionales, sometidos a la aprobación del Senado.*
8. *Facilitar al Poder Judicial los auxilios que necesite para el ejercicio expedito de sus funciones.*
9. *Habilitar a toda clase de puertos, establecer aduanas marítimas y fronterizas y designar su ubicación.*
10. *Conceder privilegios exclusivos por tiempo limitado, con arreglo a la ley respectiva, a los descubridores, inventores o perfeccionadores de algún ramo de la industria.*
11. *Las demás que confiere expresamente la Constitución Federal.*

El Presidente de la República cuenta, para sus actividades oficiales, con una serie de oficinas o unidades de apoyo y asesoría. Estas unidades, varían frecuentemente en número e importancia y su naturaleza jurídica escapa a las formas de organización administrativa anteriormente descritas, pues no realizan actos de autoridad y su labor es de meras auxiliares en las tareas que le competen al jefe del Poder Ejecutivo.

En la actualidad, esas unidades dependientes en forma directa del presidente son:

1. Comisión del Programa Nacional de Solidaridad Social.
2. Conservaduría de Palacio Nacional.
3. Dirección General de Asuntos Jurídicos.

4. Dirección General de Comunicación Social.
5. Oficina de Coordinación de la Presidencia de la República.
6. Secretaría Ejecutiva del Consejo Consultivo de Ciencias.
7. Secretaria Particular.
8. Secretaria Privada.

Otros integrantes de la Administración Pública Centralizada son las Secretarías de Estado, teniendo por tanto que éste órgano administrativo, de igual forma se encuentra previsto en el artículo 90 de nuestra Carta Magna, con competencia para atender los asuntos que la ley le asigne, de una determinada rama de la administración pública; asimismo es necesario señalar que las Secretarías de Estado gozan de personalidad jurídica propia, ya que la calidad de persona, a propósito del poder público, es un atributo del Estado, en este caso la Federación es el todo, y cada una de las secretarías las partes integrantes de este todo, conjuntamente con la Presidencia de la República y la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal.

Actualmente existen 18 Secretarías de Estado, mismas que tienen su propia personalidad y competencia para la cual han sido creadas.

El artículo 26 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal establece que: *“Para el despacho de los asuntos del orden administrativo, el Poder Ejecutivo de la Unión contará con las siguientes dependencias: Secretaría de Gobernación, Secretaría de Relaciones Exteriores, Secretaría de la Defensa Nacional, Secretaría de Marina, Secretaría de Seguridad Pública, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Secretaría de Desarrollo Social, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Secretaría de Energía, Secretaría de Economía, Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación, Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Secretaría de la Función Pública, Secretaría de Educación Pública, Secretaría de Salud, Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Secretaría de la Reforma Agraria, Secretaría de Turismo y Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal”.*⁵⁰

2.4. La Administración Pública Municipal como base organizativa:

La Administración Pública Municipal está constituida por una estructura orgánica jerárquicamente organizada que actuará para el cumplimiento de los fines del Municipio de una manera programada, en base a las políticas que establezca el H. Ayuntamiento, que es el órgano de

⁵⁰ Agenda de la Administración Pública Federal, *Ley Orgánica de la Administración Pública Federal*, Ed. ISEF, S.A. 2008, Pág. 5-6.

gobierno por el cual se rige el Municipio, así como de acuerdo a lo señalado dentro del el Plan de Desarrollo Municipal y las políticas que el propio órgano de gobierno funde para lograr los fines del Municipio.

La estructura de la Administración Pública Municipal regirá sus funciones por lo dispuesto en la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, el Bando Municipal, el Reglamento Orgánico Municipal de Atizapán de Zaragoza y los demás ordenamientos que apruebe el H. Ayuntamiento o que sean aplicables para su buen funcionamiento.

Teniendo así que el Gobierno Municipal está integrado por un cuerpo colegiado que se denomina Ayuntamiento y un órgano ejecutivo depositado en el Presidente Municipal, a quien corresponde exclusivamente la ejecución de las decisiones del Ayuntamiento y el desarrollo de la función administrativa que de conformidad con las disposiciones legales y normativas le corresponde.

El Presidente Municipal como responsable ejecutivo del Gobierno Municipal tendrá las atribuciones, funciones y obligaciones que le señalen la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, y demás disposiciones legales aplicables.

Para el despacho de los asuntos que le competen, el Presidente Municipal se auxiliará de las dependencias municipales, órganos Auxiliares del Ayuntamiento, Organismos Públicos Descentralizados Municipales y demás entidades administrativas que señalen las disposiciones legales.

Para la eficaz prestación de los servicios públicos municipales, el Presidente Municipal, previa aprobación del Ayuntamiento, de conformidad a lo previsto en la Ley Orgánica, podrá crear, fusionar, y/o modificar las Dependencias Municipales, Órganos Auxiliares, Organismos Descentralizados Municipales, Empresas con participación municipal que requiera la Administración Pública Municipal, así como asignar las funciones de las mismas, suprimiendo las que resulten innecesarias.

Corresponde al Presidente Municipal resolver los casos de duda sobre el ámbito de competencia que tengan los servidores de la Administración Pública Municipal.

2.4.1. La Administración Pública en el Municipio de Atizapán de Zaragoza:

La Administración Pública dentro del Municipio de Atizapán de Zaragoza, se basa en lo establecido dentro del Reglamento Orgánico de Atizapán de Zaragoza, el cual tiene por objeto regular la organización y funcionamiento de las dependencias de la Administración Pública del Municipio de Atizapán de Zaragoza, de conformidad con lo establecido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, el Bando Municipal de Atizapán de Zaragoza y demás disposiciones legales aplicables.

En este orden de ideas y de conformidad a lo previsto por el artículo 11 del Reglamento Orgánico de Atizapán de Zaragoza, las dependencias de la Administración Pública conducirán sus actividades en forma programada con base en las políticas y objetivos contenidos en el Plan de Desarrollo Municipal.

Por su parte el Plan de Desarrollo Municipal de Atizapán de Zaragoza, correspondiente al trienio 2006-2009, señala en su apartado a lo correspondiente a la Estructura Administrativa, que para el ejercicio de sus atribuciones el H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, está integrado por 17 Direcciones centralizadas y 2 órganos auxiliares descentralizados: El Sistema Municipal DIF y El Organismo de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Atizapán (S.A.P.A.S.A.).⁵¹

La estructura pública está constituida por una estructura jerárquicamente organizada que actúa para el cumplimiento de los fines del Municipio (ver organigrama ANEXO 1).

La gestión pública es un proceso a través del cual la administración municipal satisface las necesidades de las solicitudes recibidas por las diferentes direcciones y órganos auxiliares del ayuntamiento, en lo que respecta a recursos humanos, materiales, informáticos y servicios, para contribuir al desarrollo de las actividades de las dependencias que integran la Administración Municipal.

Por lo que de acuerdo a lo establecido por el artículo 12 de dicho ordenamiento legal, para ser titular de las dependencias que conforman la Administración Pública Municipal, es necesario:

- I. *Ser ciudadano mexicano en pleno goce de sus derechos civiles y políticos.*
- II. *Contar con los conocimientos necesarios en el área de su competencia.*
- III. *No haber sido condenado en proceso penal o por delito intencional.*

⁵¹ Plan de Desarrollo Municipal de Atizapán de Zaragoza 2006-2009. Gaceta Municipal No. 19. Pág. 57.

- IV. *No estar sujeto a procedimiento administrativo alguno; y*
- V. *Cubrir los demás requisitos que señalen las leyes específicas.*

Para el ejercicio de sus atribuciones el H. Ayuntamiento se auxiliaría de las siguientes dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal:

- I. *Oficina de la Presidencia Municipal.*
- II. *Secretaría del H. Ayuntamiento.*
- III. *Tesorería Municipal*
- IV. *Contraloría Interna Municipal.*
- V. *Dirección de Administración.*
- VI. *Dirección Jurídica.*
- VII. *Dirección de Seguridad Pública y Tránsito Municipal.*
- VIII. *Dirección de Servicios al Autotransporte.*
- IX. *Dirección de Desarrollo Urbano.*
- X. *Dirección de Obras Públicas.*
- XI. *Dirección de Medio Ambiente.*
- XII. *Dirección de Servicios Públicos.*
- XIII. *Dirección de Desarrollo Social.*
- XIV. *Dirección de Desarrollo Económico.*
- XV. *Dirección de Vinculación Ciudadana.*
- XVI. *Dirección de Protección Civil y Bomberos.*
- XVII. *Dirección Municipal de la Mujer Atizapense.*
- XVIII. *Coordinación Municipal de Derechos Humanos.*
- XIX. *Coordinación de Comunicación Social.*
- XX. *Organismos Públicos Descentralizados.*

Por lo que de conformidad a lo establecido por el artículo 13 del Reglamento Orgánico de Atizapán de Zaragoza, corresponderá a los titulares de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Municipal, cumplir con las siguientes responsabilidades, atribuciones y funciones genéricas relativas al ejercicio de su encargo:

- I. *Planear, organizar, dirigir y evaluar las actividades que tengan encomendadas en el área a su cargo, con base en las políticas y prioridades establecidas para el logro de los objetivos y metas del Gobierno Municipal.*

- II. Formular los anteproyectos, programas y presupuestos anuales de actividades.
- III. Elaborar y aplicar en el área a su cargo, los manuales de organización, sistemas y procedimientos, que previamente sean autorizados.
- IV. Acordar con el Presidente Municipal o con quien éste designe, los asuntos cuya resolución o trámite, así lo requieran.
- V. Firmar los documentos de trámite derivados del ejercicio de sus atribuciones.
- VI. Formular y entregar de manera mensual y oportunamente los dictámenes, opiniones e informes que les sean solicitados por el Presidente Municipal.
- VII. Auxiliar al Ayuntamiento en la elaboración de los proyectos de reglamentos o acuerdos, cuyas materias correspondan a sus atribuciones o funciones.
- VIII. Formular y entregar oportunamente los dictámenes, opiniones e informes que les sean solicitados por los Presidentes de las Comisiones Edilicias con respecto a los asuntos que les hayan sido turnados por el Cabildo.
- IX. Participar en la elaboración de políticas, procedimientos, normas, sistemas, lineamientos, relacionadas con el desempeño y responsabilidad de sus atribuciones o funciones.
- X. Integrar, controlar y custodiar la información contenida en los archivos administrativos a su cargo.
- XI. Llevar un control de ingresos, renunciaciones, licencias, incidencias, promociones y remociones del personal a su cargo.
- XII. Acordar con sus Subdirectores, Jefes de Departamento y demás servidores públicos adscritos al área de la cual son titulares, los asuntos que sean de su competencia.
- XIII. Conceder audiencias al público sobre asuntos de los cuales los particulares sean parte y se encuentren tramitando en el área a su cargo.
- XIV. Cumplir y hacer cumplir en las áreas a su cargo, las políticas, programas y lineamientos establecidos para la administración de los recursos humanos, materiales y financieros que el Ejecutivo Municipal haya acordado.
- XV. Firmar los nombramientos de cada uno de los servidores públicos bajo su dirección, recabando las demás firmas correspondientes.
- XVI. Orientar a los particulares en las gestiones que promuevan ante la dependencia a su cargo, siempre conforme a derecho y de forma objetiva.
- XVII. Atender las peticiones de los particulares de manera pronta, expedita y eficaz a fin de dar solución al asunto de que se trate, actuando siempre conforme a derecho.
- XVIII. Delegar sus funciones en los Subdirectores, previo acuerdo con el Presidente Municipal, salvo en aquellas que en el presente reglamento y demás disposiciones normativas dispongan que deban ser ejercidas directamente por el titular.
- XIX. Coordinar sus actividades con otras entidades y dependencias de la

Administración Pública Municipal y proporcionarles cuando les sea solicitada la información necesaria que generen en el ejercicio de sus funciones.

XX. Elaborar y firmar al término de su gestión la entrega recepción de la dependencia a su cargo, para el conocimiento de la Contraloría Interna Municipal.

XXI. Habilitar días y horas inhábiles en términos del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Teniendo así que además de las responsabilidades, atribuciones y funciones genéricas que los titulares de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Municipal deben observar en el ejercicio de su encargo; de igual forma tienen como función específica las siguientes:

La Oficina de la Presidencia Municipal es la encargada de auxiliar al Presidente Municipal en las diferentes actividades que realiza para asistir a los eventos propios de su encomienda, así como en la atención a la ciudadanía y a los servidores públicos que así lo requieran.

El Secretario del Ayuntamiento, además de las atribuciones que expresamente le señala la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, deberá expedir copias certificadas de los documentos públicos emitidos por el H. Ayuntamiento y de las autoridades de la Administración Pública Municipal en el ejercicio de sus funciones, asimismo deberá expedir las constancias de notificación por estrados o citaciones derivadas de los procedimientos o instancias municipales que le fueren solicitadas; así como extender certificación de nombramiento de los funcionarios y servidores públicos.

La Tesorería Municipal es la encargada de administrar las finanzas y la hacienda pública municipal, recaudar los ingresos y realizar las erogaciones que efectúe la Administración Pública Municipal en los términos de las leyes y reglamentos de la materia, con las atribuciones que le confiere la legislación aplicable, además de expedir las licencias de funcionamiento, autorizaciones y permisos que correspondan a las actividades que realicen los particulares, determinadas en el Reglamento Municipal del Comercio, la Industria, la Prestación de Servicios, Espectáculos, Anuncios y Vía Pública de Atizapán de Zaragoza, mismo que fuera aprobado en la Décima Novena Sesión Ordinaria de Cabildo en fecha quince de febrero del año dos mil siete, publicado en la Gaceta Municipal número 28, en fecha primero de marzo del mismo año; el cual al día de hoy se encuentra vigente.

La Contraloría Interna Municipal funge como órgano de control y vigilancia de la Administración Pública Municipal, teniendo a su cargo la

vigilancia, fiscalización y control de los ingresos y egresos de la administración, así como lo relacionado con el verificar el cumplimiento de las obligaciones de los servidores públicos que la integran, ajustando su actuación a lo previsto a las disposiciones legales aplicables.

La Dirección de Administración tiene a su cargo la aleación y administración de los recursos humanos, materiales y los servicios de la Administración Pública Municipal.

Teniendo por tanto que la Dirección de Administración se encuentra compuesta por las siguientes áreas, las cuales tienen a su cargo distintas actividades para lograr un buen funcionamiento de toda la administración municipal, mismas que a continuación se describen:

- a) La Subdirección de Recursos Humanos realiza satisfactoriamente sus actividades este servicio de atención se brinda con el potencial humano que se tiene a disposición de la administración pública, mismo que está determinado por la experiencia, los conocimientos individuales, la actitud positiva y habilidad que presente. Por lo tanto, el desarrollo de los recursos humanos es de vital importancia para la función Pública.
- b) La Subdirección de Recursos Materiales tiene la responsabilidad de llevar a cabo los procedimientos administrativos relativos a la adquisición de bienes y prestación de servicios en estricto apego a la normatividad vigente, permitiendo el suministro de los mismos como herramientas para el cumplimiento de los programas de las áreas que integran la administración pública; para realizar este procedimiento cuenta con el compromiso del recurso humano propio de la Subdirección, el cual garantiza en forma eficaz, eficiente y honrada el cumplimiento de las funciones facilitando a cada área el cumplimiento de sus responsabilidades.
- c) La Subdirección de Informativa cuenta con un amplio conocimiento de las actividades y personal que utilizan los equipos de cómputo para realizar sus funciones considerando que la tecnología es un instrumento fundamental para realizar con eficiencia y eficacia los procesos que se llevan a cabo dentro de las áreas administrativas, esta Subdirección tiene una amplia área de oportunidad de mejorar los sistemas informáticos para satisfacer las necesidades de la Administración Pública Municipal para que se refleje una atención adecuada para la ciudadanía, así como para mejorar los vínculos de los tres niveles de gobierno Federal, Estatal y Municipal. Es importante reforzar y ampliar la infraestructura y dotar de un mayor número de personal capacitado para responder a las necesidades de las áreas que integran la administración municipal.

- d) La Subdirección de Servicios Generales es la encargada del mantenimiento interno que se ofrece de manera ininterrumpida y es determinante para el buen funcionamiento de las áreas administrativas. Esta subdirección tiene como prioridad la elaboración integral de un programa de servicios y mantenimiento que permitan incrementar la eficiencia y eficacia en la aplicación de recursos humanos y materiales.
- e) La Subdirección de Control Vehicular requiere elaborar un programa de procedimientos para el servicio preventivo y correctivo de las unidades con que cuenta la administración municipal que permita enfrentar la problemática de los largos tiempos de reparación y mantenimiento del parque vehicular, además de permitir la disminución del gasto corriente e incrementar la calidad de los servicios.
- f) La Coordinación de Unidades Administrativas, es un área de apoyo para las Subdirecciones que conforman la Dirección de Administración y de las Direcciones que conforman la administración municipal. Sus funciones se orientan a realizar actividades de control administrativo como son el control y seguimiento al suministro de combustible del parque vehicular y servicio de radio comunicación haciendo un uso eficiente del recurso financiero asignado.

La Dirección Jurídica es el órgano consultivo del H. Ayuntamiento, es responsable de brindar asesoría y orientación a las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal, con la finalidad de dar certeza y legalidad a los procedimientos administrativos y actos generados de éstas; así como tramitar la defensa de los intereses de la autoridad municipal ante los órganos administrativos y jurisdiccionales en los que se desarrollen los conflictos de interés en los que el H. Ayuntamiento se parte, y brindar asistencia jurídica a la población Atizapense de escasos recursos en aquellos asuntos de carácter familiar y de interés público en los que sea necesario.

La Dirección de Seguridad Pública y Tránsito Municipal tiene como a su cargo el brindar un servicio público de seguridad y tránsito dentro del territorio del Municipio de Atizapán de Zaragoza, debiendo en todo momento asegurar el pleno goce de las garantías individuales, así como mantener la paz, la tranquilidad y el orden público que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Dirección de Servicios al Autotransporte tendrá a su cargo la expedición y control de aquellos documentos a través de los cuales se autorice la circulación y estancia de vehículos.

La Dirección de Desarrollo Urbano es la encargada del ordenamiento de los asentamientos humanos y del control del desarrollo urbano dentro del Territorio Municipal, mediante funciones de planeación, regulación, supervisión, autorización, y en su caso, aplicación de sanciones; enfocando su atención a factores que propicien la armonía, salud y equidad de las comunidades y de sus habitantes, cuidando aspectos de vialidad, equipamiento, urbanización, servicios, regularización de la tenencia de la tierra, reglamentación del uso del suelo, y otros afines, de conformidad a lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

La Dirección de Obras Públicas tiene como objeto planear, programar, presupuestar, adjudicar, contratar, ejecutar, vigilar, supervisar, controlar, recepcionar, conservar y mantener las obras públicas municipales.

La Dirección de Medio Ambiente es la encargada de la formulación, ejecución y evaluación de los asuntos municipales en la conservación ecológica y protección al medio ambiente; por lo que debe participar en la creación y administración de las zonas de reserva ecológica y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento de esta materia, disposición final de los desechos urbanos e intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; así como participará en la celebración de los convenios para la administración y custodia de las zonas ecológicas.

La Dirección de Servicios Públicos es la encargada de la prestación de los servicios de alumbrado, limpia, panteones, parques y jardines, áreas verdes recreativas, embellecimiento y conservación de los poblados y centros urbanos en el Territorio Municipal.

La Dirección de Desarrollo Social es la encargada de planear, coordinar, dirigir y evaluar la política e infraestructura en materia de desarrollo social en beneficio de la población del Municipio de Atizapán de Zaragoza; asimismo apoyará la educación, la cultura y el fomento a la identidad municipal, al deporte y a la recreación, ello mediante la ejecución de planes y programas.

La Dirección de Desarrollo Económico promoverá y fomentará el desarrollo económico industrial, comercial, artesanal y de servicios en el municipio.

La Dirección de Vinculación Ciudadana tendrá la tarea de contribuir en el fortalecimiento del ambiente de civilidad respeto y tolerancia, para la convivencia armónica entre los ciudadanos, organizaciones políticas,

civiles y el gobierno municipal.

La Dirección de Protección Civil y Bomberos coordinará, capacitará, organizará, evaluará y dictaminará las acciones de los sectores público, privado y social, para prevenir los problemas causados por riesgos, siniestros o desastres, y en consecuencia, protegerá y auxiliará a la población ante la eventualidad de la presencia de dichos fenómenos, y en su caso, dictará las medidas necesarias para el restablecimiento de la zona y población afectadas.

La Dirección Municipal de la Mujer Atizapense es el área de la Administración Pública Municipal encargada de realizar estudios sobre la situación de las mujeres en el Municipio, los que permitan diseñar e instrumentar programas y proyectos que generen condiciones culturales, sociales, económicas y políticas a favor de las mujeres en su desarrollo; así como impulsar acciones conjuntas con otros organismos públicos y privados para generar mejores condiciones sociales de equidad para las mujeres del municipio.

La Coordinación Municipal de Derechos Humanos es el organismo autónomo encargado de proveer, vigilar y garantizar que se respeten los derechos de todo ser humano consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, la Ley que crea la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México, la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y las demás leyes y reglamentos aplicables en el ámbito de su competencia.

La Coordinación de Comunicación Social es el área que a través de diferentes recursos difundirá y dará transparencia de todas las acciones, programas y decisiones de gobierno, como parte del compromiso de la autoridad para facilitar a la ciudadanía el derecho al acceso a la información pública.

De acuerdo a lo establecido por el artículos 64 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, *“los Ayuntamientos para el eficaz desempeño de sus funciones públicas, podrá auxiliarse por:*

- I. *Comisiones del Ayuntamiento.*
- II. *Consejos de participación ciudadana.*
- III. *Organizaciones sociales representativas de las comunidades.*
- IV. *Las demás organizaciones que determinen las leyes y reglamentos o los acuerdos del ayuntamiento”.*⁵²

En la administración pública municipal en función, de acuerdo a lo establecido en el artículo 42 del Bando Municipal vigente para el año

⁵² Agenda de la Administración Pública del Estado de México, *Ley Orgánica Municipal del Estado de México*, Ed. ISEF, S.A. 2008, Pág. 22.

2008, se han determinado como órganos auxiliares, los siguientes:

- I. *Comisiones Edilicias.*
- II. *Consejos de Participación Ciudadana.*
- III. *Consejo Coordinador Municipal de Seguridad Pública.*
- IV. *Consejo Municipal de Protección Civil.*
- V. *Comité Municipal de Salud.*
- VI. *Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal.*
- VII. *Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal.*
- VIII. *Comité Municipal de Consulta y Participación de la Comunidad en Seguridad Pública.*
- IX. *Organizaciones Sociales de Carácter Popular.*
- X. *Los demás comités creados por el H. Ayuntamiento.*

Siendo necesario establecer que por cuanto hace a las Comisiones, los miembros integrantes de éstas, serán nombrados por el Ayuntamiento, y serán propuestos por el Presidente Municipal.

Las Comisiones serán responsables de estudiar, examinar y proponer al Ayuntamiento los acuerdos, acciones o normas tendientes a mejorar la administración pública municipal, así como de vigilar y reportar a éste sobre los asuntos a su cargo y sobre el cumplimiento de las disposiciones y acuerdos que dicte el cabildo.

De igual forma para el cumplimiento de sus fines y previa autorización del Ayuntamiento, podrán celebrar reuniones públicas en las localidades del Municipio, para recabar la opinión de sus habitantes; asimismo, en aquéllos casos en que sea necesario, podrán solicitar asesoría externa especializada. Siendo posible además llamar a comparecer a los titulares de las dependencias administrativas municipales a efecto de que les informen, cuando así se requiera, sobre el estado que guardan los asuntos de su dependencia.

De conformidad a lo previsto por el artículo 69 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, *“las comisiones las determinará el ayuntamiento de acuerdo a las necesidades del Municipio y podrán ser permanentes o transitorias”*.⁵³

De acuerdo a lo señalado por la fracción primera de dicho precepto legal, serán permanentes las comisiones:

- a) *De gobernación, de seguridad pública y tránsito, y de protección civil, cuyo responsable será el presidente municipal.*

⁵³ Ídem. Pág. 23

- b) *De planeación para el desarrollo, que estará a cargo del presidente municipal.*
- c) *De hacienda, que presidirá el síndico o el primer síndico, cuando haya más de uno.*
- d) *De agua, drenaje y alcantarillado.*
- e) *De mercados, centrales de abastos y rastros.*
- f) *De alumbrado Público.*
- g) *De obras públicas y desarrollo urbano.*
- h) *De fomento agropecuario y forestal.*
- i) *De parques, jardines y panteones.*
- j) *De cultura, educación pública, deporte y recreación.*
- k) *De turismo.*
- l) *De preservación y restauración del medio ambiente.*
- m) *De empleo.*
- n) *De salud pública.*
- o) *De revisión y actualización de la reglamentación municipal.*
- p) *Las demás que determine el ayuntamiento, de acuerdo con las necesidades del municipio.*

Asimismo serán comisiones transitorias, aquéllas que se designen para la atención de problemas especiales o situaciones de emergencia o eventuales de diferente índole y quedarán integradas por los miembros que determine el ayuntamiento, coordinadas por el responsable del área competente, ello de conformidad a lo establecido por la fracción II del artículo 69 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

Teniendo así, que actualmente de conformidad a lo establecido por los artículos 42 fracción I del Bando Municipal publicado en la Gaceta Municipal número 78, de fecha cinco de febrero del año dos mil ocho, dispone que el Ayuntamiento podrá auxiliarse de órganos, siendo uno de éstos las comisiones edilicias. Asimismo el artículo 43 de dicho ordenamiento, establece que: *“Las Comisiones Edilicias serán responsables de estudiar, examinar y proponer acuerdo, acciones o normas cuyo propósito sea mejorar la administración pública municipal; las cuales son y estarán integradas de la siguiente forma:*

I. Comisión de Gobernación:

*Presidente: C. Gonzalo Alarcón Bárcena.- Presidente Municipal.
Secretario: C. Norma Lupita Barrera Balderas.- Quinto Regidor.
Vocal: C. Rafael Ramírez García.- Primer Regidor.
Vocal: C. María Guadalupe Ortega Vega.- Décimo Tercer Regidor.
Vocal: C. Oscar Cuevas Corona.- Segundo Síndico.*

II. Comisión de Seguridad Pública:

*Presidente: C. Gonzalo Alarcón Bárcena.- Presidente Municipal.
Secretario: C. Rafael Ramírez García.- Primer Regidor.
Vocal: C. José Nuño Hernández.- Décimo Sexto Regidor.
Vocal: C. Arturo Fernández Ramírez.- Primer Síndico.
Vocal: C. Manuel Soto García.- Séptimo Regidor.*

III. Comisión de Mercados:

*Presidente: C. Alejandro Valle Sánchez.- Décimo Cuarto Regidor.
Secretario: C. María Guadalupe Ortega Vega.- Décimo Tercer Regidor
Vocal: C. Josefina Gordillo Tinajero.- Octavo Regidor.
Vocal: C. Abel Juárez Rodríguez.- Noveno Regidor.
Vocal: C. Martha Guadalupe Guzmán Coronado.- Décimo Regidor.*

IV. Comisión de Protección Civil:

*Presidente: C. Gonzalo Alarcón Bárcena.- Presidente Municipal.
Secretario: C. Carlos Larrondo García.- Décimo Quinto Regidor.
Vocal: C. Abel Juárez Rodríguez.- Noveno Regidor.
Vocal: C. Alejandro Chávez Vélez.- Tercer Síndico.
Vocal: C. José Antonio Álvarez Zavala.- Tercer Regidor.*

V. Comisión de Autotransporte:

*Presidente: C. Martha Guadalupe Guzmán Coronado.- Décimo Regidor.
Secretario: C. Alejandro Chávez Vélez.- Tercer Síndico.
Vocal: C. Carlos Larrondo García.- Décimo Quinto Regidor
Vocal: C. Oscar Cuevas Corona.- Segundo Síndico.
Vocal: C. María del Carmen Balderas Trejo.- Segundo Regidor.*

VI. Comisión de Agua, Drenaje y Alcantarillado:

*Presidente: C. Manuel Soto García.- Séptimo Regidor.
Secretario: C. Juan Cedillo Uribe.- Cuarto Regidor.
Vocal: C. Oscar Cuevas Corona.- Segundo Síndico.
Vocal: C. Raúl Nava Vega.- Décimo Primer Regidor.
Vocal: C. María Isabel Ballesteros Álvarez.- Décimo Segundo Regidor.*

VII. Comisión de Turismo y asuntos para la Juventud:

Presidente: C. María Guadalupe Ortega Vega.- Décimo Tercer Regidor.

Secretario: C. Carlos Larrondo García.- Décimo Quinto Regidor.

Vocal: C. Nelyda Mociños Jiménez.- Sexto Regidor.

Vocal: C. Juan Cedillo Uribe.- Cuarto Regidor.

Vocal: C. Martha Guadalupe Guzmán Coronado.- Décimo Regidor.

VIII. Comisión de Obras Públicas:

Presidente: C. José Antonio Álvarez Zavala.- Tercer Regidor.

Secretario: C. Oscar Cuevas Corona.- Segundo Síndico.

Vocal: C. Alejandro Chávez Vélez.- Tercer Síndico.

Vocal: C. Juan Cedillo Uribe.- Cuarto Regidor.

Vocal: C. Arturo Fernández Ramírez.- Primer Síndico.

IX. Comisión de Reglamentación:

Presidente: C. Rafael Ramírez García.- Primer Regidor.

Secretario: C. Juan Cedillo Uribe.- Cuarto Regidor.

Vocal: C. Josefina Gordillo Tinajero.- Octavo Regidor.

Vocal: C. María Isabel Ballesteros Álvarez.- Décimo Segundo Regidor.

Vocal: C. María Guadalupe Ortega Vega.- Décimo Tercer Regidor.

X. Comisión de Protección al Medio Ambiente:

Presidente: C. Raúl Nava Vega.- Décimo Primer Regidor.

Secretario: C. Alejandro Valle Sánchez.- Décimo Cuarto Regidor.

Vocal: C. Carlos Larrondo García.- Décimo Quinto Regidor.

Vocal: C. María del Carmen Balderas Trejo.- Segundo Regidor.

Vocal: C. Manuel Soto García.- Séptimo Regidor.

XI. Comisión de Servicios Públicos:

Presidente: C. Juan Cedillo Uribe.- Cuarto Regidor.

Secretario: C. José Antonio Álvarez Zavala.- Tercer Regidor.

Vocal: C. José Nuño Hernández.- Décimo Sexto Regidor.

Vocal: C. Oscar Cuevas Corona.- Segundo Síndico.

Vocal: C. María Guadalupe Ortega Vega.- Décimo Tercer Regidor.

XII. Comisión de Empleo:

*Presidente: C. Carlos Larrondo García.- Décimo Quinto Regidor.
Secretario: C. Alejandro Valle Sánchez.- Décimo Cuarto Regidor.
Vocal: C. Nelyda Mociños Jiménez.- Sexto Regidor.
Vocal: C. Josefina Gordillo Tinajero.- Octavo Regidor.
Vocal: C. Raúl Nava Vega.- Décimo Primer Regidor.*

XIII. Comisión de Hacienda:

*Presidente: C. Arturo Fernández Ramírez.- Primer Síndico.
Secretario: C. Oscar Cuevas Corona.- Segundo Síndico.
Vocal: C. José Antonio Álvarez Zavala.- Tercer Regidor.
Vocal: C. Alejandro Valle Sánchez.- Décimo Cuarto Regidor.
Vocal: C. María Isabel Ballesteros Álvarez.- Décimo Segundo Regidor.*

XIV. Comisión del DIF (Desarrollo Integral de la Familia):

*Presidente: C. Josefina Gordillo Tinajero.- Octavo Regidor.
Secretario: C. Manuel Soto García.- Séptimo Regidor.
Vocal: C. Juan Cedillo Uribe.- Cuarto Regidor.
Vocal: C. María Isabel Ballesteros Álvarez.- Décimo Segundo Regidor.
Vocal: C. José Nuño Hernández.- Décimo Sexto Regidor.*

XV. Comisión de Desarrollo Económico:

*Presidente: C. Nelyda Mociños Jiménez.- Sexto Regidor.
Secretario: C. María del Carmen Balderas Trejo.- Segundo Regidor.
Vocal: C. Martha Guadalupe Guzmán Coronado.- Décimo Regidor.
Vocal: C. Manuel Soto García.- Séptimo Regidor.
Vocal: C. Alejandro Valle Sánchez.- Décimo Cuarto Regidor.*

XVI. Comisión de Desarrollo Urbano:

*Presidente: C. Oscar Cuevas Corona.- Segundo Síndico.
Secretario: C. Norma Lupita Barrera Balderas.- Quinto Regidor.
Vocal: C. Alejandro Chávez Vélez.- Tercer Síndico.
Vocal: C. Arturo Fernández Ramírez.- Primer Síndico.
Vocal: C. José Antonio Álvarez Zavala.- Tercer Regidor.*

XVII. Comisión de la Salud:

*Presidente: C. José Nuño Hernández.- Décimo Sexto Regidor.
Secretario: C. Alejandro Valle Sánchez.- Décimo Cuarto Regidor.
Vocal: C. María Guadalupe Ortega Vega.- Décimo Tercer Regidor.
Vocal: C. Josefina Gordillo Tinajero.- Octavo Regidor.
Vocal: C. Abel Juárez Rodríguez.- Noveno Regidor.*

XVIII. Comisión de Desarrollo Social:

*Presidente: C. Abel Juárez Rodríguez.- Noveno Regidor.
Secretario: C. Manuel Soto García.- Séptimo Regidor.
Vocal: C. Carlos Larrondo García.- Décimo Quinto Regidor.
Vocal: C. Norma Lupita Barrera Balderas.- Quinto Regidor.
Vocal: C. Martha Guadalupe Guzmán Coronado.- Décimo Regidor.*

XIX. Comisión de Población:

*Presidente: C. Martha Guadalupe Guzmán Coronado.- Décimo Regidor.
Secretario: C. María Isabel Ballesteros Álvarez.- Décimo Segundo Regidor.
Vocal: C. Nelyda Mociños Jiménez.- Sexto Regidor.
Vocal: C. Alejandro Chávez Vélez.- Tercer Síndico.
Vocal: C. Alejandro Valle Sánchez.- Décimo Cuarto Regidor.*

XX. Comisión de Tenencia de la Tierra:

*Presidente: C. María del Carmen Balderas Trejo.- Segundo Regidor.
Secretario: C. Rafael Ramírez García.- Primer Regidor.
Vocal: C. Arturo Fernández Ramírez.- Primer Síndico.
Vocal: C. Alejandro Chávez Vélez.- Tercer Síndico.
Vocal: C. María Guadalupe Ortega Vega.- Décimo Tercer Regidor.*

XXI. Comisión de Planeación:

*Presidente: C. Gonzalo Alarcón Bárcena.- Presidente Municipal.
Secretario: C. Nelyda Mociños Jiménez.- Sexto Regidor.
Vocal: C. Arturo Fernández Ramírez.- Primer Síndico.
Vocal: C. José Nuño Hernández.- Décimo Sexto Regidor.
Vocal: C. Raúl Nava Vega.- Décimo Primer Regidor.*

XXII. Comisión de Patrimonio:

*Presidente: C. Alejandro Chávez Vélez.- Tercer Síndico.
Secretario: C. Martha Guadalupe Guzmán Coronado.- Décimo Regidor.
Vocal: C. María del Carmen Balderas Trejo.- Segundo Regidor.
Vocal: C. Juan Cedillo Uribe.- Cuarto Regidor.
Vocal: C. Carlos Larrondo García.- Décimo Quinto Regidor.*

XXIII. Comisión de Límites Territoriales:

*Presidente: C. Norma Lupita Barrera Balderas.- Quinto Regidor.
Secretario: C. Josefina Gordillo Tinajero.- Octavo Regidor.
Vocal: C. Manuel Soto García.- Séptimo Regidor.
Vocal: C. María Guadalupe Ortega Vega.- Décimo Tercer Regidor.
Vocal: C. Alejandro Chávez Vélez.- Tercer Síndico.*

XXIV. Comisión de Cultura, Educación Pública, Equidad de Género, Deporte y Recreación:

*Presidente: C. María Isabel Ballesteros Álvarez.- Décimo Segundo Regidor.
Secretario: C. Abel Juárez Rodríguez.- Noveno Regidor.
Vocal: C. María Guadalupe Ortega Vega.- Décimo Tercer Regidor.
Vocal: C. C. Josefina Gordillo Tinajero.- Octavo Regidor.
Vocal: C. Juan Cedillo Uribe.- Cuarto Regidor”.*⁵⁴

El H. Ayuntamiento podrá conformar en cualquier momento las Comisiones Edilicias que consideré pertinentes independiente del carácter permanente, especial o provisional con el que cuenten.

Por último las comisiones coadyuvarán al Ayuntamiento en la elaboración del Plan de Desarrollo Municipal y en su evolución.

Por lo que se refiere a los consejos de participación ciudadana, el Ayuntamiento podrá auxiliarse de éstos, para la gestión, promoción y ejecución de los planes y programas municipales en sus diversas materias.

Cada consejo de participación ciudadana se integrará hasta con cinco vecinos del municipio, con sus respectivos suplentes, uno de los cuales lo presidirá, otro fungirá como secretario y otro como tesorero y en su caso dos vocales, que serán electos en las diversas localidades por los habitantes de la comunidad, entre el último domingo del mes de octubre y el 15 de noviembre del año de la elección del ayuntamiento, en la forma y términos que éste determine en la convocatoria que deberá aprobar y publicar en los lugares mas visibles y concurridos de cada comunidad, cuando menos quince días antes de la elección. Asimismo deberá expedir los nombramientos respectivos firmados por el presidente municipal y el secretario del ayuntamiento, entregándose a los electos a más tardar el día en que entren en funciones que será el día uno de diciembre del mismo año.

Los integrantes de los consejos de participación ciudadana que hayan participado en la gestión que termina no podrán ser electos a ningún cargo del consejo de participación ciudadana para el periodo inmediato

⁵⁴ *Bando Municipal 2008*; Gaceta Municipal No. 78, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, 5 de febrero 2008; Pág. 34-43.

siguiente.

El artículo 74 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, prevé que “*los consejos de participación ciudadana, como órganos de comunicación y colaboración entre la comunidad y las autoridades tendrán las siguientes atribuciones:*”

- I. *Promover la participación ciudadana en la realización de los programas municipales.*
- II. *Coadyuvar para el cumplimiento eficaz de los planes y programas municipales aprobados;*
- III. *Proponer al ayuntamiento las acciones tendientes a integrar o modificar los planes y programas municipales;*
- IV. *Participar en la supervisión de la prestación de los servicios públicos;*
- V. *Informar al menos una vez cada tres meses a sus representados y al ayuntamiento sobre sus proyectos, las actividades realizadas y, en su caso, el estado de cuenta de las aportaciones económicas que estén a su cargo”.⁵⁵*

Asimismo dicho ordenamiento legal, prevé que los consejos de participación podrán recibir de su comunidad aportaciones en dinero, de las cuales entregarán formal recibo a cada interesado, y deberán informar de ello al ayuntamiento.

Los miembros de los consejos podrán ser removidos, en cualquier tiempo por el ayuntamiento, por justa causa con el voto aprobatorio de las dos terceras partes y previa garantía de audiencia, en cuyo caso se llamará a los suplentes.

El ayuntamiento de igual forma promoverá entre sus habitantes la creación y funcionamiento de organizaciones sociales de carácter popular, a efecto de que participen en el desarrollo vecinal, cívico y en beneficio colectivo de sus comunidades.

Las organizaciones sociales se integrarán con los habitantes del municipio, por designación de ellos mismos, y sus actividades serán transitorias o permanentes, conforme al programa o proyecto de interés común en el que acuerden participar.

El ayuntamiento podrá destinar recursos y coordinarse con las organizaciones sociales para la prestación de servicios públicos y la

⁵⁵ Agenda de la Administración Pública del Estado de México, *Ley Orgánica Municipal del Estado de México*, Ed. ISEF, S.A. 2008, Pág. 24.

ejecución de obras públicas; dichos recursos quedaran sujetos al control y vigilancia de las autoridades municipales.

Para satisfacer las necesidades colectivas, el ayuntamiento podrá solicitar la cooperación de instituciones privadas, ello tal y como lo establece el artículo 80 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

El artículo 81 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, establece que: *“Cada Ayuntamiento constituirá un Consejo Municipal de Protección Civil, que encabezará el presidente municipal, con funciones de órgano de consulta y participación de los sectores público, social y privado para la prevención y adopción de acuerdos, ejecución de acciones y en general, de todas las actividades necesarias para la atención inmediata y eficaz de los asuntos relacionados con situaciones de emergencia, desastre, o calamidad pública que afecten a la población.*

Son atribuciones de los Consejos Municipales de Protección Civil, las siguientes:

- I. *Identificar en un Atlas de Riesgos Municipal, que deberá publicarse en la Gaceta Municipal durante el primer año de gestión de cada ayuntamiento, sitios que por sus características específicas puedan ser escenarios de situaciones de emergencia, desastre o calamidad públicas;*
- II. *Formular, en coordinación con las autoridades estatales de la materia, planes operativos para prevenir riesgos, auxiliar y proteger a la población y reestablecer la normalidad, con la oportunidad y eficacia debidas, en caso de desastre;*
- III. *Definir y poner en práctica los instrumentos de concertación que se requieran entre los sectores del municipio, con otros municipios y el Gobierno del Estado, con la finalidad de coordinar acciones y recursos para la mejor ejecución de los planes operativos;*
- IV. *Coordinar sus acciones con los sistemas nacional y estatal de protección civil;*
- V. *Crear y establecer los órganos y mecanismos que promuevan y aseguren la participación de la comunidad municipal, las decisiones y acciones del Consejo, especialmente a través de la formación del Voluntariado de Protección Civil;*
- VI. *Operar, sobre la base de las dependencias municipales, las agrupaciones sociales y voluntariado participantes, un sistema municipal en materia de prevención, información, capacitación, auxilio y protección civil en favor de la población del municipio”.* ⁵⁶

⁵⁶ Ídem., Pág. 25.

Por cuanto hace a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, se integrará con ciudadanos distinguidos del municipio, representativos de los sectores público, social y privado, así como de las organizaciones sociales del municipio, también podrán incorporarse a miembros de los consejos de participación ciudadana.

El artículo 83 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, dispone que: *“La Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal tendrá las siguientes atribuciones:*

- I. *Proponer al ayuntamiento los mecanismos, instrumentos o acciones para la formulación, control y evaluación del Plan de Desarrollo Municipal;*
- II. *Consolidar un proceso permanente y participativo de planeación orientado a resolver los problemas municipales;*
- III. *Formular recomendaciones para mejorar la administración municipal y la prestación de los servicios públicos;*
- IV. *Realizar estudios y captar la información necesaria para cumplir con las encomiendas contenidas en las fracciones anteriores;*
- V. *Gestionar la expedición de reglamentos o disposiciones administrativas que regulen el funcionamiento de los programas que integren el Plan de Desarrollo Municipal;*
- VI. *Comparecer ante el cabildo cuando éste lo solicite, o cuando la comisión lo estime conveniente;*
- VII. *Proponer, previo estudio, a las autoridades municipales, la realización de obras o la creación de nuevos servicios públicos o el mejoramiento a los ya existentes mediante el sistema de cooperación y en su oportunidad promover la misma;*
- VIII. *Desahogar las consultas que en materia de creación y establecimiento de nuevos asentamientos humanos dentro del municipio, les turne el ayuntamiento;*
- IX. *Formar subcomisiones de estudio para asuntos determinados;*
- X. *Proponer al cabildo su reglamento interior”.* ⁵⁷

El Presidente Municipal, al inicio de su período constitucional, convocará a organizaciones sociales de la comunidad para que se integren a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal.

⁵⁷ *Ibíd.*, Pág. 26

La Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal contará con un mínimo de cinco miembros encabezados por quien designe el ayuntamiento, y podrá tener tantos como se juzgue conveniente para el eficaz desempeño de sus funciones, los cuales durarán en su encargo el período municipal correspondiente.

Por lo que se refiere al Consejo Coordinador Municipal de Seguridad Pública, el Ayuntamiento establecerá las bases para la organización y funcionamiento del servicio público municipal de seguridad pública, auxiliándose de los órganos que sean necesarios, y éstos serán autorizados por el Cabildo. La actuación de los integrantes de la institución policial se regirá por los principios de legalidad, eficacia, profesionalismo y honradez.

El Consejo Técnico de Seguridad Pública Municipal es el órgano auxiliar encargado de la coordinación, planeación y supervisión del Sistema Nacional de Seguridad Pública; asimismo tiene a su cargo proponer al Consejo de Coordinación Estatal de Seguridad Pública los programas, acuerdos y convenios de coordinación en la materia. Sus acciones se apegarán a los términos y condiciones especificados en la autorización que sea expedida por la dependencia competente ya sea federal o estatal.

Con el objeto de impulsar el desarrollo social en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, el H. Ayuntamiento formulará los planes y programas en materia de educación, cultura, deporte, recreación y esparcimiento coordinando acciones con las autoridades federales, estatales y municipales, así como con la iniciativa privada.

Teniendo por tanto que en su artículo 55 del Bando Municipal vigente, en su Título Sexto relativo al Desarrollo Económico, Bienestar Social y Salud, en su Capítulo III dedicado a la Salud, el Ayuntamiento reconoce el derecho de todos los individuos a la protección de la salud, en términos de lo dispuesto por el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como la legislación aplicable, para lo cual procura se realice las siguientes acciones:

- I. *Participar en el establecimiento y conducción de la política municipal en materia de salud.*
- II. *Apoyar la coordinación de los programas y servicios de salud de las dependencias, entidades federales o estatales dentro del territorio municipal, en términos e la legislación aplicable y de los convenios que al efecto se celebren.*
- III. *Promover la evaluación de programas y servicios de salud en el ámbito territorial.*
- IV. *Sugerir a las dependencias competentes la asignación de recursos que*

requieran los programas de salud en el Municipio.

- V. *Proponer la periodicidad y características de la información que proporcionarán las dependencias y entidades de salud en el Municipio.*
- VI. *Coadyuvar en el proceso de programación de actividades de salud en el municipio.*
- VII. *Apoyar la coordinación entre instituciones de salud y educativas en el territorio municipal para fomentar la salud.*
- VIII. *Establecer un sistema municipal de información básica en materia de salud.*
- IX. *Coadyuvar a que la distribución de los recursos humanos para la salud sea congruente con las prioridades del sistema estatal de salud y las necesidades municipales.*
- X. *Impulsar las actividades científicas y tecnológicas en el campo de la salud dentro del municipio.*
- XI. *Proponer e impulsar la participación de la sociedad en el cuidado de la salud.*
- XII. *Integrar el sistema municipal de salud y conformar el Comité Municipal de Salud.*
- XIII. *Impulsar la permanente actualización de las disposiciones legales municipales en materia de salud.*
- XIV. *Promover la rehabilitación de las personas con capacidades diferentes.*
- XV. *Promover la descentralización de los servicios de salud del estado al municipio, de conformidad con lo establecido en los programas nacionales, estatales vigentes.*
- XVI. *Promover la gestión de recursos para contribuir a la atención de las necesidades de salud de la comunidad, sin perjuicio de la participación directa de otras instancias.*
- XVII. *Celebrar convenios con instituciones públicas y privadas para coordinar, unificar y realizar actividades de salud.*
- XVIII. *Promover la participación ciudadana para la realización de obras comunitarias en los programas para combatir la fármaco dependencia, la drogadicción, el alcoholismo y en los programas de salud en general.*
- XIX. *Promover la instalación de un sistema municipal de atención de urgencias médicas en casos de siniestro y convertir con los servicios pertinentes de protección civil para su mejor función.*
- XX. *Mantener en capacitación constante al personal de atención de urgencias prehospitarias.*
- XXI. *Coadyuvar en la elaboración de la reglamentación que concierne a la salud de los individuos y de la comunidad y que afecta la calidad de vida de los mismos.*
- XXII. *Participar en el Consejo Municipal de Protección al Ambiente con*

actividades que disminuyan los riesgos de contaminación ambiental y que perjudican a la salud individual.

Por otra parte y por cuanto hace a las atribuciones no delegables otorgadas al titular de la Dependencia Municipal que corresponda según la materia, las ejercerá en forma directa y las delegables las podrá ejercer por sí o por conducto del subordinado directo a favor de quien se haga la delegación de atribuciones, lo cual deberá efectuarse mediante acuerdo por escrito del Presidente Municipal, debidamente fundado y motivado.

Por tanto la Administración Pública en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, puede descentralizarse o desconcentrarse según los fines, conforme a las leyes y normas aplicables, habiéndose establecido en el Bando Municipal publicado en la Gaceta Municipal número 24, de fecha cinco de febrero del año dos mil siete, en sus numerales 25 y 26, lo siguiente:

La Administración Pública Municipal descentralizada comprende:

- I. *Organismos Públicos de carácter municipal.*
- II. *Empresas de Participación Municipal.*
- III. *Fideicomisos en los cuales el Municipio sea el fideicomitente.*

Señalando además como organismos públicos descentralizados de carácter municipal, los siguientes:

- a) *El Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF).*
- b) *El Organismo Público Descentralizado para la prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Atizapán de Zaragoza (SAPASA).*

2.4.1.1. Estructura del Municipio:

De acuerdo a la doctrina y conforme a la organización política del Estado Mexicano, se ha considerado al Municipio como base fundamental del mismo, teniendo su fundamento en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que señala:

“Artículo 115.- Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes:

I.- Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.

Los presidentes municipales, regidores y síndicos de los ayuntamientos, electos popularmente por elección directa, no podrán ser reelectos para el período inmediato. Las personas que por elección indirecta, o por nombramiento o designación de alguna autoridad desempeñen las funciones propias de esos cargos, cualquiera que sea la denominación que se les dé, no podrán ser electas para el período inmediato. Todos los funcionarios antes mencionados, cuando tengan el carácter de propietarios, no podrán ser electos para el período inmediato con el carácter de suplentes, pero los que tengan el carácter de suplentes si podrán ser electos para el período inmediato como propietarios a menos que hayan estado en ejercicio.

Las Legislaturas locales, por acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, podrán suspender ayuntamientos, declarar que éstos han desaparecido y suspender o revocar el mandato a alguno de sus miembros, por alguna de las causas graves que la ley local prevenga, siempre y cuando sus miembros hayan tenido oportunidad suficiente para rendir las pruebas y hacer los alegatos que a su juicio convengan.

Si alguno de los miembros dejare de desempeñar su cargo, será sustituido por su suplente, o se procederá según lo disponga la ley.

En caso de declararse desaparecido un Ayuntamiento o por renuncia o falta absoluta de la mayoría de sus miembros, si conforme a la ley no procede que entren en funciones los suplentes ni que se celebren nuevas elecciones, las legislaturas de los Estados designarán de entre los vecinos a los Concejos Municipales que concluirán los períodos respectivos; estos Concejos estarán integrados por el número de miembros que determine la ley, quienes deberán cumplir los requisitos de elegibilidad establecidos para los regidores;

II.- Los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

El objeto de las leyes a que se refiere el párrafo anterior será establecer:

a) Las bases generales de la administración pública municipal y del procedimiento administrativo, incluyendo los medios de impugnación y los órganos para dirimir las controversias entre dicha administración y los particulares, con sujeción a los principios de igualdad, publicidad, audiencia y legalidad;

b) Los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal o para celebrar actos o convenios que comprometan al Municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento;

c) Las normas de aplicación general para celebrar los convenios a que se refieren tanto las fracciones III y IV de este artículo, como el segundo párrafo de la fracción VII del artículo 116 de esta Constitución;

d) El procedimiento y condiciones para que el gobierno estatal asuma una función o servicio municipal cuando, al no existir el convenio correspondiente, la legislatura estatal considere que el municipio de que se trate esté imposibilitado para ejercerlos o prestarlos; en este caso, será necesaria solicitud previa del ayuntamiento respectivo, aprobada por cuando menos las dos terceras partes de sus integrantes; y

e) Las disposiciones aplicables en aquellos municipios que no cuenten con los bandos o reglamentos correspondientes.

Las legislaturas estatales emitirán las normas que establezcan los procedimientos mediante los cuales se resolverán los conflictos que se presenten entre los municipios y el gobierno del estado, o entre aquéllos, con motivo de los actos derivados de los incisos c) y d) anteriores;

III.- Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

b) Alumbrado público.

c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;

d) Mercados y centrales de abasto.

e) Panteones.

f) Rastro.

g) Calles, parques y jardines y su equipamiento;

h) Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de esta

Constitución, policía preventiva municipal y tránsito; e

- i) Los demás que las Legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socio-económicas de los Municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.*

Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

Los Municipios, previo acuerdo entre sus ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan. En este caso y tratándose de la asociación de municipios de dos o más Estados, deberán contar con la aprobación de las legislaturas de los Estados respectivas. Así mismo cuando a juicio del ayuntamiento respectivo sea necesario, podrán celebrar convenios con el Estado para que éste, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo en forma temporal de algunos de ellos, o bien se presten o ejerzan coordinadamente por el Estado y el propio municipio;

Las comunidades indígenas, dentro del ámbito municipal, podrán coordinarse y asociarse en los términos y para los efectos que prevenga la ley.

IV.- Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

a).- Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Los Municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.

b).- Las participaciones federales, que serán cubiertas por la Federación a los Municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las Legislaturas de los Estados.

c).- Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.

Las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), ni concederán exenciones en relación con las mismas. Las leyes estatales no establecerán exenciones o subsidios en favor de persona o institución

alguna respecto de dichas contribuciones. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de los Estados o los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Las legislaturas de los Estados aprobarán las leyes de ingresos de los municipios, revisarán y fiscalizarán sus cuentas públicas. Los presupuestos de egresos serán aprobados por los ayuntamientos con base en sus ingresos disponibles.

Los recursos que integran la hacienda municipal serán ejercidos en forma directa por los ayuntamientos, o bien, por quien ellos autoricen, conforme a la ley;

V.- Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;

g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios;

VI.- Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia.

VII.- La policía preventiva municipal estará al mando del presidente Municipal, en los términos del reglamento correspondiente. Aquella acatará las órdenes que el Gobernador del Estado le transmita en aquellos casos que éste juzgue como de fuerza mayor o alteración grave del orden público.

El Ejecutivo Federal tendrá el mando de la fuerza pública en los lugares donde resida habitual o transitoriamente;

VIII.- Las leyes de los estados introducirán el principio de la representación proporcional en la elección de los ayuntamientos de todos los Municipios.

Las relaciones de trabajo entre los municipios y sus trabajadores, se regirán por las leyes que expidan las legislaturas de los estados con base en lo dispuesto en el Artículo 123 de esta Constitución, y sus disposiciones reglamentarias”.⁵⁸

En resumen las características del Municipio conforme al precepto constitucional antes establecido son:

Primero, las partes de la Federación, es decir, las Entidades Federativas (Estados), adoptarán como base de su organización política y administrativa, al Municipio; al frente del cual habrá un ayuntamiento electo mediante sufragio universal.

Por lo que se tiene que el Estado Mexicano está dividido territorial y políticamente, primero en las Entidades Federativas y luego en Municipios. Con lo que se conforma los tres niveles de gobierno, como los conocemos: Federal, Local y Municipal.

El Municipio es un ente territorial de carácter político y

⁵⁸ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ed. SUN RISE, S.A., 2008, Pág. 88-92.

administrativo que cuenta con órganos de gobierno, según sea la legislación específica de cada estado, siguiendo las directrices establecidas en nuestra propia Constitución.

El Municipio está considerado como la célula política y administrativa del Estado, ya sea que se trate de una formación natural o porque el orden jurídico lo reconozca y regule, y en algunos casos sean creados por éste; surge como un fenómeno urbano, dada las necesidades de las ciudades de contar con un gobierno local que atienda los requerimientos de servicios comunes inmediatos.

Teniendo así, que es este ente, el cual desarrolla una forma administrativa de descentralización; exponiéndolo así los autores Gabino Fraga y Serra Rojas, quienes sostienen que el Municipio, es una forma de descentralización por región, ya que el Municipio organiza y proporciona los servicios públicos en su territorio.

La estructura de la administración pública municipal varía de un lugar a otro, lo que depende de sus posibilidades económicas, su número de habitantes, superficie y desarrollo cultural. En todo caso por disposición constitucional, el titular de esa administración pública municipal es un órgano colegiado denominado ayuntamiento, como ya quedo señalado en líneas anteriores, el cual estará encabezado por el presidente municipal.

El principal órgano del Municipio y su representante es el ayuntamiento, el cual es un ente colegiado que tiene a su cargo el desempeño de la función administrativa conforme a la distribución de competencias que hace la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 fracción I, que establece: *“Cada municipio será gobernado por un ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un presidente municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre este y el gobierno del estado”*.⁵⁹

El ayuntamiento, que es designado por elección popular, dura en funciones tres años, lo integran usualmente, además del Presidente Municipal, Regidores y Síndicos, cuyo número es distinto según las necesidades de la localidad; además de contar con un tesorero y un secretario. Los regidores y síndicos les son asignado algún ramo de la administración (educación, tránsito, mercados, desarrollo urbano). Siendo que en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, está constituido por un Presidente Municipal, 3 Síndicos, y 16 Regidores,

⁵⁹ Ídem. Pág. 88.

Por lo que en el Estado de México, los Municipios regularan su funcionamiento de conformidad a lo que establezca la correspondiente Ley Orgánica Municipal.

De acuerdo a lo establecido en el Título II, Capítulo I Ley Orgánica Municipal del Estado de México, referente a la integración e instalación de los Ayuntamientos; el artículo 15 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, cada municipio será administrado por un ayuntamiento de elección popular directa y no habrá ninguna autoridad intermedia entre éste y el Gobierno del Estado. Para ser integrante del ayuntamiento, los candidatos deberán cumplir con los requisitos previstos por la ley, y no estar impedidos para el desempeño de sus cargos, de acuerdo con los artículos 119 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México y se elegirán conforme a los principios de la mayoría relativa y de representación proporcional con dominante mayoritario.

“Artículo 119.- *Para ser miembro propietario o suplente de un ayuntamiento se requiere:*

I. Ser mexicano por nacimiento, ciudadano del Estado, en pleno ejercicio de sus derechos;

II. Ser mexiquense con residencia efectiva en el municipio no menor a un año o vecino del mismo, con residencia efectiva en su territorio no menor a tres años, anteriores al día de la elección; y

*III. Ser de reconocida probidad y buena fama pública”.*⁶⁰

“Artículo 120.- *No pueden ser miembros propietarios o suplentes de los ayuntamientos:*

I. Los diputados y senadores al Congreso de la Unión que se encuentren en ejercicio de su cargo;

II. Los diputados a la Legislatura del Estado que se encuentren en ejercicio de su cargo;

III. Los jueces, magistrados o consejeros de la Judicatura del Poder Judicial del Estado o de la Federación;

IV. Los servidores públicos federales, estatales o municipales en ejercicio de autoridad;

V. Los militares y los miembros de las fuerzas de seguridad pública del Estado y los de los municipios que ejerzan mando en el territorio de la elección; y

VI. Los ministros de cualquier culto, a menos que se separen formal,

⁶⁰ Prontuario de Legislación Financiera 2008, *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México*, Ed. Instituto Hacendario del Estado de México 03-2006-070611270500-01, versión en DVD, Pág. 45.

material y definitivamente de su ministerio, cuando menos cinco años antes del día de la elección.

Los servidores públicos a que se refieren las fracciones III, IV y V, serán exceptuados del impedimento si se separan de sus respectivos cargos por lo menos 60 días antes de la elección”.⁶¹

Asimismo el artículo 16 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, dispone que los ayuntamientos se renovarán cada 3 años, iniciarán su periodo el 18 de agosto del año de las elecciones municipales ordinarias y lo concluirán el 17 de agosto del año de las elecciones para su renovación; y se integrarán por:

“Artículo 16.- *Los ayuntamientos... se integran por:*

- I. Un presidente, un síndico y seis regidores, electos por planilla según el principio de mayoría relativa y hasta cuatro regidores designados según el principio de representación proporcional, cuando se trate de municipios que tengan una población de menos de 150 mil habitantes;*
- II. Un presidente, un síndico y siete regidores, electos por planilla según el principio de mayoría relativa y hasta seis regidores designados según el principio de representación proporcional, cuando se trate de municipios que tengan una población de más de 150 mil y menos de 500 mil habitantes;*
- III. Un presidente, dos síndicos y nueve regidores, electos por planilla según el principio de mayoría relativa. Habrá un síndico y hasta siete regidores según el principio de representación proporcional, cuando se trate de municipios que tengan una población de más de 500 mil y menos de un millón de habitantes; y*
- IV. Un presidente, dos síndicos y once regidores, electos por planilla según el principio de mayoría relativa y un síndico y hasta ocho regidores designados por el principio de representación proporcional, cuando se trate de municipios que tengan una población de más de un millón de habitantes”.⁶²*

El día 1 de agosto de cada año, el ayuntamiento se constituirá solemnemente en cabildo público, a efecto de que el presidente municipal informe por escrito acerca del estado que guarda la administración pública municipal y de las labores realizadas durante el ejercicio; mismo que será publicado en la Gaceta Municipal.

El día 17 de agosto del último año de la gestión del ayuntamiento, en sesión solemne de cabildo deberán comparecer los ciudadanos que, en términos de ley, resultaron electos para ocupar los cargos de presidente municipal, síndico o síndicos y regidores. Esta sesión tendrá por objeto,

⁶¹ Ídem. Pág. 45

⁶² Agenda de la Administración Pública del Estado de México, *Ley Orgánica Municipal del Estado de México*, Ed. ISEF, S.A. 2008, Pág. 6.

que los miembros del ayuntamiento entrante, rindan la protesta en términos de lo dispuesto por el artículo 144 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; siendo el presidente municipal electo quien hará la protesta ante el representante que se haya designado por el Ejecutivo del Estado; y a su vez, hará de inmediato lo propio con los demás miembros del ayuntamiento electo. Así como que los habitantes del municipio conozcan los lineamientos generales del plan y programas de trabajo del ayuntamiento entrante, que será presentado por el presidente Municipal, ello de acuerdo a lo previsto por el artículo 18 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.⁶³

A las nueve horas del día 18 de agosto del año en que se hayan efectuado las elecciones municipales, el ayuntamiento saliente dará posesión de las oficinas municipales a los miembros del ayuntamiento entrante, que hubieren rendido la protesta de ley, siendo el presidente municipal quien hará la siguiente declaratoria formal y solemne: "Queda legítimamente instalado el Ayuntamiento del Municipio de... que deberá funcionar durante los años...". Seguido de este acto, se procederá a la suscripción de las actas y demás documentos relativos a la entrega-recepción de la administración municipal, con la participación de los miembros de los ayuntamientos y los titulares de sus dependencias administrativas salientes y entrantes, designados al efecto; la cual se realizará siguiendo los lineamientos, términos, instructivos, formatos, cédulas y demás documentación que disponga la Contaduría General de Glosa de la Legislatura del Estado para el caso, misma que tendrá en ese acto, la intervención que establezcan las leyes. La documentación que se señala anteriormente deberá ser conocida en la primera sesión de Cabildo por los integrantes del Ayuntamiento a los cuales se les entregará copia de la misma. El ayuntamiento saliente, a través del presidente municipal, presentará al ayuntamiento entrante, con una copia para la Legislatura, un documento que contenga sus observaciones, sugerencias y recomendaciones en relación a la administración y gobierno municipal. Debiendo el ayuntamiento saliente realizar las acciones necesarias para dar cumplimiento a lo señalado en los dos párrafos que anteceden, tal y como lo establece el artículo 19 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.⁶⁴

El ayuntamiento funcionará y residirá en la cabecera municipal, y solamente con aprobación del Congreso del Estado, podrá ubicar su residencia en forma permanente o temporal en otro lugar comprendido dentro de los límites territoriales de su municipio. En los casos de cambio temporal de residencia y funcionamiento del ayuntamiento, la Diputación Permanente, en receso de la Legislatura, podrá acordar lo que corresponda. Asimismo el ayuntamiento podrá acordar la celebración de

⁶³ Ídem. Pág. 6.

⁶⁴ Ibid. Pág. 7.

sesiones en localidades del interior del municipio sin requerir autorización de la Legislatura; ello como lo establece el artículo 26 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.⁶⁵

Asimismo el ayuntamiento como órgano deliberante deberá resolver colegiadamente los asuntos de su competencia; para lo cual sesionarán cuando menos una vez cada 8 días, o cuantas veces sea necesario para asuntos de los cuales sea urgente resolverlos, esto a petición de la mayoría de sus miembros y podrán declararse en sesión permanente cuando la importancia del asunto lo requiera.

Las sesiones de los ayuntamientos serán públicas salvo que exista algún motivo que justifique que éstas sean privadas; estas causas deberán ser calificadas previamente por el ayuntamiento.

Las sesiones de los ayuntamientos se celebrarán en la sala de cabildos; y cuando la solemnidad del caso lo requiera, en el recinto previamente declarado oficial para tal objeto.

En el caso de que asista público a las sesiones, éste deberá observar respeto y compostura, cuidando quien las presida que por ningún motivo tome parte en las deliberaciones del ayuntamiento, ni exprese manifestaciones que alteren el orden en el recinto; en caso contrario, quien presida la sesión, podrá ordenar al infractor que abandone el salón, o en caso de reincidencia, podrá remitirlo a la autoridad competente para la sanción procedente.

Los ayuntamientos podrán sesionar con la asistencia de la mayoría de sus integrantes y sus acuerdos se tomarán por mayoría de votos de sus miembros presentes; siendo él que presida la sesión, quien tendrá voto de calidad.

Los ayuntamientos no podrán revocar sus acuerdos, únicamente en aquellos casos en que los mismos se hayan dictado en contravención a la Ley, lo exija el interés público o hayan desaparecido las causas que lo motivaron; para lo cual deberá seguirse el procedimiento y las formalidades que fueron necesarios para tomar los mismos, en cuyo caso se seguirán las formalidades de ley.

Las sesiones del ayuntamiento serán presididas por el presidente municipal o por quien lo sustituya legalmente; constarán en un libro de actas en el cual deberán asentarse los extractos de los acuerdos y asuntos tratados y el resultado de la votación. Cuando se refieran a reglamentos y otras normas de carácter general que sean de observancia municipal éstos

⁶⁵ *Ibíd.* Pág. 8.

constarán por completo en el libro de actas debiendo firmar en ambos casos los miembros del ayuntamiento que hayan estado presentes, debiéndose difundir en la Gaceta Municipal entre los habitantes del municipio. De las actas, se les entregará copia certificada a los integrantes del Ayuntamiento que lo soliciten en un plazo no mayor de ocho días; lo anterior, de conformidad a lo que establece el Capítulo Segundo relativo al funcionamiento de los Ayuntamientos, de la ley en cita.

Por su parte el artículo 31 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, señala como “*atribuciones de los ayuntamientos, las que a continuación se enlistan:*”

- I. *Expedir y reformar el Bando Municipal, así como los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro del territorio del municipio, que sean necesarios para su organización, prestación de los servicios públicos y, en general, para el cumplimiento de sus atribuciones.*
- II. *Celebrar convenios, cuando así fuese necesario, con las autoridades estatales competentes; en relación con la prestación de los servicios públicos a que se refiere el artículo 115, fracción III de la Constitución General, así como en lo referente a la administración de contribuciones fiscales.*
- III. *Proponer ante la Legislatura local iniciativas de leyes o decretos en materia municipal, en su caso, por conducto del Ejecutivo del Estado.*
- IV. *Proponer, en su caso, a la Legislatura local, por conducto del Ejecutivo, la creación de organismos municipales descentralizados para la prestación y operación, cuando proceda de los servicios públicos.*
- V. *Acordar la división territorial municipal en delegaciones, subdelegaciones, colonias, sectores y manzanas.*
- VI. *Acordar, en su caso, la categoría y denominación política que les corresponda a las localidades, conforme a esta Ley.*
- VII. *Convenir, contratar o concesionar, en términos de ley, la ejecución de obras y la prestación de servicios públicos, con el Estado, con otros municipios de la entidad o con particulares, recabando, cuando proceda, la autorización de la Legislatura del Estado.*
- VIII. *Concluir las obras iniciadas por administraciones anteriores y dar mantenimiento a la infraestructura e instalaciones de los servicios públicos municipales.*
- IX. *Crear las unidades administrativas necesarias para el adecuado funcionamiento de la administración pública municipal y para la eficaz prestación de los servicios públicos.*
- IX-Bis. *Crear en el ámbito de sus respectivas competencias una Coordinación Municipal de Derechos Humanos, la cual será autónoma en sus decisiones.*

- X. *Conocer los informes contables y financieros anuales dentro de los tres meses siguientes a la terminación del ejercicio presupuestal que presentará el tesorero con el visto bueno del síndico.*
- XI. *Designar de entre sus miembros a los integrantes de las comisiones del ayuntamiento; y de entre los habitantes del municipio, a los jefes de sector y de manzana.*
- XII. *Convocar a elección de delegados y subdelegados municipales, y de los miembros de los consejos de participación ciudadana.*
- XIII. *Solicitar al Ejecutivo del Estado la expropiación de bienes por causa de utilidad pública.*
- XIV. *Municipalizar los servicios públicos en términos de esta Ley.*
- XV. *Aprobar en sesión de cabildo los movimientos registrados en el libro especial de bienes muebles e inmuebles.*
- XVI. *Acordar el destino o uso de los bienes inmuebles municipales.*
- XVII. *Nombrar y remover al secretario, tesorero, titulares de las unidades administrativas y de los organismos auxiliares, a propuesta del presidente municipal; para la designación de estos servidores públicos se preferirá en igualdad de circunstancias a los ciudadanos del Estado vecinos del municipio.*
- XVIII. *Administrar su hacienda en términos de ley, y controlar a través del presidente y síndico la aplicación del presupuesto de egresos del municipio.*
- XIX. *Aprobar su presupuesto de egresos.*
- XX. *Autorizar la contratación de empréstitos, en términos de la Ley de Deuda Pública Municipal del Estado de México.*
- XXI. *Formular, aprobar y ejecutar los planes de desarrollo municipal y los Programas correspondientes.*
- XXII. *Dotar de servicios públicos a los habitantes del municipio.*
- XXIII. *Preservar, conservar y restaurar el medio ambiente.*
- XXIV. *Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas; convenir con otras autoridades el control y la vigilancia sobre la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones privadas; planificar y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de las localidades conurbanas.*
- XXV. *Constituir o participar en empresas Paramunicipales y Fideicomisos.*
- XXVI. *Enajenar y dar en arrendamiento, usufructo o comodato los bienes del municipio, previa autorización, en su caso, de la Legislatura del Estado.*
- XXVII. *Promover y apoyar los programas estatales y federales de capacitación y organización para el trabajo.*

- XXVIII. *Desafectar del servicio público los bienes municipales o cambiar el destino de los bienes inmuebles dedicados a un servicio público o de uso común.*
- XXIX. *Introducir métodos y procedimientos en la selección y desarrollo del personal de las áreas encargadas de los principales servicios públicos, que propicien la institucionalización del servicio civil de carrera municipal.*
- XXX. *Sujetar a sus trabajadores al régimen de seguridad social establecido en el Estado.*
- XXXI. *Formular programas de organización y participación social, que permitan una mayor cooperación entre autoridades y habitantes del municipio.*
- XXXII. *Elaborar y poner en ejecución programas de financiamiento de los servicios públicos municipales, para ampliar su cobertura y mejorar su prestación.*
- XXXIII. *Coadyuvar en la ejecución de los planes y programas federales y estatales.*
- XXXIV. *Publicar por lo menos una vez al año la “Gaceta Municipal” como órgano oficial para la publicación de los acuerdos de carácter general tomados por el ayuntamiento y de otros asuntos de interés público.*
- XXXV. *Organizar y promover la instrucción cívica que mantenga a los ciudadanos en conocimiento del ejercicio de sus derechos.*
- XXXVI. *Nombrar al cronista municipal para el registro escrito del acontecer histórico local, que preserve y fomente la identidad de los pobladores con su municipio y con el Estado y que supervise el archivo de los documentos históricos municipales.*
- XXXVII. *Promover en la esfera de su competencia lo necesario para el mejor desempeño de sus funciones.*
- XXXVIII. *Los municipios de manera libre decidirán si tienen oficialías mediadoras-conciliadoras en funciones separadas o en conjunto.*
- XXXIX. *Expedir el Reglamento de las Oficialías Mediadoras-Conciliadoras Municipales.*
- XL. *Las demás que le señalen otras disposiciones legales”.*⁶⁶

Por su parte, el artículo 32 del ordenamiento en cita, señala que “para ocupar los cargos de secretario, tesorero, titulares de las unidades administrativas y de los organismos auxiliares, deben de satisfacerse los siguientes requisitos:

- I. *Ser ciudadano del Estado en pleno uso de sus derechos.*
- II. *No estar imposibilitado para desempeñar cargo, empleo, o comisión pública.*

⁶⁶ Ibid. Pág. 9-12.

III. *No haber sido condenado en proceso penal, por delito intencional*.⁶⁷

2.4.1.2. Funciones y Atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano en la Regularización de las construcciones:

El artículo 115 fracción V inciso f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece la facultad de los Municipios de otorgar licencias y permisos para construcciones;

Asimismo el artículo 5.63 fracción I del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, establece:

“Artículo 5.63.- *Las construcciones se sujetarán a lo siguiente:*

- I. *Requerirán de la correspondiente licencia de construcción, salvo los casos de excepción que se establezcan en la reglamentación...*”.⁶⁸

Siendo necesario establecer que para el caso que nos ocupa, el Municipio de Atizapán de Zaragoza, se encuentra integrado por su cuerpo colegiado que gobierna denominado Cabildo, y para su funcionamiento han sido creadas las distintas dependencias que conforman la Administración Pública, las cuales han quedado señaladas con anterioridad; por lo que para su correcto funcionamiento y buena organización, fue creado un Reglamento Orgánico de Atizapán de Zaragoza, que fuera publicado en la Gaceta Municipal No. 26, en fecha nueve de febrero del año dos mil siete, teniendo éste como objeto regular la organización y funcionamiento de las dependencias, siendo que ha otorgado a la Dirección de Desarrollo Urbano, la realización de esta atribución, mismo que en sus artículos 42, 43 y 44, establecía lo siguiente:

“Artículo 42.- *La Dirección de Desarrollo Urbano es la Dependencia encargada del ordenamiento de los Asentamientos Humanos y del control del desarrollo urbano dentro del Territorio Municipal, mediante funciones de Planeación, Regulación, Supervisión, Autorización y, en su caso, aplicación de sanciones, enfocando su atención a factores que propicien la armonía, la salud y la equidad de las comunidades y de sus habitantes, cuidando aspectos de Vialidad, Equipamiento, Urbanización, Servicios, Regularización de la Tenencia de la Tierra, Reglamentación de Uso de Suelo, y otros afines, de conformidad a lo*

⁶⁷ *Ibíd.* Pág. 12-13.

⁶⁸ Agenda de la Administración Pública del Estado de México, *Código Administrativo del Estado de México*, Ed. ISEF, S.A. 2008, Pág. 77-78.

dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y del Plan Municipal de Desarrollo Urbano”.⁶⁹

“Artículo 43.- Para su debido funcionamiento, la Dirección de Desarrollo Urbano se encuentra integrada por las siguientes unidades administrativas:

- I. Subdirección de Desarrollo Urbano.
- II. Subdirección Jurídica.
- III. Coordinación Administrativa”.⁷⁰

“Artículo 44.- Las atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano, así como su representación le competen al Director, quien para su mejor atención y despacho tendrá las siguientes facultades:

- I. Elaborar, coordinar, evaluar, y ejecutar modificaciones como también cumplir con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, del Centro de Población y los parciales que de ellos se deriven, así como del Plan Regional de Desarrollo Urbano, cuando incluya parte o la totalidad del Territorio Municipal, en concordancia con lo dispuesto por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano; sustentándole para ello en los instrumentos técnicos y legales que permitan su tramitación, aprobación, publicación e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Registro Estatal de Desarrollo Urbano.
- II. Aplicar y vigilar que dentro del Territorio Municipal se de cumplimiento a la normatividad en materia del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano y vivienda.
- III. Vigilar y controlar la utilización del suelo, y en su caso autorizar la licencia de uso del suelo previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- IV. Emitir resoluciones y aplicar en asuntos de su competencia sanciones debidamente fundadas y motivadas por violaciones cometidas a las disposiciones en materia de desarrollo urbano.
- V. Implementar las medidas necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones previstas en materia de desarrollo urbano, apoyándose para ello en las autoridades administrativas y judiciales, ya sean Federales, Estatales o Municipales, así como el auxilio de la fuerza pública, cuando así se requiera en el ejercicio de sus funciones.

⁶⁹ Reglamento Orgánico de Atizapán de Zaragoza, *Gaceta Municipal de Atizapán de Zaragoza*, Publicación No. 26, 9 de Febrero del 2007; Pág. 33.

⁷⁰ Ídem; Pág. 33.

- VI. *Expedir las licencias municipales de construcción en sus distintas modalidades, conforme a los requisitos y términos que prevé el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Código Financiero del Estado de México, y demás disposiciones relativas.*
- VII. *Celebrar convenios con los particulares o con las autoridades administrativas en materia de desarrollo urbano, dentro de la esfera de su competencia, siempre y cuando no se trate de obras de impacto regional.*
- VIII. *Expedir autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción de conformidad con lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.*
- IX. *Expedir Constancia de Terminación o Suspensión de Obra, conforme a los requisitos y términos que prevé el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Código Financiero del Estado de México, y demás disposiciones relativas.*
- X. *Expedir autorización para realizar obras de modificación, rotura o corte de pavimento en calles, guarniciones y banquetas para llevar a cabo obras o instalaciones subterráneas de conformidad a lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios.*
- XI. *Expedir autorización para realizar la instalación, tendido o permanencia anual de cable y/o tuberías subterráneas o áreas en vía pública, de conformidad en lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios.*
- XII. *Emitir acuerdo debidamente fundado y motivado, que resuelva la autorización o negación de las solicitudes que promuevan los particulares sobre cambio de uso del suelo, densidad, intensidad y altura de construcciones, cuándo previamente se haya escuchado a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal.*
- XIII. *Nombrar inspectores y habilitar personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano para realizar todo tipo de diligencias que en el ejercicio de su encargo requiera, tales como: notificación, contestación a peticiones, oficios, acuerdos, orden de inspección, ejecución de resoluciones, ejecución de acuerdos, mediante los cuales se determine la suspensión temporal, parcial o total de las respectivas obras o bancos de materiales entre otras; expidiendo y validando con su firma los documentos para su acreditación.*
- XIV. *Iniciar de oficio o a petición de personas con interés jurídico y legítimo debidamente acreditado los procedimientos administrativos de revocación, anulación y cancelación, cuando se contravengan las disposiciones consignadas en las licencias, permisos y constancias, o cuando los peticionarios promuevan en términos oscuros o que hubieran propiciado que la autoridad incurriera en error al momento de su expedición, o bien de aquellas autorizaciones que se aparten de sus características originales o distintivas o las que no cumplan*

con los requisitos que señala el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y demás disposiciones aplicables de la materia, previa citación a garantía de audiencia.

- XV. *Proponer al Presidente Municipal la celebración de convenios en materia de desarrollo urbano y vivienda, y participar en su ejecución.*
- XVI. *Promover la realización de programas de regularización de uso de suelo y construcción en beneficio de la población, coordinando su gestión y ejecución.*
- XVII. *Promover ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección General de Vialidad, la aprobación para apertura, ampliación, modificación o incorporación a la traza urbana municipal de las vías públicas existentes y futuras.*
- XVIII. *Participar en la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y en los órganos interinstitucionales de coordinación Regional y Metropolitana en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano de los centros de población de la vivienda.*
- XIX. *Emitir las correspondientes órdenes de pago por concepto de derechos generados por la expedición de licencias y autorizaciones previstas en las disposiciones legales.*
- XX. *Ordenar inspecciones o visitas de verificación en el domicilio, instalaciones, equipos y bienes de los particulares, designando al personal necesario, con la finalidad de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales de la materia y de las autorizaciones, licencias o permisos otorgados.*
- XXI. *Dictar medidas de seguridad correctivas o preventivas debidamente fundadas y motivadas en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y su Reglamento, y demás disposiciones relativas y aplicables, con el objeto de evitar daños a las personas o bienes, que pueden causar las construcciones, instalaciones, explotaciones y obras de cualquier índole; cuando no cumplan con las disposiciones aplicables en materia de construcción y asentamientos humanos.*
- XXII. *Habilitar días y horas hábiles para la práctica de las diligencias que sean necesarias para el ejercicio de las funciones competencia de la Dirección.*
- XXIII. *Elaborar los levantamientos topográficos que sean necesarios para el desarrollo de su actividad.*
- XXIV. *Impulsar en coordinación con las áreas competentes de la Administración Pública Municipal, el mejoramiento de las obras de infraestructura y equipamiento urbano municipal.*
- XXV. *Participar en la supervisión y recepción de áreas de donación, obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominios, previo*

cotejo del cumplimiento de las autorizaciones otorgadas y conforme a los requisitos y formas establecidas en las normas jurídicas aplicables; a través de Actas de Entrega y Recepción que se realicen a favor del Municipio.

- XXVI. Informar al Catastro Municipal de la incorporación de los terrenos regularizados.*
- XXVII. Identificar física y topográficamente en la cartografía del Municipio, las zonas irregulares y las susceptibles de regularización, e integrar el padrón correspondiente.*
- XXVIII. Instrumentar con los Gobiernos Federal, Estatal y con los particulares, los mecanismos tendientes a reubicar los asentamientos humanos localizados en zonas de restricción que representen un riesgo, o de aquellas que se localicen en zonas de reserva ecológica, dentro del Territorio Municipal.*
- XXIX. Proponer y dar seguimiento a las solicitudes de expropiación de tierras, que sean necesarias para la regularización de la tenencia de la tierra, equipamiento urbano, reservas ecológicas y territoriales.*
- XXX. Emitir Cédulas Informativas de Zonificación.*
- XXXI. Llevar a cabo dentro del ámbito de su competencia el registro, seguimiento y control del desarrollo de los Fraccionamientos y Conjuntos Urbanos.*
- XXXII. Expedir Constancia de Alineamiento y Número Oficial, conforme a los requisitos y términos que prevé el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Código Financiero del Estado de México, y demás disposiciones relativas.*
- XXXIII. Promover y coadyuvar con las instancias competentes la creación, administración y resguardo de las reservas territoriales que permitan el equilibrio con los asentamientos humanos.*
- XXXIV. Proponer al Presidente Municipal las áreas para la correcta distribución territorial de la Infraestructura, servicios y equipamiento urbano municipal; así como las acciones que permitan su mejoramiento en beneficio de la población.*
- XXXV. Proponer e impulsar programas y acciones para la Regularización de la Tenencia de la Tierra dentro del Territorio Municipal, que permita brindar seguridad y certeza jurídica en la propiedad de los particulares, coadyuvando con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), y el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS).*
- XXXVI. Supervisar y vigilar que toda construcción que se realice dentro del Territorio Municipal cumpla con las disposiciones técnicas del uso del suelo y construcción en materia de desarrollo urbano y vivienda.*
- XXXVII. Establecer e implementar las medidas y acciones necesarias en coordinación con las autoridades Federales, Estatales y de la*

Administración Pública Municipal para evitar asentamientos humanos irregulares.

- XXXVIII. *Iniciar y tramitar los procedimientos administrativos comunes, a los particulares que contravengan las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano y vivienda.*
- XXXIX. *Emitir las órdenes, acuerdos y citaciones necesarias para la adecuada tramitación de los procedimientos administrativos instaurados en la Subdirección.*
- XL. *Las demás que señalen las leyes, reglamentos y disposiciones jurídicas aplicables”.⁷¹*

No obstante a que las facultades habían sido señaladas para la Dirección de Desarrollo Urbano, dentro del Reglamento Orgánico de Atizapán de Zaragoza, se consideró que para mayor funcionalidad de dicha dependencia debería de ser fusionada con la Dirección de Obras Públicas, por lo que a través del Punto Segundo de acuerdo, tomado en relación con el Octavo Punto del Acta levantada con motivo de la Quincuagésima Primera Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha quince de noviembre del año dos mil siete, se acordó la extinción de las Direcciones de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, creándose la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, el cual fuera publicado en la Gaceta Municipal No. 64, en la misma fecha.

El punto octavo del citado Acuerdo establece que para el funcionamiento y operación de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, se nombrarán un Subdirector General de Obras Públicas y un Subdirector General de Desarrollo Urbano.

Siendo por tanto que la atribución asignada para otorgar licencias y permisos para construcciones, la venía desempeñando la extinta Dirección de Desarrollo Urbano, siendo que actualmente es ejercida por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, siendo que ésta regiría ambas actividades de la Administración Pública Municipal, tanto lo relacionado con el ordenamiento de los asentamientos humanos y del control del desarrollo urbano dentro del Territorio Municipal, así como lo relativo a la planeación, programación, presupuestación, adjudicación, contratación, ejecución, vigilancia, supervisión, control, recepción, conservación y mantenimiento de las obras públicas municipales; por lo que se puede observar que al crear este monstruo de dirección, no podría ser manejable en su totalidad por una sola persona (Director General), siendo necesario que existan otras dos personas abajo del Director General que de manera separa atiendan, por una parte lo relacionado al ordenamiento de los asentamientos humanos y del control del desarrollo

⁷¹ *Ibíd.* Pág. 33-38-

urbano, y por otra parte lo relacionado con la planeación, presupuestación, etc., de las obras públicas municipales; para lo cual mediante acuerdo de fecha veinte de noviembre del año dos mil siete, publicado en la Gaceta Municipal número 67, de fecha veintidós de noviembre del año dos mil siete, se delegaron facultades tanto al Subdirector General de Desarrollo Urbano, como al Subdirector General de Obras Públicas, para quedar como sigue:

DELEGACIÓN DE ATRIBUCIONES

“PRIMERO. El Presidente Municipal Constitucional de Atizapán de Zaragoza, acuerda que el Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, delegue las atribuciones en materia de obra pública contenidas en la fracciones III, VI, VII, X, XI, XII, XIV, XV, XVII, XIX, XX, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, XXXV y XLI del punto sexto del Acuerdo por el que se crea la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, al Subdirector General de Obras Públicas, que a la letra dicen:

- III. Delegar funciones y responsabilidades al personal que integra la estructura organizacional de la Dirección.
- VI. Nombrar al servidor público residente de la obra, que deberá tener los conocimientos, experiencia, habilidades y capacidad suficiente para administrar y dirigir los trabajos; considerando la formación profesional, la experiencia en administración y construcción de obras, el desarrollo profesional y el conocimiento de obras similares a las que se hará cargo. Para acreditar esto el servidor público designado deberá presentar la certificación de conocimientos y habilidades expedida en la materia.
- VII. Designar al Servidor Público para presidir los actos del proceso de licitación.
- X. Asesorar y apoyar técnicamente en asuntos de su competencia.
- XI. Emitir el dictamen de justificación a que se hace referencia en el artículo 12.13 del Libro Décimo Segundo de la Obra Pública, del Código Administrativo del Estado de México.
- XII. Elaborar los proyectos de inversión y los presupuestos de cada una de las obras públicas que se deban realizar y de los servicios relacionados con las mismas, de conformidad con la experiencia y los conocimientos técnicos en la materia y en estricto apego a la normatividad aplicable, los cuales deberán ser informados al Comité de Obras Públicas para su visto bueno y posterior presentación para la aprobación del Ayuntamiento.
- XIV. Establecer las bases y procedimientos a los que deberán ajustarse los concursos de Licitación Pública e Invitación Restringida, así como los de adjudicación directa, para la adjudicación de los contratos de obra pública y servicios relacionados con la misma, para efectos de su adecuada planeación, organización, integración y control, debiendo ajustarse a las especificaciones técnicas de cada obra y en estricto apego a la normatividad aplicable.
- XV. Controlar y vigilar los procedimientos de Licitación Pública, Invitación Restringida y Adjudicación Directa, a fin de adjudicar los contratos de

- obra pública y servicios relacionados con la misma, en estricto apego a la normatividad aplicable.*
- XVII. *Informar en tiempo y forma a las instancias Municipales, Estatales y Federales, el inicio, avance y terminación de las obras públicas municipales de conformidad con lo dispuesto en la normatividad aplicable.*
- XIX. *Integrar y conservar el catálogo y archivo de los estudios y proyectos que se realicen sobre la obra pública y servicios relacionados con la misma.*
- XX. *Proponer precios extraordinarios, volúmenes extraordinarios y adicionales; así como el cambio de metas de las obras previamente contratadas.*
- XXIV. *Implementar y designar la residencia y supervisión de la obra pública por administración o por contrato, las cuales estarán bajo su dirección, control y supervisión.*
- XXV. *Validar y autorizar los presupuestos y estimaciones que presenten los contratistas por la ejecución de obras públicas municipales y tramitar el pago correspondiente.*
- XXVI. *Coordinar y supervisar a los contratistas que realicen obras públicas en el municipio.*
- XXVII. *Aprobar y autorizar la entrega-recepción de las Obras Públicas que lleven a cabo los contratistas.*
- XXVIII. *Supervisar y asesorar técnicamente en la realización de obras de la comunidad, en coordinación con los órganos auxiliares competentes.*
- XXX. *Vigilar, supervisar y establecer los controles de conformidad con la normatividad aplicable, para el suministro de materiales relativos a la obra pública por administración, validando las entregas de los mismos y autorizando el trámite de pago correspondiente.*
- XXXI. *Solicitar la Certificación de los conocimientos y habilidades en materia de precios unitarios, residencia de obra, supervisión de obra y súper intendencia de Construcción, de conformidad con el artículo 46 fracción V del reglamento del Libro XII del Código Administrativo del Estado de México, para los licitantes.*
- XXXII. *Solicitar el apoyo de las diversas dependencias de la administración Pública Municipal, para el correcto cumplimiento de la normatividad aplicable en cada una de las obras, para la disponibilidad del terreno (liberado); certificación de la suficiencia presupuestal, así como la formación de los Comités de Control y Vigilancia en apego a los Planes de Desarrollo Federal, Estatal y Municipal, según la fuente de financiamiento.*
- XXXIII. *Instrumentar el expediente único de obra pública de acuerdo a la normatividad vigente.*
- XXXIV. *Suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que le sean señalados por delegación o los que les correspondan por suplencia.*
- XXXV. *Establecer los mecanismos de control para dar cumplimiento a la normatividad de la Obra Pública en su modalidad de Obra por contrato y/o por Administración.*

- XL. Tramitar y gestionar ante las instancias Federales y Estatales, el apoyo de servicios y la aplicación de Programas y recursos financieros para el Municipio.

SEGUNDO. El Presidente Municipal Constitucional de Atizapán de Zaragoza, acuerda que el Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, delegue las atribuciones en materia de desarrollo urbano contenidas en la fracciones XLIII, XLIV, XLV, XLVI, XLVII, XLIX, L, LI, LII, LIV, LV, LVII, LVIII, LX, LXII, LXIII, LXV, LXVI, LXVII, LXVIII, LXIX, LXX, LXXI, LXXII, LXXIII, LXXV, LXXVI y LXXVII del punto sexto del Acuerdo por el que se crea la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, al Subdirector General de Desarrollo Urbano, que a la letra dicen:

- XLIII. Aplicar y vigilar que dentro del Territorio Municipal se de cumplimiento a la normatividad en materia del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano y vivienda.
- XLIV. Vigilar y controlar la utilización del suelo, y en su caso autorizar la licencia de uso del suelo previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XLV. Emitir resoluciones y aplicar en asuntos de su competencia sanciones debidamente fundadas y motivadas por violaciones cometidas a las disposiciones en materia de desarrollo urbano.
- XLVI. Implementar las medidas necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones previstas en materia de desarrollo urbano, apoyándose para ello en las autoridades administrativas y judiciales, ya sean Federales, Estatales o Municipales, así como el auxilio de la fuerza pública, cuando así se requiera en el ejercicio de sus funciones.
- XLVII. Expedir las licencias municipales de construcción en sus distintas modalidades, conforme a los requisitos y términos que prevé el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Código Financiero del Estado de México, y demás disposiciones relativas.
- XLIX. Expedir autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción de conformidad con lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- L. Expedir Constancia de Terminación o Suspensión de Obra, conforme a los requisitos y términos que prevé el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Código Financiero del Estado de México, y demás disposiciones relativas.
- LI. Expedir autorización para realizar obras de modificación, rotura o corte de pavimento en calles, guarniciones y banquetas para llevar a cabo obras o instalaciones subterráneas de conformidad a lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios.
- LII. Expedir autorización para realizar la instalación, tendido o permanencia anual de cable y/o tuberías subterráneas o áreas en vía pública, de conformidad en lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios.
- LIV. Nombrar inspectores y habilitar personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano para realizar todo tipo de diligencias que en el ejercicio de su encargo requiera, tales como: notificación, contestación a

peticiones, oficios, acuerdos, orden de inspección, ejecución de resoluciones, ejecución de acuerdos, mediante los cuales se determine la suspensión temporal, parcial o total de las respectivas obras o bancos de materiales entre otras; expidiendo y validando con su firma los documentos para su acreditación.

- LV. Iniciar de oficio o a petición de personas con interés jurídico y legítimo debidamente acreditado los procedimientos administrativos de revocación, anulación y cancelación, cuando se contravengan las disposiciones consignadas en las licencias, permisos y constancias, o cuando los peticionarios promuevan en términos oscuros o que hubieran propiciado que la autoridad incurriera en error al momento de su expedición, o bien de aquellas autorizaciones que se aparten de sus características originales o distintivas o las que no cumplan con los requisitos que señala el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y demás disposiciones aplicables de la materia, previa citación a garantía de audiencia.*
- LVII. Promover la realización de programas de regularización de uso de suelo y construcción en beneficio de la población, coordinando su gestión y ejecución.*
- LVIII. Promover ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección General de Vialidad, la aprobación para apertura, ampliación, modificación o incorporación a la traza urbana municipal de las vías públicas existentes y futuras.*
- LX. Emitir las correspondientes órdenes de pago por concepto de derechos generados por la expedición de licencias y autorizaciones previstas en las disposiciones legales.*
- LXII. Dictar medidas de seguridad correctivas o preventivas debidamente fundadas y motivadas en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y su Reglamento, y demás disposiciones relativas y aplicables, con el objeto de evitar daños a las personas o bienes, que pueden causar las construcciones, instalaciones, explotaciones y obras de cualquier índole; cuando no cumplan con las disposiciones aplicables en materia de construcción y asentamientos humanos.*
- LXIII. Elaborar los levantamientos topográficos que sean necesarios para el desarrollo de su actividad.*
- LXV. Participar en la supervisión y recepción de áreas de donación, obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominios, previo cotejo del cumplimiento de las autorizaciones otorgadas y conforme a los requisitos y formas establecidas en las normas jurídicas aplicables; a través de Actas de Entrega y Recepción que se realicen a favor del Municipio.*
- LXVI. Informar al Catastro Municipal de la incorporación de los terrenos regularizados.*
- LXVII. Identificar física y topográficamente en la cartografía del Municipio, las zonas irregulares y las susceptibles de regularización, e integrar el padrón correspondiente.*
- LXVIII. Instrumentar con los Gobiernos Federal, Estatal y con los particulares, los mecanismos tendientes a reubicar los asentamientos humanos localizados en zonas de restricción que representen un riesgo, o de*

- aquellas que se localicen en zonas de reserva ecológica, dentro del Territorio Municipal.
- LXIX. Proponer y dar seguimiento a las solicitudes de expropiación de tierras, que sean necesarias para la regularización de la tenencia de la tierra, equipamiento urbano, reservas ecológicas y territoriales.
- LXX. Emitir Cédulas Informativas de Zonificación.
- LXXI. Llevar a cabo dentro del ámbito de su competencia el registro, seguimiento y control del desarrollo de los Fraccionamientos y Conjuntos Urbanos.
- LXXII. Expedir Constancia de Alineamiento y Número Oficial, conforme a los requisitos y términos que prevé el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Código Financiero del Estado de México, y demás disposiciones relativas.
- LXXIII. Promover y coadyuvar con las instancias competentes la creación, administración y resguardo de las reservas territoriales que permitan el equilibrio con los asentamientos humanos.
- LXXV. Proponer e impulsar programas y acciones para la Regularización de la Tenencia de la Tierra dentro del Territorio Municipal, que permita brindar seguridad y certeza jurídica en la propiedad de los particulares, coadyuvando con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), y el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS).
- LXXVI. Supervisar y vigilar que toda construcción que se realice dentro del Territorio Municipal cumpla con las disposiciones técnicas del uso del suelo y construcción en materia de desarrollo urbano y vivienda.
- LXXVII. Establecer e implementar las medidas y acciones necesarias en coordinación con las autoridades Federales, Estatales y de la Administración Pública Municipal para evitar asentamientos humanos irregulares.

TERCERO. La supervisión, control y vigilancia del cumplimiento de las facultades que por el presente acuerdo se delegan, se encontrará a cargo del titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

CUARTO. Publíquese el presente Acuerdo de Delegación de Facultades en materia de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en la Gaceta Municipal.

QUINTO. Las atribuciones delegadas señaladas con anterioridad, entrarán en vigor al día hábil siguiente al de su publicación en la Gaceta Municipal.

C. GONZALO ALARCÓN BÁRCENA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA.

C. WILFRIDO TORRES GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO".⁷²

⁷² Acuerdo de Delegación de Facultades en Materia de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, *Gaceta Municipal número 67*; Fecha publicación 22-Noviembre-2007, No. Páginas 11.

Siendo por tanto, que de las facultades otorgadas a la Subdirección General de Desarrollo Urbano, adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, únicamente se establece la fracción XLVII, la atribución de expedir las licencias municipales de construcción en sus distintas modalidades, remitiendo dicha fracción al Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Código Financiero del Estado de México, por lo que se refiere a los requisitos que para su obtención deben cubrirse; sin embargo y si nos apegamos a dicha disposición, ninguno de dichos ordenamientos hace referencia a una licencia de construcción como regularización de obra, siendo que aquí podemos aplicar un principio general del derecho que establece: “*LO QUE NO ESTRICAMENTE PROHIBIDO ESTA PERMITIDO*”, por ende al aplicarse literalmente el mismo, tiene que sí no está regulada su prohibición, la autoridad competente en el ámbito municipal, la Dirección de Desarrollo Urbano en otros Municipios, y la Subdirección General de Desarrollo Urbano, en el Municipio de Atizapán de Zaragoza puede expedirla.

Sin embargo no se expide como tal, por ejemplo en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, anteriormente se expedía como constancia de registro de obra, que se les otorgaba a las construcciones que ya se habían realizado (de hecho), siendo que se diferenciaban ya que ésta documental se expedía cuando no se contaba con escritura pública (como documento de acreditación de propiedad); ya que en este aspecto la autoridad municipal ha sido muy estricta en requerir que para efecto de que sea ingresada una solicitud de licencia municipal de construcción requiere forzosamente que se presente escritura pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, aunque esta práctica no se apegue a lo establecido dentro del artículo 5.66 del Código Administrativo del Estado de México, que a la letra indica:

“Artículo 5.65.- A la solicitud de licencia municipal para construcción se acompañará el documento que acredite la propiedad o posesión del predio, y de acuerdo al tipo de autorización que se solicite, se anexará lo siguiente:

I. *Para obra nueva, así como para la ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente:*

- a) *Licencia de uso del suelo vigente;*
- b) *Planos arquitectónicos del proyecto, y en el caso de construcciones menores de sesenta metros cuadrados, croquis arquitectónico de la obra. Tratándose de ampliación, modificación o reparación de la construcción existente, se señalarán las superficies, ubicación y uso de ésta;*
- c) *Planos estructurales. Tratándose de usos de impacto regional, además, la memoria de cálculo correspondiente;*
- d) *Planos y memoria de cálculo de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y especiales, tratándose de usos de impacto regional;*

f) Los dictámenes técnicos que, en su caso, se señalen en la respectiva licencia de uso del suelo.

II. Para construcciones en régimen de condominio, además de lo señalado en la fracción anterior, se acompañará el reglamento interior del condominio;

III. Para reparación que no afecte elementos estructurales de una obra existente: croquis arquitectónico de la construcción, señalando el área donde se va a realizar la reparación;

IV. Para demolición parcial o total:

- a) Croquis arquitectónico de la construcción existente, indicando el área a demoler.
- b) Memoria y programa del proceso de demolición.

No se requerirá licencia para demolición, cuando ésta sea ordenada por autoridad administrativa o judicial competente, como resultado de la aplicación de una medida de seguridad o sanción.

V. Para excavación o relleno:

- a) Croquis de localización del área donde se va a realizar;
- b) Memoria y programa del procedimiento respectivo.

VI. Para construcción de barda: croquis arquitectónico, indicando las dimensiones de la misma;

VII. Para conexión de agua potable y drenaje y sus obras:

- a) Autorización de la conexión correspondiente;
- b) Croquis de la obra a realizar.

VIII. Para cambio de la construcción existente a régimen de condominio:

- a) Licencia de uso del suelo vigente;
- b) Planos arquitectónicos, en los que se indiquen los pisos, departamentos, viviendas o locales que serán áreas privativas o del dominio exclusivo de los condóminos, los elementos comunes de la construcción y las áreas de uso común del predio, así como tabla de indivisos y memoria descriptiva de las instalaciones;
- c) Reglamento interior del condominio.

IX. Para ocupación temporal de la vía pública:

- a) Croquis, señalando ubicación, superficie y tipo de material;
- b) Licencia de construcción vigente, en su caso.

X. Para modificación del proyecto de una obra autorizada:

- a). *Licencia de construcción vigente o, en su caso, constancia de suspensión voluntaria de obra;*
- b). *Planos de las modificaciones arquitectónicas y estructurales; tratándose de usos de impacto regional, la correspondiente memoria de cálculo.*

XI. Para la construcción e instalación de antenas para radiotelecomunicaciones y de anuncios publicitarios que requieran elementos estructurales: planos y memoria de cálculo de la estructura sustentante.

Cuando así proceda, las licencias de uso del suelo y de construcción se podrán acreditar con la exhibición en copia simple de la que hubiese emitido la autoridad municipal respecto de la obra en cuestión, o en su defecto, proporcionar los datos necesarios para su identificación en los archivos de la propia autoridad”.⁷³

Estableciendo el precepto legal antes transcrito que a la solicitud se deberá acompañar el documento que acredita la propiedad o posesión del predio; sin señalar cuales son éstos; por tanto la autoridad deja de recibir las solicitudes si no se exhibe un instrumento notarial como tal; situación que no debería ser así, pero que sin embargo se presenta día a día.

Por otra parte en ninguna de las once fracciones del artículo en comento, contiene como se puede apreciar la figura de la regularización de construcción que vendría siendo, la documental que acredita que una obra que fue realizada previamente sin contar con la respectiva licencia de construcción, cambie de ser irregular a regular, esto es cambie su status de hecho a ser reconocido por el derecho.

En este orden de ideas, y al verificarse que dicha constancia de registro de obra, podría causar problemas a la administración pública, se determinó dejarlas de expedir, por lo que a principios del año 2004, en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, se dejaron de expedir dichas constancia por no contar con un sustento legal que avalara su expedición; pasaron algunos meses así, y al ser una solicitud que realizara la población, que posteriormente se convertiría en una exigencia, se pensó en volver a retomar el sistema de expedición de constancias que permitieran acreditar la legalidad de una obra edificada con anterioridad, siendo que se les dio el nombre de licencia de obra nueva extemporánea, esto es posterior a su realización, con la salvedad de que solo se expedirían a los gobernados que contaran con escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad; es por ello que centro mi atención en la figura de la regularización.

⁷³ Ídem., Pág. 79-80.

CAPÍTULO III.

LA FIGURA DE LA REGULARIZACIÓN EN LA PRÁCTICA.

3.1. Concepto de Regularización:

El concepto como tal en materia administrativa no existe, por ende tomare el concepto del diccionario de la real academia de la lengua española que señala:

Regularización: “Acción y efecto de regularizar”. **Regularizar:** (De regular 1) ajustar o poner en orden. 2. Legalizar, adecuar a derecho una situación de hecho o irregular. ⁷⁴

Es entonces que la “figura de la regularización de construcciones” en la Administración Pública no existe, teniendo por tanto que sobre la base de una previa justificación de idoneidad técnica y financiera tiende a satisfacer una necesidad de regular una situación de hecho, en este caso de darle la legalidad a las construcciones que se realizaron de manera irregular sin contar previamente con una autorización que avalará su edificación; y de igual forma se ve reflejado en la administración pública, al enterarse el pago de los derechos por la expedición de una licencia que no se había tramitado con anterioridad.

3.2. Regulación jurídica en materia de construcciones:

3.2.1. Base constitucional:

Como tal nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no establece un precepto en el cual se pueda establecer la base a seguir para la regularización de las construcciones; únicamente el artículo 115 de nuestra Carta Magna, señala una base general para otorgar licencias y permisos para construcciones, sin señalar que tipo de construcciones y entendiéndose en éstas, todo tipo de construcciones estableciendo literalmente lo siguiente:

“Artículo 115.- *Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes: ...*

⁷⁴ García-Pelayo y Gross, Ramón, *Pequeño Diccionario Larousse Ilustrado*. Ed. Larousse; México, D.F., 2007; Pág. 884.

Fracción V.- *Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: ...*

f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;...”.⁷⁵

3.2.2. Base legal:

El Código Administrativo del Estado de México, en su Libro Quinto, relativo al Ordenamiento Territorial, de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, tiene por objeto fijar las bases para planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad; conteniendo las disposiciones normativas a seguir para obtener las respectivas autorizaciones para llevar a cabo las construcciones, estando entre éstas la licencia de construcción; sin embargo no establece un precepto legal en el cual indique la atribución de expedir autorización para la regularización de las construcciones, únicamente marca las atribuciones para la expedición de las licencias de construcción de forma generaliza indicando en los siguientes artículos los siguiente:

“Artículo 5.3.- *Los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio estatal, estarán sujetos, cualquiera que sea su régimen jurídico o su condición urbana o rural, a las disposiciones de este Libro”.*⁷⁶

Señalando como autoridad competente al Municipio, tal y como lo dispone el artículo 5.5, que indica:

“Artículo 5.5.- *Son autoridades para la aplicación de este Libro la Legislatura, el Gobernador del Estado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y los municipios”.*⁷⁷

Situándose en el precepto legal 5.10 la atribución del Municipio para expedir las licencias de construcción, señalándose que:

“Artículo 5.10.- *Los municipios tendrán las atribuciones siguientes:*

*Fracción IX. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo y otorgar licencias de uso del suelo y de construcción;...”.*⁷⁸

⁷⁵ *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, Ed. SUN RISE, S.A., 2008, Pág. 91-92.

⁷⁶ Agenda de la Administración Pública del Estado de México, *Código Administrativo del Estado de México*, Ed. ISEF, S.A. 2008, Pág. 57.

⁷⁷ *Ídem.*, Pág. 58.

⁷⁸ *Ibid.*, Pág. 60-61.

Teniendo por tanto que el Título Cuarto, De las autorizaciones y licencia estatal y municipales, en su Capítulo Primero, correspondiente a las disposiciones generales, prevé que cualesquiera de las autorizaciones y licencias que emitan las autoridades de desarrollo urbano se deberán de ajustar a las disposiciones normativas establecidas en el Libro Quinto, tal y como lo establece el artículo 5.36 que literalmente dispone:

“Artículo 5.36.- *Las autorizaciones y licencias que emitan las autoridades de desarrollo urbano, se ajustarán a lo establecido por este Libro, su reglamentación y los planes de desarrollo urbano. Las que se expidan en contravención a esta disposición serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno”.* ⁷⁹

Estableciendo de esta manera que cualquier tipo de construcción que se pretenda realizar deberá de ajustarse a lo establecido dentro del citado Libro Quinto, ya que si bien cierto, dicho libro no señala un precepto legal donde se pueda sustentar la expedición de las licencias para regularización de construcciones, también lo es, que si aplica dicha figura debe de cumplir con las otras disposiciones normativas, como lo es contar con la correspondiente licencia de uso del suelo, tal y como lo establece el Capítulo Quinto, correspondiente a la licencia de uso del suelo y de la cédula informativa de zonificación, en sus artículos 5.59 y 5.60, que indican:

“Artículo 5.59.- *El aprovechamiento con fines urbanos o la edificación en cualquier predio ubicado en la entidad, requerirá de licencia de uso del suelo, la cual se sujetará a los lineamientos siguientes:*

- I. *Estará vigente hasta en tanto no se modifique el plan municipal de desarrollo urbano o el plan de centro de población que la sustente;*
- II. *Tendrá por objeto autorizar:*
 - a) *El uso del suelo;*
 - b) *La densidad de construcción;*
 - c) *La intensidad de ocupación del suelo;*
 - d) *La altura máxima de edificación;*
 - e) *El número de cajones de estacionamiento;*
 - f) *El alineamiento y número oficial.*
- III. *En su caso, incluirá el señalamiento de las restricciones federales, estatales y municipales y dejará constancia de los dictámenes en materia de protección civil, conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural, entre otros;*

⁷⁹ Ibid., Pág. 70-71

IV. Incluirá, en su caso, el dictamen de impacto regional, que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

No se requerirá de licencia de uso del suelo para cada uno de los lotes resultantes de subdivisiones, conjuntos urbanos o lotificaciones para condominio que hayan sido previamente autorizados, siempre y cuando para su aprovechamiento se sujeten al uso del suelo y el alineamiento previstos en la autorización correspondiente”.⁸⁰

“Artículo 5.60.- A la solicitud de la licencia de uso del suelo, se deberá acompañar:

- I. Croquis de localización del predio;
- II. Documento que acredite la propiedad o posesión del predio;
- III. Dictamen favorable de impacto regional, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, tratándose de usos del suelo que generen impacto regional.

La licencia de uso del suelo que se obtenga no faculta a su titular para iniciar la ejecución de construcciones, obras o actividades industriales o comerciales”.⁸¹

El Capítulo Sexto, del Código en cita, correspondiente a la licencia de construcción, establece los requisitos que deberán cumplir los particulares para la obtención de dicha autorización, así como las normas que deberán cumplir las edificaciones, señalándose lo siguiente:

“Artículo 5.63.- Las construcciones se sujetarán a lo siguiente:

- I. Requerirán de la correspondiente licencia de construcción, salvo los casos de excepción que se establezcan en la reglamentación;
- II. Se sujetarán a la normatividad contenida en los planes de desarrollo urbano correspondientes y, en su caso, a los demás ordenamientos legales aplicables;
- III. Dispondrán de lugares de estacionamiento para vehículos;
- IV. Garantizarán la iluminación, ventilación y asoleamiento, así como la mitigación de efectos negativos hacia las construcciones vecinas;
- V. Cumplirán los requisitos de seguridad estructural que les permitan satisfacer los fines para los cuales fueron proyectadas;
- VI. Estarán provistas de los servicios básicos de agua potable, desalojo de aguas residuales y energía eléctrica;

⁸⁰ *Ibid.*, Pág. 76.

⁸¹ *Ibid.*, Pág. 76.

- VII. *Dispondrán de espacios y muebles sanitarios de bajo consumo de agua, en número suficiente para su utilización por los usuarios;*
- VIII. *Cumplirán con las previsiones correspondientes de protección civil, ingeniería sanitaria y para personas con capacidades diferentes;*
- IX. *Las que se ubiquen en zonas de valor arqueológico, histórico, artístico y cultural, deberán cumplir las normas que señalen los ordenamientos legales aplicables, debiendo las del entorno, ser armónicas y compatibles con aquellas;*
- X. *Las construcciones de equipamiento turístico y gasolineras, serán las únicas que se permitirán en una franja de cien metros medida, a partir del derecho de vía de carreteras federales, estatales o municipales, y a cada lado de éste;*
- XI. *Las dedicadas a servicios de radiotelecomunicación o similares y anuncios publicitarios que requieran elementos estructurales, se ajustarán a las disposiciones reglamentarias”.⁸²*

“Artículo 5.65.- *La licencia de construcción tendrá por objeto autorizar:*

- I. *La obra nueva;*
- II. *La construcción de edificaciones en régimen de condominio;*
- III. *La ampliación o modificación de la obra existente;*
- IV. *La reparación de una obra existente;*
- V. *La demolición parcial o total;*
- VI. *La excavación y relleno;*
- VII. *La construcción de bardas;*
- VIII. *Las obras de conexión de agua potable y drenaje, realizadas por particulares;*
- IX. *El cambio de la construcción existente a régimen de condominio;*
- X. *La ocupación de la vía pública;*
- XI. *La modificación del proyecto de una obra autorizada;*
- XII. *La construcción e instalación de antenas para radiotelecomunicaciones y de anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales.*

La licencia de construcción podrá autorizar uno o más de los rubros señalados, conforme a las necesidades del solicitante y en el caso de las fracciones I, II, III y IX, podrá autorizarse simultáneamente con la licencia de uso del suelo”.⁸³

⁸² *Ibíd.*, Pág. 77-78.

⁸³ *Ibíd.*, Pág. 79-80.

“Artículo 5.67.- *Tratándose de construcciones mayores de sesenta metros cuadrados o con claros mayores de cuatro metros, la solicitud de la licencia de construcción y sus planos respectivos llevarán la firma del perito responsable de la obra, acompañándose asimismo la constancia de su inscripción en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano”.*⁸⁴

“Artículo 5.68.- *Una vez concluida parcial o totalmente la obra o demolición, o en los casos de suspensión voluntaria a petición del interesado, se deberá recabar la respectiva constancia de terminación o suspensión expedida por la autoridad municipal correspondiente, para lo cual proporcionará la licencia de construcción vigente o su prórroga”.*⁸⁵

Concluyendo que de los preceptos legales antes citados, en ninguno se señala la regularización de construcciones, esto es, de aquéllas que fueron realizadas de forma irregular sin contar previamente con la licencia de construcción y proyecto arquitectónico según sea el caso al momento de su construcción, siendo oportuno señalar que esta figura es aplicable para construcciones ya consolidadas y en la mayoría de las ocasiones son para construcciones habitacionales, esto es para viviendas, en algunas ocasiones se presentan con algunas modalidades, como lo son con comercio hasta por treinta metros cuadrados, y/o oficinas o servicios, en su gran mayoría; ya que también se presentan construcciones que tienen otras modalidades, ya sean totalmente comerciales, o industriales, o mixtas, pero éstas son casos excepcionales.

3.3. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán de Zaragoza:

Los planes de desarrollo urbano son el conjunto de disposiciones para alcanzar los objetivos previstos de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el Estado y de crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población de la entidad, a fin de lograr una distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas, estableciendo el artículo 5.24 del Código Administrativo de la Entidad, que *“los planes de desarrollo urbano se sujetarán a las normas generales siguientes:*

- I. Se integrarán con la identificación o diagnóstico de la situación urbana, su problemática y sus tendencias; la evaluación del plan que se revisa, en su caso; la determinación de los objetivos por alcanzar; las estrategias y políticas; la zonificación del territorio; la programación de*

⁸⁴ *Ibid.*, Pág. 81.

⁸⁵ *Ibid.*, Pág. 81.

acciones y obras, así como los demás aspectos que orienten, regulen y promuevan el desarrollo urbano sustentable de la entidad;

- II. Incorporarán a su contenido, de manera obligatoria, políticas y normas técnicas en materias de población, suelo, protección al ambiente, vialidad, agua potable, alcantarillado, drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, protección civil, vivienda, desarrollo agropecuario, salud, desarrollo económico y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural, así como las demás materias que resulten necesarias, con el fin de imprimirles un carácter integral para propiciar el desarrollo urbano sustentable del Estado;*
- III. Estarán vinculados entre sí y con otros instrumentos de planeación, en las materias relacionadas con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, de manera que exista entre ellos la adecuada congruencia;*
- IV. Adoptarán la estructura, contenido, terminología y demás elementos que establezca la reglamentación de este Libro”.⁸⁶*

Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal y sus programas, deberán sujetarse a las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y cuando corresponda, a las del respectivo plan regional de desarrollo urbano. Los que se realicen en contravención a esta disposición, serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno, esto tal y como lo dispone el artículo 5.25 del citado ordenamiento legal.

Las disposiciones normativas contenidas en los planes de desarrollo urbano serán obligatorias para las autoridades y los particulares; asimismo las acciones e inversiones que se lleven a cabo en el territorio estatal, deberán ser congruentes con los planes de desarrollo urbano a que se refiere el citado Libro Quinto.

Los artículos 5.27 al 5.30, señalan el objeto para el cual se crean los planes municipales de desarrollo urbano, los pasos a seguir para su elaboración, aprobación publicación e inscripción, así como para en caso de ser necesario para su probable modificación, disponiendo lo siguiente:

“Artículo 5.27.- *En los planes municipales de desarrollo urbano y en los de centros de población, se establecerá la zonificación que deberán administrar los municipios, así como las acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.*

El ejercicio del derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población, se sujetará a lo dispuesto en los planes a que se refiere el párrafo

⁸⁶ Agenda de la Administración Pública del Estado de México, *Código Administrativo del Estado de México*, Ed. ISEF, S.A. 2008, Pág. 64-65.

anterior y en las autorizaciones y licencias de que trata este Libro”.⁸⁷

“Artículo 5.28.- Los planes de desarrollo urbano, para su elaboración, aprobación publicación e inscripción, se sujetarán a las reglas siguientes:

- I. La autoridad administrativa estatal o municipal competente formulará el proyecto de plan, o de sus modificaciones en su caso, y dará aviso público del inicio del proceso de consulta;
- II. En el aviso a que se refiere la fracción anterior, se deberá establecer el plazo y el calendario de audiencias públicas para que los particulares presenten por escrito los planteamientos que consideren respecto del proyecto de plan, o de sus modificaciones. Dicho plazo no podrá ser inferior a un mes, debiéndose celebrar al menos dos audiencias;
- III. Se analizarán las opiniones recibidas y con ellas se integrará el proyecto definitivo del plan correspondiente, o de su modificación. En el caso de los de competencia municipal, se recabará previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, el dictamen de congruencia del proyecto de plan con las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y las del plan regional de desarrollo urbano aplicable, en su caso. Será requisito obligatorio para la validez jurídica del plan, integrar al mismo el dictamen de congruencia mencionado;
- IV. Cumplidas las formalidades anteriores, el plan o su modificación, se aprobará y expedirá, según sea el caso, por el Gobernador del Estado, el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o el ayuntamiento correspondiente;
- V. Los planes, una vez aprobados, deberán publicarse conjuntamente con el acuerdo de aprobación respectivo, en la Gaceta del Gobierno a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y entrarán en vigor al día siguiente de su publicación;
- VI. Los planes serán inscritos, con todos sus documentos integrantes, en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano, dentro de los quince días siguientes al de su publicación”.⁸⁸

“Artículo 5.29.- Los planes de desarrollo urbano podrán ser modificados conforme al mismo procedimiento establecido para su elaboración, aprobación, publicación e inscripción.

No constituirá modificación al respectivo plan municipal de desarrollo

⁸⁷ Ídem., Pág. 65.

⁸⁸ Ibid., Pág. 65-66.

urbano, de centro de población o los parciales que deriven de ellos, la autorización sobre el cambio de uso del 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, siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el cambio no altere las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica y sanitaria, ambiental y las de su imagen.

La autorización correspondiente será expedida, mediante acuerdo motivado y fundado, por el ayuntamiento respectivo a través de la dependencia administrativa competente, quien oirá previamente a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal.

Tratándose de usos del suelo de impacto regional, para la autorización se deberá obtener previamente y en sentido favorable, el dictamen respectivo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Bajo ninguna circunstancia se podrá cambiar el uso del suelo de terrenos de dominio público destinados a vías públicas y equipamiento”.⁸⁹

“Artículo 5.30.- *El Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, fomentarán, promoverán y buscarán desgravar la producción de vivienda, orientando prioritariamente sus acciones y programas a la vivienda de los tipos social progresiva, de interés social y popular, para beneficiar a la población de menores recursos económicos”.⁹⁰*

El Municipio de Atizapán de Zaragoza, actualmente se rige por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano que fuera publicado en la Gaceta del Gobierno en fecha veintiséis de junio del año dos mil tres, el cual contiene lo siguiente:

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza, forma parte del Sistema de Plantación de los Asentamientos Humanos del Estado y se fundamenta en los preceptos legales de los tres niveles de gobierno.

La realización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán de Zaragoza, a fojas tres y cuatro, señala que tiene como finalidad cubrir los siguientes objetivos:

Objetivos Generales:

⁸⁹ Ibid., Pág. 66.

⁹⁰ Ibid., Pág. 66-67.

- Diagnosticar la dinámica urbana del Municipio con el fin de conocer su problemática y sus tendencias y garantizar su desarrollo sin afectación ni perjuicio al medio natural, social o urbano.
- Proponer la estructura urbana y la normatividad de usos y destinos del suelo que respondan a la necesidad de proporcionar el ordenamiento urbano que garantice el bienestar social.
- Contribuir el impulso económico del centro de población, mediante la definición de normas claras que promuevan y fomenten el desarrollo económico y social en el ámbito municipal, acorde con la realidad, evolución y metas fijadas.
- Detectar los impactos en el medio (aire, agua y suelo), que actualmente afectan, y establecer las medidas y recomendaciones de carácter general, para su mitigación, mejoramiento y ordenación.
- Dotar los elementos técnicos de validez jurídica a las autoridades municipales, para garantizar la ordenación y regularización del desarrollo urbano en el Municipio.
- Precisar con claridad las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de desarrollo urbano para el ámbito municipal.
- Asegurar mayores y mejores oportunidades de comunicación y de transporte, para favorecer la integración infraurbana.
- Proponer los incentivos y estímulos que en su conjunto, coadyuven a la consolidación de la estrategia del desarrollo urbano.

Objetivos Particulares:

- Actualizar el contenido del Plan de conformidad con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, toda vez que éstos se amplían después de la última versión del Plan (1993); siendo necesario establecer que la Ley en cita fue abrogada con la entrada en vigor del Código Administrativo del Estado de México, vigente a partir del 12 de marzo del año 2002.
- Incorporar al Plan, cuando así proceda los cambios de uso del suelo de tierras privadas y ejidales donde la versión vigente del Plan contempla un aprovechamiento o actividad distinta a la existente.
- Precisar el desarrollo del Municipio dentro del sistema metropolitano y su participación en la evolución y desarrollo de la región.
- Generar las políticas de desarrollo urbano que servirán para

impulsar las actividades económicas del Municipio; así como definir los instrumentos generales para la consolidación de Atizapán de Zaragoza como centro de servicios metropolitanos.

- Coadyuvar a evitar que el ambiente del Municipio se continúe deteriorando, controlando de esa manera la contaminación ambiental.
- Proteger el patrimonio histórico-cultural del Municipio y restaurar su imagen urbana.
- Contar con los datos básicos que permitan a corto plazo la elaboración de los programas derivados del Plan, en materia de mejoramiento, reordenamiento y preservación urbana, particularmente en los proyectos de modernización vial, definición del área de concentración de comercios y servicios de carácter regional.

Por tanto para que el mismo Plan sea aplicable, es necesario que exista la delimitación del Municipio, como tal, teniendo así que el Municipio de Atizapán de Zaragoza se localiza en la porción oriente del Estado de México y colinda al norte con los Municipios de Nicolás Romero y Cuautitlán Izcalli; al sur con los de Jilotzingo y Naucalpan; al oeste, con el de Isidro Fabela; y al este con el de Tlalnepantla.

El Municipio de Atizapán de Zaragoza comprende una superficie de 9,764.15 has y se encuentra integrado territorialmente por la cabecera municipal (Ciudad López Mateos), 3 pueblos, 4 ranchos, 98 colonias, 55 fraccionamientos y conjuntos urbanos, 2 zonas industriales y 10 ejidos.⁹¹

En lo que respectaba a la superficie urbana del Municipio, en el año 2000 comprendía una superficie de 5,284.14 has.

La clasificación del territorio se definió con base en la zonificación de los usos del suelo y a la estructura vial considerando su relación funcional y física, partiendo del establecimiento de los distintos elementos que lo integran:

Así el Municipio de Atizapán de Zaragoza, se clasificó en:

- **ZONA URBANA:**

El área urbana actual en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, esta

⁹¹ Bando Municipal 2008; Gaceta Municipal No. 78, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, 5 de febrero 2008; Pág. 11-16.

conformada por las zonas edificadas total o parcialmente, que cuentan con todos o algunos de los siguientes elementos: acceso pavimentado, abastecimiento de agua potable, drenaje y suministro de energía eléctrica.

- **ZONA URBANIZABLE:**

Es el área que se reserva para el futuro crecimiento urbano del Municipio; son aptas para el desarrollo urbano por sus características físicas, así como por su factibilidad en la dotación de servicios.

El área urbanizable de Atizapán de Zaragoza, se caracteriza por dos patrones de aprovechamiento:

- En las zonas donde se cuenta con autorizaciones vigentes, pero que actualmente no se encuentran desarrolladas.
- En áreas nuevas con vacación para el desarrollo de actividades urbanas, ubicadas en tomo a la autopista La Venta-Lechería, la vialidad Jiménez Cantú y la carretera Atlacomulco-Atizapán.

- **ZONA NO URBANIZABLE:**

Es el área que se excluye del desarrollo urbano por ser tierras de alto valor ecológico, con una extensión de 1,332.85 has., que corresponden al 13.65% del área total del Municipio. Esta área comprende el Ejido de Espíritu Santo, El Parque Estatal de los Ciervos (Valle Escondido), la Presa Madín y áreas verdes al interior del Municipio.

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

TIPO DE ÁREA	HECTÁREAS	%
ÁREA URBANA ACTUAL	5,284.14	54.12
ÁREA URBANIZABLE	3,147.16	32.23
ÁREA NO URBANIZABLE	1,332.85	13.65
TOTAL MUNICIPAL	9,764.15	100

ZONIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS EN ZONAS URBANAS Y URBANIZABLES:

La estructura urbana futura que se ha definido para el Municipio de

Atizapán de Zaragoza, responde a la previsión del proceso de consolidación del área urbana actual, así como a la incorporación programa de nuevas zonas destinadas a absorber el crecimiento urbano futuro.

USOS DEL SUELO

La propuesta general de usos del suelo para el Municipio, comprende una superficie de 9,764.15 has, de esta superficie los usos urbanos y urbanizables representan el 86.35% mientras que la zona no urbanizable, misma que corresponde a parte de la zona sur poniente representa el 13.65% de la superficie total municipal.

Uso Habitacional:

Forma parte de los usos urbanos, en su conjunto los usos habitacionales comprenden una superficie de 3,323.61 has, distribuidas en todo el Territorio Municipal, de acuerdo a las siguientes densidades:

- Alta densidad: (H.100.A, B, C, D/H.150.A)

Este uso estará conformado por distintas áreas ubicadas al norte y poniente de la cabecera municipal; comprende pequeñas áreas que se encuentran subutilizadas y que se ubican junto a zonas habitacionales totalmente consolidadas y de alta densidad. Comprenden una superficie de 409.38 has, que representan el 4.86 % de la superficie total municipal.

En general, la definición de esta densidad se aplicará a aquellas zonas en las cuales se presente una fuerte presión urbana, se cuenten con todos los servicios de infraestructura y limiten con zonas habitacionales consolidadas.

- Media densidad: (H.200.A, B, C/H.250.A/H.300.A/H.333.A)

Esta densidad corresponde a las zonas ubicadas al norte del Municipio principalmente. Específicamente se ubican en los límites con Cuautitlán Izcalli y en la zona aledaña a Calacoaya.

Estas zonas comprenden una superficie de 1,663.47 has, comprendiendo el 19.74% del área para los usos urbanos.

Este uso estará enfocado a integrar de manera ordenada la zona norte del municipio, debido a la alta ocupación de la zona para usos

urbanos.

- Baja Densidad:
(H.417.A/H.500.A/H.583.A/H667.A/H.833.A/H1000.A)

Esta densidad se ubicará principalmente al poniente del Municipio (Zona Esmeralda) y en algunas zonas correspondientes a la cabecera municipal. Comprende una superficie de 1,250.76 has. Los usos permitidos son habitacionales de baja densidad.

Esta densidad se ubica principalmente en la Zona Esmeralda (al poniente del Municipio, y en los fraccionamientos como: Arboledas, Alamedas, etc.).

Corredores Urbanos:

De acuerdo a lo establecido en el proyecto del plan regional metropolitano del Valle de Cuautitlán-Texcoco, estos corredores permitirán consolidar la función comercial y de servicios del Municipio; además de que tendrán la función de articular al Municipio con el resto de los municipios de la subregión.

Se desarrollan sobre las principales vialidades del Municipio. Comprenden actividades comerciales y de servicios con vivienda. Debido a que dichos corredores fueron establecidos posteriormente a la creación de las zonas habitacionales, se carece de los elementos necesarios para un óptimo funcionamiento de los mismos.

De lo anterior, podemos apreciar que éstos, se dan en áreas carentes de lugares para estacionamiento, vialidades que al ser muy circuladas, ocasionan problemas de congestionamiento, debido a que la mayoría de los comercios ocupa la vía pública para estacionarse, en algunas veces se aprecia vehículos estacionados en doble fila, asimismo se realizan maniobras de carga y descarga de bienes y servicios.

Debido a que existe rechazo por parte de los sectores medios y altos de la población del Municipio a la creación de estos corredores, éstos sólo se desarrollan sobre una superficie de 32.42 has., ubicándose principalmente sobre vialidades como Carretera Atizapán-Nicolás Romero, Avenida San Mateo, Carretera Barrientos-Lago de Guadalupe, Avenida Jinetes, Avenida Adolfo López Mateos y Avenida Ruíz Cortínes.

Estos se ubicaran en las vialidades principales del Municipio, sobre

una longitud de 75.46 Km.

Para el caso de las nuevas construcciones, se debe aplicar la norma de 5.5 mts. Libres al frente del predio en planta baja para uso exclusivo de estacionamiento; mientras que para las construcciones existentes, el estacionamiento podrá estar en la parte posterior del predio.

Centro Urbanos:

En el Municipio de Atizapán de Zaragoza se carece de grandes zonas concentradoras de comercio y servicios de carácter regional, por lo que estos usos comprenden una superficie de 91.17 has.

De acuerdo a ese análisis, fue necesario al momento de crear el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, contemplar la conformación de núcleos de servicios (centros urbanos), así como de corredores urbanos que permitan impulsar estas actividades económicas en el Municipio.

- Centros urbanos

Se contará con dos clasificaciones de Centro Urbanos, a través de los cuales se pretenden consolidar las actividades comerciales y de servicios del municipio, tanto en el ámbito regional, municipal, como local.

Su función como elementos estructurados, es la de consolidar las actividades comerciales y de servicios de carácter municipal, como complemento al corredor urbano de la carretera Atizapán-Atlacomulco y del Centro Urbano regional ubicado a un costado de la autopista Chamapa-Lechería.

- Centros urbanos regionales CUR

Estos centros urbanos permitirán consolidar la función del Municipio como prestador de comercio y servicios de carácter regional en apoyo a la región metropolitana de Valle Cuautitlán-Texcoco.

Se contará con dos elementos de estas características. Estos centros urbanos regionales se asentará sobre una superficie de 329.48 has, al poniente del Municipio, a un costado de la autopista Chamapa-Lechería.

Equipamiento:

El equipamiento en el Municipio de Atizapán de Zaragoza se encuentra distribuido de manera dispersa en todo el Territorio Municipal. Estas zonas comprenden una superficie de 428.81 has, que representa en 5.09 % de la superficie total municipal.

Esta modalidad de uso de suelo, abarca todos los servicios que han de construirse a beneficio de la población, como lo son: los mercados, centros de salud, hospitales, guarderías, lecherías, entre otros.

En el subsistema de salud en el Municipio destaca la ubicación del Hospital General de Atizapán (Segundo Nivel), mismo que tiene una cobertura de nivel regional. Este edificio se ubica en una superficie aproximada de 2000 mts.

Entre las áreas de equipamiento más significativos se encuentran referidos al sector educativo, entre los cuales se encuentran el Campus Atizapán del Tecnológico de Monterrey, de igual forma el Campus de la UAEM, y de la UNITEC; además de que se cuenta con una pista de aterrizaje para la aviación privada (Aeropuerto Municipal).

Industria:

Esta modalidad, se ubicará en tres zonas específicas del Municipio, las cuales fueron establecidas desde el Plan de Centro de Población Estratégico de Atizapán de Zaragoza, publicado en la Gaceta del Gobierno, el 3 de agosto de 1993; comprendiendo una superficie de 171.42 has., y en esta zona se permitirá la instalación de industria mediana y pequeña no contaminante.

Las zonas industriales existentes son: la Zona Industrial de México Nuevo, Zona Centro y San Miguel Xochimanga.

Área Urbanizable No Programada:

Se refiere a las dos zonas claramente definidas: la primera corresponde a la ubicada a lo largo de la autopista de Chamapa-Lechería y la segunda corresponde a la zona ubicada al oriente del Municipio.

Su definición corresponde a ser zonas críticas, estratégicas o ser sujetas a estudios específicos para deducir su forma, tiempo y características de incorporación al desarrollo urbano; comprende una superficie de 44.61 has.

Conjuntos y fraccionamiento urbanos autorizados (zonificación secundaria):

Dentro de su área urbana, el Municipio de Atizapán de Zaragoza cuenta con un sinnúmero de elementos de este tipo (fraccionamiento y conjuntos urbanos), mismos que han determinado un proceso de ocupación del suelo acelerado. En su conjunto los fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados comprenden una superficie de 2,652.98 has.

Es importante considerar que para la definición de normas de uso y ocupación del suelo en los conjuntos y fraccionamientos urbanos autorizados, estos se remitirán a su autorización original.

Dichos planos autorizados por conjunto o fraccionamiento obran en los archivos de la Dirección General de Administración Urbana y en la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza (actualmente Subdirección General de Desarrollo Urbano).

Estos conjuntos se definen a través de la zonificación secundaria debido a que se prevé que los cambios solicitados correspondan a la zonificación autorizada y no alteren la estructura urbana existente en la zona.

Usos no urbanos:

Comprenden entre otras la zona del Parque Estatal de los Ciervos, mismo que cubre una extensión aproximada de 300 has., y la zona no urbanizable que se localiza al poniente del Municipio. En su conjunto las zonas no urbanizables comprenden una superficie de 1220.62 has.

Asimismo se les define como no urbanizables dado que se plantea su reforestación e incorporación de manera integral a las actividades recreativas, de recuperación ecológica y forestación del Valle de Cuautitlán-Texcoco.

Por lo que para ser más gráfico la zonificación de los usos del suelo, fue incorporada la siguiente tabla, tal y como se observa a foja 144 del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza, vigente:

Tabla 1. Dosificación y usos del suelo del Municipio:

CLAVE	USOS Y DESTINOS	SUPERFICIE	% RESPECTO AL TOTAL
USOS EN ÁREA URBANA Y URBANIZABLE			
H 100 A	H= HABITACIONAL 100= M2 DE TERRENO BRUTO A= Sólo habitacional. Antes 4A	94.55	1.14
H 100 C	Antes 4MX	37.10	0.45
H 200 A	A= Sólo habitacional. Antes 3A	505.61	6.09
H 250 A	A= Vivienda vertical	11.71	0.14
H 300 A	Sólo habitacional densidad 300	46.30	0.56
H 333 A	A= Vivienda horizontal. Antes H-2	21.59	0.26
H 417 A	Antes 2A	243.36	2.93
H 500 A	Antes 1A	25.99	0.31
H 583 A	Antes H-4-1	84.81	1.02
H 833 A	A= lote de 500 m2. Antes H-1	99.71	1.20
H 1000 A	A= Vivienda horizontal.	278.88	3.36
H 1000 B	B= Vivienda vertical	20.70	0.25
H 1333 A	Sólo habitacional densidad 1,333	252.78	3.04
H 1667 A	Antes H-1-1	75.36	0.91
H 3333 A	A= lote 2,000 m2. Antes H-0	71.88	0.87
H 3333 B	B= lote 10,000 m2. Antes H-3-1	6.09	0.07
H 5000 A	Lote 3,000 m2	16.00	0.19
Fraccionamientos autorizados	Su normatividad urbana se consulta en los planos autorizados	2,524.20	30.40
CU 100 A	CU= CENTRO URBANO 100= M2 DE TERRENO BRUTO A= TIPO DE MEZCLA DE USOS O NORMA DE APROVECHAMIENTO. Antes CS y 7A	43.78	0.53
CU 167 A	Antes 7B	38.22	0.46
CU 250 A	Centro urbano densidad 250	73.70	0.89
CUB	B= Especializado. Antes C-2	191.78	2.31
CURA	CUR= CENTRO URBANO REGIONAL A=Comercio, servicios especializados	63.50	0.76
CLAVE	USOS Y DESTINOS	SUPERFICIE	% RESPECTO AL TOTAL
CURB	B=Centro cultural, comercio y servicios, Planta de tratamiento.	122.34	1.47
CURC	C= Oficinas corporativas.	150.52	1.81
CRU 100 A	CRU=CORREDOR URBANO. Antes 7A	21.74 KM	---
CRU 167 A	Antes 7B	7.39 KM	---
CRU 200 A	Corredor urbano densidad 200	38.65 KM	---
CRU 417 A	Corredor urbano densidad 417	7.68 KM	---
E	E= EQUIPAMIENTO Se hace posible definir con	297.64	3.58

	posterioridad al destino específico.		
E-EC-R	E= Equipamiento EC= EDUCACIÓN Y CULTURA R=REGIONAL	55.36	0.67
E-SA-R	E= EQUIPAMIENTO SA= SALUD Y ASISTENCIA	0.82	0.01
E-RD-R	E= EQUIPAMIENTO RD= RECREACIÓN Y DEPORTE	22.02	0.27
E-CT-R	E= EQUIPAMIENTO CT= COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	50.38	0.61
I-G-C	I= INDUSTRIA G= GRANDE C= CONTAMINANTE Referida a la industria que se instalará en las nuevas áreas de crecimiento.	42.72	0.51
I-M-C	I= INDUSTRIA M= MEDIANA C= CONTAMINANTE Referida a la industria existente. Antes 8	128.70	1.55
OI	OI= OBRA DE INFRAESTRUCTURA. Antes I	1.73	0.02
N-VERDE	N= NATURAL V= VERDE	403.80	4.87
MX-H1	MX H1= MIXTO HABITACIONAL- HUERTAS	462.31	5.57
SUBTOTAL		8,303.20	100.00
USOS EN ÁREA URBANA Y URBANIZABLE			
N-PAS-N	N= NATURAL PAS=PASTIZAL Se refiere a parte de la zona del ejido Espíritu Santo.	209.69	14.35
N-PAR-P	N= NATURAL PAR= PARQUE P=PROTEGIDO Se refiere a Parque de los Ciervos.	312.57	21.39
N-BOS-N	N= NATURAL BOS= BOSQUE Se refiere a la zona del ejido Espíritu Santo.	819.47	56.10
C-A	CA= CUERPOS DE AGUA	119.22	8.16
SUBTOTAL		1,460.95	100.00
TOTAL		9,764.15	100.00

Siendo así que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, rige los usos de suelo que han sido asignados dentro de todo el Territorio Municipal, sin señalar que se establecerá respecto de las construcciones ya edificadas, ya que éstas tendrán que apegarse al uso de suelo que les corresponda en el

caso de que se vaya ampliar; pero por el contrario si ya está edificada, y no puede ser regularizable como casa habitación porque ahora el uso es comercial, tendrá que solicitarle a la autoridad le reconozca el uso con el cual venía funcionando con anterioridad, ya que de no hacerlo le perjudicaría, siendo obligación del particular el acreditar el uso de suelo anterior, y aunque la ley no prevé ese reconocimiento, la autoridad si puede hacerlo, apegándose al principio de retroactividad de la ley, ello de conformidad a lo que establece el artículo 14 constitucional que a la letra indica:

“Artículo 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aun por mayoría de razón, pena alguna que no este decretada por una ley exactamente aplicable al delito que se trata.

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de esta se fundara en los principios generales del derecho”.⁹²

Por lo que el Plan es solo la pauta que debe de seguirse al momento de pretender construir, y si ya está construido corresponde a cada particular el verificar si su construcción se quedará así o regularizarla.

3.4. Nacimiento de la figura de la regularización en la Administración Pública:

Esta figura nace por la necesidad de contar con un elemento mediante el cual la autoridad pueda normar lo que se realizó de manera irregular, en este caso las construcciones que fueron edificadas sin contar con la autorización, representa un factor de crecimiento del desarrollo urbano, que debe de ser controlado y regido, es por ello que a través del tiempo apareció esta figura, conceptualizándola de diferentes formas.

⁹² *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, Ed. SUN RISE, S.A., 2008, Pág. 10.

En los archivos que obran en la ahora Subdirección General de Desarrollo Urbano, se tiene documento que aproximadamente a partir del año 1994, se comenzó a realizar la expedición de licencias de regularización de construcciones, que en un inicio se les llamó “Constancias de Regularización de Obra”, y se expedían para todo tipo de construcciones que se habían edificado con anterioridad, en los cuales aun no se conformaba el Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, como tal y que para pagar cualquier tipo de servicios o derechos por la expedición de cualesquier autorización, se realizaba en Tlalnepantla, que era el Distrito Judicial al que pertenecía el Municipio de Atizapán de Zaragoza.

Asimismo se vinieron expidiendo con este nombre, hasta el año de 2004, y asimismo para las construcciones que se realizaban y que no contaban con una escritura pública debidamente inscrita, o documento con el cual acreditan la propiedad, ya fuera contrato de compraventa con su respectivo traslado de dominio, sentencias judiciales, etc., se les expedía para aquellas zonas irregulares por cuanto se refería a la posesión de la tenencia de la tierra, esto es, de las Colonias nacientes aún no reconocidas como tal, en las que la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), aún no entraba a expropiarlas y realizar la correspondiente lotificación de los terrenos, se les otorgaba una “Constancia de Registro de Obra” en el cual se plasmaba la superficie de construcción con la que se contaba y para que estaba siendo utilizada.

Por último, en la Administración Municipal comprendida en los años 2003-2006, aproximadamente en el primer trimestre del año 2004, se dejaron de expedir las Constancias de Regularización de Construcción, así como los Registros de Obra, al haberse realizado un análisis jurídico-administrativo, y determinarse que al no señalarse de manera específica en las disposiciones jurídicas el fundamento legal base para su expedición, el Ayuntamiento, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, no estaba en posibilidad de expedirlas, por lo que se dejaron de elaborar.

De lo anterior, se pudieran preguntar que trámite siguieron aquellas solicitudes, que ya se habían ingresado, algunas fueron canceladas, aquellas que no se habían pagado aún; las que ya habían enterado los derechos correspondientes por su expedición ante la Tesorería Municipal, fueron elaboradas y entregadas.

Siendo por tanto que se vinieron negando las solicitudes, sin embargo en la administración entrante el 18 de agosto del 2006, correspondiente para el periodo 2006-2009, fue puesta a discusión su notoria desaparición, y la propuesta de otorgarse nuevamente, pero no con el nombre de Constancias de Regularización o Constancias de Registro de Obra, como anteriormente se venían expidiendo, acordándose en una reunión de trabajo que se realizaría como en otros Municipios a través de

acuerdos aprobados por el Honorable Cabildo, en los cuales se creará una Campaña de Regularización de Construcciones, siguiéndose todo un Programa de Regularización de éstas mismas.

3.4.1. Acuerdo de Regularización de Construcciones:

Este se desarrolla, ya que es importante llevar a cabo la regularización de construcciones, cual es su finalidad y que beneficios trae para los particulares y el ayuntamiento, se realiza primero una propuesta y se envía para revisión de la Dirección Jurídica, dando su visto bueno se envía a la Secretaría del H. Ayuntamiento, quien es quien la enviará a la Comisión de Desarrollo Urbano, para que esta a su vez realice toda su dictaminación y posteriormente sea incluida en uno de los puntos de la orden del día de la Sesión de Cabildo a celebrarse, para el día de la sesión sea discutida (las sesiones ordinarias normalmente se celebran los días jueves de cada semana), estableciendo dicha propuesta de la siguiente forma:

“Propuesta para la revisión y en su caso, aprobación por el Honorable Cabildo Municipal de Atizapán de Zaragoza, del Acuerdo por el que se autoriza la “Campaña de Regularización de la Vivienda” tendiente a la regularización de la construcción de vivienda y vivienda con comercio, a través del otorgamiento de beneficios fiscales.

CONSIDERANDO

Que el Municipio es competente para la aprobación y administración de la zonificación y planes de desarrollo urbano; así como para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo y otorgar licencias de uso del suelo y de construcción.

Que el Bando Municipal establece entre los fines del municipio, el de la planeación ordenada y responsable del crecimiento urbano, así como la administración del suelo en su jurisdicción territorial e intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, y el de garantizar a través de acciones que procuren la tranquilidad y el bienestar de sus habitantes, la seguridad física de las personas y de sus bienes.

Que las acciones de regularización de las construcciones destinadas a uso habitacional y habitacional con uso comercial, que se pretenden realizar con esta campaña de regularización de la vivienda que se somete a su consideración, tienen como objetivo fundamental lograr que los habitantes de este Municipio, que cuentan con menos recursos, tengan absoluta certeza jurídica sobre su patrimonio, al tener regular tanto la propiedad del terreno, como la construcción en él edificada.

Que las acciones para la regularización de las construcciones de vivienda se limitan a superficies máximas de 320 metros cuadrados, pudiendo regularizarse locales comerciales unidos a la vivienda hasta de 60 metros cuadrados, siempre y

cuando se trate de vivienda social progresiva, de interés social o popular con lo cual se está garantizando que la actividad comercial que realizan aquéllos ciudadanos como única fuente de ingresos quede salvaguardada de la misma manera.

Que con la campaña se pretende como un incentivo, la condonación de las multas y recargos que la falta de tramitación oportuna de las licencias correspondientes hubiera generado; sin embargo, al mismo tiempo la campaña contribuirá a la actualización del catastro municipal y al fortalecimiento de las finanzas municipales, al ingresar el cobro por los derechos que originan la expedición de las licencias, y en un futuro la actualización del impuesto predial.

Que finalmente la campaña que se somete a su consideración redundará en beneficios para grandes sectores de la sociedad atizapense y al mismo tiempo contribuirá a que cada día, poco a poco tengamos un Municipio más ordenado, por lo que someto a su aprobación y expedición el siguiente

ACUERDO

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCION V, INCISO F, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 122, 123 Y 125 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO ; 12 Y 31 FRACCIONES XXIV Y XXXIX. DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO; 1.1 FRACCION IV, Y 1.5 FRACCIONES II Y VII, 5.3, 5.10 FRACCIÓN IX, 5.59 FRACCIONES I y II, 5.63, 5.65, 5.66 y 5.68 DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; 31 FRACCIÓN II, 144 FRACCIONES I, II INCISO F) y VIII, y 364 DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS:

PRIMERO. *Es objeto de la presente “**Campaña de Regularización de la Vivienda**” la regularización de aquellas construcciones con uso habitacional que cumplan con la normatividad prevista en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, en vigor, siempre y cuando dichas construcciones hayan sido terminadas al cien por ciento, y se encuentren en el supuesto del punto tercero del presente Acuerdo.*

SEGUNDO. *Se autoriza la condonación de multas y recargos por la tramitación extemporánea de la licencia de construcción; así como el pago sustitutivo por la falta de cajones de estacionamiento necesarios de acuerdo al uso señalado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y la exención del área mínima libre de construcción prevista en el citado instrumento de planeación, por tratarse de una situación de hecho.*

TERCERO. *Serán susceptibles de regularización las construcciones con superficie máxima de trescientos veinte metros cuadrados. Podrá incluirse dentro de ésta construcción un área destinada a uso comercial con superficie máxima de sesenta metros cuadrados, cuando se trate de vivienda social progresiva, de interés social o popular, y este uso se encuentre permitido en la zonificación correspondiente del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.*

La regularización de la construcción del área destinada a comercio, no exime la obligación de tramitar y obtener la correspondiente Licencia de Funcionamiento que expide la Tesorería Municipal.

CUARTO. *En la cuantificación y cobro de los derechos generados por las licencias materia de este acuerdo, se aplicarán las tarifas que marca el Código Financiero del Estado de México y Municipios, según la clasificación en que se encuentre cada caso,*

QUINTO. *Para el proceso de regularización de construcciones el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

I.- Solicitud de regularización firmada por el propietario.

II.- Documento que acredite la propiedad o posesión según sea el caso (mediante escritura pública, traslado de dominio con contrato de compra venta, cédula de contratación con la Corett ó con el instituto Mexiquense de la Vivienda Social, y resoluciones judiciales o administrativas).

III.- Licencia de Uso del Suelo.

IV.- Dos copias del Plano Arquitectónico ó croquis a escala siempre y cuando la construcción no exceda de sesenta metros cuadrados.

V.- Carta responsiva respecto de la estabilidad de la construcción, firmada por el propietario.

VI.- En caso de que dentro del inmueble exista una superficie que cuente con licencia de construcción anterior, deberá presentar dicha autorización, así como término de obra y plano debidamente autorizado.

VII.- Copia fotostática simple de la identificación oficial con fotografía del propietario.

VIII.- Los expedientes serán ingresados por los propietarios, y en su caso por conducto de su representante quien deberá exhibir en original el documento que acredite su representación (Poder notarial, carta poder o documento que avale el carácter con el que se ostenta, adjuntando además copia simple de la identificación del propietario).

SEXTO. *Se exceptúan de la “**Campaña de Regularización de la Vivienda**”, aquellas construcciones que se encuentren en zonas irregulares en cuanto a la tenencia de la tierra y zonas de alto riesgo.*

SÉPTIMO. *Las tarifas se actualizarán de acuerdo a lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, hasta la terminación de la campaña.*

OCTAVO. *Éste Ayuntamiento instrumentará una estrategia para la difusión “**Campaña de Regularización de la Vivienda**” objeto de presente Acuerdo.*

NOVENO. Se instruye a la Tesorería Municipal para que los contribuyentes que obtengan la regularización de su construcción a través de la presente **“Campaña de Regularización de la Vivienda”**, y manifiesten diferencias en los metros de construcción, para efectos del cobro del impuesto predial; en términos de lo establecido por los artículos 31 fracción II y 364 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, le sean condonados al 100% las multas y recargos que correspondan a dicho Impuesto.

DECIMO. La Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, expedirá con motivo de la **“Campaña de Regularización de la Vivienda”**, los siguientes documentos:

1. Licencia de Construcción Extemporánea.
2. Constancia de Término de Obra.
3. Licencia de Uso de Suelo, incluyendo Alineamiento y Número Oficial.
4. Plano Autorizado.

DECIMO PRIMERO. La **“Campaña de Regularización de la Vivienda”**, materia de este acuerdo, iniciará su vigencia a partir del 27 de noviembre de 2006 y concluirá el 31 de marzo del año 2007, pudiéndose prorrogar hasta el tanto la Tesorería Municipal verifique el impacto financiero correspondiente.

DÈCIMO SEGUNDO.- Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal y difúndase en todo el Territorio Municipal”.

Ya una vez votado en la sesión, y si se considera procedente, se acuerda su emisión, y se solicita se publique en la Gaceta Municipal siguiente para que comience a surtir efectos; teniendo que actualmente se encuentra vigente, y el mismo fue aprobado en el Punto 6.3 del Acta Levantada con motivo de la Décima Primera Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día veintitrés de noviembre del año dos mil seis, emitida a favor de la Dirección de Desarrollo Urbano mediante certificación de fecha treinta de noviembre del año dos mil seis, y que por la demanda que se ha presentado por conducto de la ciudadanía, se ha venido prorrogando vigencia, siendo que la última prorroga autorizada vence el día diecinueve de diciembre del año dos mil ocho.

3.4.2. Programa de Regularización:

Comienza previo a que el acuerdo sea publicado, con toda una infraestructura, que va desde la propaganda que se realiza de manera impresa, con volantes (ver ANEXO 2), mantas y todo tipo de anuncios, mismos que son repartidos, y colocados en todo el Territorio Municipal, para que la población esté enterada del mismo, y se señalan números de teléfono para atención al público por si existiere alguna duda la respecto.

Aunado a ello, se hace del conocimiento de toda el área encargada del proyecto (Subdirección General de Desarrollo Urbano o Dirección de Desarrollo Urbano, según sea el caso), para que el personal conozca de su importancia, las ventajas y beneficios que contiene, para que con ello pueda brindar dar una atención personalizada a la ciudadanía.

El principal objetivo del programa, no es garantizar la tranquilidad y el bienestar de sus habitantes, la seguridad física de las personas y de sus bienes, por el contrario es una forma de que allegar recursos al Erario Municipal; siendo por tanto necesario puntualizar que con dichos recursos no siempre se vea un beneficio para la población, esto se observa en la práctica, ya que como servidor público debería de centrarse toda la atención a que la población se vea beneficiada, sin embargo por el contrario, el centro de atención para la autoridad es captar el mayor número de solicitudes que se puedan, para allegar más recursos a las arcas municipales.

Por otra parte un beneficio que puedo decir que sí se brinda a la ciudadanía, es la condonación de la multa, a la que sea hecho acreedor el gobernado por haber realizado una construcción sin contar antes de su realización con la respectiva licencia de construcción, ya que en ocasiones la multa que se le impone es mayor que el monto al que asciende los derechos por la expedición de dicha autorización, y aunque se escuche ilógico, se da; y esto se presenta por que la mayoría de los ciudadanos desconocen la normatividad aplicable en materia de asentamientos humanos y del desarrollo urbano, así como los trámites que se deben llevar a cabo para la obtención de una licencia de construcción; es por ello que al desconocer todo esto, conlleva a que prefieran realizar sus construcciones fuera del marco legal, lo que origina que la autoridad aplique medios para evitar la consolidación de acciones y construcciones contrarias a derecho.

3.5. Procedimiento Administrativo Común:

Este medio fue creado para llevar al orden, lo que se encuentra irregular, y ayuda a controlar el crecimiento desmedido del desarrollo urbano, se rige por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, conceptualizándolo dicho ordenamiento como la serie de trámite que realizan las dependencias y órganos descentralizados de la Administración Pública Estatal o Municipal con la finalidad de producir y en su cado ejecutar un acto administrativo, tal y como lo refiere dicho ordenamiento en su artículo primero.

- **Inicio del procedimiento:**

El procedimiento administrativo común tiene como propósito lograr que los particulares regularicen sus construcciones, ya que este se inicia, por la autoridad administrativa por conducto de su personal de inspección detectó la realización de una construcción carente de licencia de construcción, al momento de realizar el recorrido, o por denuncia presentada por un particular; para lo cual al detectarse se deja un aviso (que es una especie de citatorio) mediante el cual se le señala al propietario y/o responsable según sea el caso, que deberá de presentarse ante las oficinas que ocupa la dependencia (Desarrollo Urbano), para que se le informe del trámite que debe seguir para obtener la licencia de construcción respecto de la obra que se encuentra en proceso.

Posteriormente, y en el caso de que se presente se levanta un acta de comparecencia, en la cual se hace constar el nombre de la persona que se presenta, el carácter con el que se ostenta, con que se identifica, el domicilio que señala para oír notificaciones, el número de aviso que le fue dejado, el motivo por el cual se le citó, se señala las características de la obra que se encuentra realizando, el inmueble en el cual se realiza la obra; seguido de ello, se le solicita que presente las licencias de uso de suelo y de construcción, con las cuales acredite la legal edificación de la obra, en caso de no presentarlas, se señala que no las exhibe, así como el motivo por el cual no las presenta, y se hace un análisis, concluyendo otorgarle un término, según sea el caso, para que lleve a cabo los trámites necesarios para la obtención de las autorizaciones, así como el apercibimiento que para el caso de no hacerlo, o de no suspender la construcción, se le impondrá una medida de apremio o disciplinaria, de las establecidas en el artículo 19 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, que indica:

“Artículo 19.- *A La autoridad administrativa o el Tribunal, para hacer cumplir sus determinaciones o para imponer el orden podrán, según la gravedad de la falta, hacer uso de alguno de los siguientes medios de apremio o medidas disciplinarias:*

Fracción I. Amonestación;

Fracción II.- Multa de 10 a 100 días de salario mínimo vigente en el área zona geográfica de la actuación; si el infractor fuese jornalero, obrero o trabajador, no podrá ser sancionado con importe mayor al de su jornal o salario de un día, si fuere trabajador no asalariado la multa no excederá a un día de su ingreso;

Fracción III. Expulsión temporal de las personal del lugar en donde se lleve a cabo la diligencia, cuando sea necesario para su continuación;

Fracción IV. Auxilio de la fuerza pública.

Fracción V. Vista al ministerio público cuando se trate de hechos posiblemente constitutivos de delito; y

Fracción VI.- los demás que establezca este código”.⁹³

Y de igual forma, pudiendo la autoridad instaurar el procedimiento administrativo común, que este se inicia con:

El procedimiento administrativo podrá iniciarse de oficio por la autoridad administrativa o a petición de los particulares interesados, ello tal y como lo prevé el artículo 113 del código en cita.

Al iniciarse por oficio deberá realizarse acuerdo por escrito por la autoridad administrativa competente, en este caso la autoridad competente es el Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, sin embargo por la carga de trabajos y todas la funciones que desempeña, esta facultad fue delegada al Subdirector General de Desarrollo Urbano, que será el responsable directo de la firma de dichos procedimientos, desde su iniciación hasta su termino.

De conformidad a lo establecido por el artículo 114 de dicho ordenamiento legal, previo a la emisión del acuerdo de iniciación del procedimiento la autoridad podrá abrita un periodo de información previa, con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y así estar en posibilidad de determinar la conveniencia o no de instaurar el procedimiento.

En el Municipio de Atizapán de Zaragoza, dicha etapa de información previa se integra:

1. Si existe denuncia:

Se elabora la misma, ya que tienen formatos impresos que se les asigna un número progresivo misma que contiene: (véase formato de denuncia ANEXO 3).

Una vez elaborada, y revisando el motivo que produjo la denuncia, se envía al personal de inspección a que verifique el tipo de obra que se está realizando y si es que ésta perjudica al denunciante.

Si existe un perjuicio por la construcción que se realiza, se cita al particular (dejando un aviso, que es la denominación que se da al documento que le es entregado al responsable de la obra), en el cual se

⁹³ Prontuario de Legislación Financiera 2008, *Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México*, Ed. Instituto Hacendario del Estado de México 03-2006-070611270500-01, versión en DVD, Pág. 606-607.

señala el día y la hora en que deberá presentarse para informarle en motivo por el cual se le cita, (véase formato de aviso ANEXO 4).

Como ya quedo señalado anteriormente en el caso de que se presente se levanta un acta de comparecencia, en la cual se hace constar el nombre de la persona que se presenta, el carácter con el que se ostenta, con que se identifica, el domicilio que señala para oír notificaciones, el número de aviso que le fue dejado, el motivo por el cual se le citó, así como la denuncia que existe y el perjuicio que se esta causando, además de señalar las características de la obra que se encuentra realizando, el inmueble en el cual se realiza la obra; seguido de ello, se le solicita que presente las licencias de uso de suelo y de construcción, con las cuales acredite la legal edificación de la obra, en caso de no presentarlas, se señala que no las exhibe, así como el motivo por el cual no las presenta, y se hace un análisis, señalando que si la construcción que realiza no se apega a la normatividad por propia voluntad deberá retirarla, en caso omiso la autoridad iniciara un procedimiento para verificar la legalidad o ilegalidad de la obra, concluyendo en la emisión de una resolución administrativa, mediante la cual se resolverá el procedimiento; dentro del desarrollo del procedimiento es susceptible que el denunciante pueda actuar como tercero interesado, perjudicado, sea el caso, y éste deberá solicitar su carácter, debiendo de acreditar, para poder ser parte dentro del procedimiento.

Asimismo en el caso que pueda ser regularizable la obra, deberá de reunir los requisitos para el trámite, siendo necesario que primero que resuelva el motivo de la denuncia por la cual se le esta citando.

2. Si no existe denuncia, y fue detectada la obra por el personal de inspección:

Al detectarse la realización de la construcción, se deja un aviso mediante el cual se le señala al propietario, y/o poseedor, y/o responsable según sea el caso, que deberá de presentarse ante las oficinas que ocupa la Subdirección General de Desarrollo Urbano, para que se le informe del trámite que debe seguir para obtener la licencia de construcción respecto de la obra que se encuentra en proceso; asimismo el personal de inspección elabora tanto en el caso que de exista denuncia, como en este caso un acta circunstanciada en la cual se especifican todos los datos, tanto la ubicación del inmueble, como la persona que atiende, así como el tipo de obra que se realiza, la superficie, altura y estado en que se encuentra la obra que se esta realizando, (véase formato de acta circunstanciada de información previa ANEXO 5).

Si se presenta el responsable, se levanta un acta de comparecencia,

en la cual se hace constar el nombre de la persona que se presenta, el carácter con el que se ostenta, con que se identifica, el domicilio que señala para oír notificaciones, el número de aviso que le fue dejado, el motivo por el cual se le citó, se señala las características de la obra que se encuentra realizando, el inmueble en el cual se realiza la obra; seguido de ello, se le solicita que presente las licencias de uso de suelo y de construcción, con las cuales acredite la legal edificación de la obra, en caso de no presentarlas, se señala que no las exhibe, así como el motivo por el cual no las presenta, y se hace un análisis, concluyendo otorgarle un término, según sea el caso, para que lleve a cabo los trámites necesarios para la obtención de las autorizaciones, así como el apercibimiento que para el caso de no hacerlo, o de no suspender la construcción, se le impondrá una medida de apremio o disciplinaria, de las establecidas en el artículo 19 del Código adjetivo de la materia, (véase formato de acta de comparecencia ANEXO 6).

En el caso de que no se presente, la autoridad inicia de oficio el procedimiento administrativo común.

Ya que se determinó la instauración del procedimiento, la autoridad administrativa le asignará un número progresivo al expediente que se conforma, que incluirá la referencia al año en que se está iniciando, teniendo que anotar el número en todas las promociones y actuaciones que se produzcan con el mismo, ello tal y como lo establece el artículo 123 del código de referencia.

Para que la autoridad pueda comprobar el cumplimiento a las disposiciones legales podrá llevar a cabo visitas de verificación en el domicilio, equipo, instalaciones y bienes de los particulares, ello tal y como lo establece el párrafo primero del artículo 128 del ordenamiento legal en cita; pudiendo establecer que a través del acuerdo denominado orden de visita de verificación es el documento mediante el cual se instaura el procedimiento administrativo, y es en éste en donde se señala por primera vez el número progresivo que se le asigna al procedimiento, mismo que deberá contener lo siguiente:

“Artículo 128.- Las autoridades administrativas para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales podrán llevar a cabo visitas de verificación en el domicilio, instalaciones, equipos y bienes de los particulares, en los casos en que se señalen en las leyes y reglamentos aplicables, conforme a las siguientes reglas:

I. Sólo se practicarán las visitas por mandamiento escrito de autoridad administrativa competente, en el que se expresará:

- a) *El nombre de la persona que deba recibir la visita. Cuando se ignore el nombre de ésta, se señalarán datos suficientes que permitan su identificación.*
 - b) *El nombre de los servidores públicos que deban efectuar la visita, los cuales podrán ser sustituidos, aumentados o reducidos en su número, en cualquier tiempo por la autoridad competente. La sustitución, aumento o disminución se notificará al visitado.*
 - c) *El lugar o zona que ha de verificarse. Las visitas de verificación en materia fiscal sólo podrán practicarse en el domicilio fiscal de los particulares.*
 - d) *El objeto y alcance que ha de tener la visita.*
 - e) *Las disposiciones legales que fundamenten la verificación.*
 - f) *El nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad que la emite.*
- II. *La visita se realizará en el lugar o zona señalados en la orden;*
- III. *Los visitadores entregarán la orden al visitado o a su representante y si no estuvieren presentes, a quien se encuentre en el lugar que deba practicarse la diligencia;*
- IV. *Al iniciarse la verificación, los visitadores que en ella intervengan se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, con credencial o documento vigente con fotografía expedido por la autoridad administrativa, que los acredite legalmente para desempeñar su función;*
- V. *La persona con quien se entienda la diligencia será requerida por los visitadores para que nombre a dos testigos que intervengan en la diligencia; si éstos no son nombrados o los señalados no aceptan servir como tales, los visitadores los designarán. Los testigos podrán ser sustituidos por motivos debidamente justificados en cualquier tiempo, siguiendo las mismas reglas para su nombramiento;*
- VI. *Los visitados, sus representantes o la persona con quien se entienda la diligencia, están obligados a permitir a los visitadores el acceso al lugar o zona objeto de la visita, así como poner a la vista la documentación, equipos y bienes que les requieran;*
- VII. *Los visitadores harán constar en el acta que al efecto se levante, todas y cada una de las circunstancias, hechos u omisiones que se hayan observado en la diligencia;*
- VIII. *La persona con quien se haya entendido la diligencia, los testigos y los visitadores firmarán el acta. Un ejemplar legible del documento se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia. La negativa a firmar el acta o a recibir copia de la misma, se deberá hacer constar en el referido documento, sin que esta circunstancia afecte la validez del acta o de la diligencia practicada;*
- IX. *Con las mismas formalidades indicadas en los puntos anteriores, se levantarán actas previas o complementarias, para hacer constar hechos concretos en el curso de la visita o después de su conclusión; y*

- X. *El visitado, su representante o la persona con la que se haya entendido la verificación, podrán formular observaciones en el acto de la diligencia y ofrecer pruebas en relación a los hechos u omisiones contenidos en el acta de la misma o bien hacer uso de ese derecho, por escrito, dentro del término de tres días siguientes a la fecha en que se hubiere levantado el acta*.⁹⁴

Habiéndose llevado a cabo la visita de verificación y observándose por el personal de inspección que existe una obra carente de licencia, tal y como la describe en el acta de visita, (véase formato de acta de visita de verificación ANEXO 7).

Derivado de lo señalado dentro de dicha acta, se procede a emitir el citatorio a garantía de audiencia, mismo que deberá contener los requisitos que establece el artículo 129 fracción I Código de Procedimientos Administrativos de la Entidad, mismos que a continuación se enlistan:

- a) *Nombre de la persona a quien se le dirige.*
 - b) *Lugar, fecha y hora en la que tendrá verificativo la audiencia.*
 - c) *El objeto o alcance de la diligencia.*
 - d) *Las disposiciones legales en las que se sustente.*
 - e) *El derecho de interesado a aportar pruebas y alegar en la audiencia por sí, o por medio de su defensor.*
 - f) *El nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad competente que lo emite.*
- ⁹⁵

Una vez emitido el citatorio, debe ser notificado personalmente, para lo cual se envía al departamento de inspección a efecto de que sea debidamente notificado, mismo que deberá de ser entregado con una anticipación de tres días anteriores a la fecha señalada para llevar a cabo el desahogo de garantía de audiencia; ya que aunque el código no refiere un término para su entrega, se aplica lo establecido en el artículo 29 de dicho ordenamiento legal, que a la letra señala:

“Artículo 29.- *Cuando la ley no señale plazo para la práctica de alguna actuación o para el ejercicio de un derecho, se tendrá el de tres días*”.⁹⁶

Ya habiéndose notificado el citatorio, esta documental es agregada al

⁹⁴ Ídem., Pág. 619.

⁹⁵ Ídem., Pág. 620.

⁹⁶ Ibid..., Pág. 608.

expediente que se abrió, junto con sus constancias de notificación; siendo de igual forma que fueron agregadas con anterioridad, tanto la documentación que integraba la información previa, como las respectivas orden y visita de verificación que fueron realizadas; ya agregadas las constancias, se agrega además copia de la parte del plano E2, que es el plano correspondiente a los Usos de Suelo, ello con la finalidad de que se establezca el uso de suelo que le corresponde al inmueble, para que con ello se pueda establecer al momento de que se emita la resolución administrativa si la construcción es acorde al uso del suelo que le corresponde, o se le da un uso distinto.

Ya listo el expediente para llevar a cabo el desahogo de garantía de audiencia, se concentra en el archivo conforme al consecutivo que le corresponde, y se espera la fecha que se señaló para el desahogo de la garantía; siendo la fecha y hora señalada para el desahogo, se solicita el expediente, y se comienzan a tomar los datos generales de la persona que comparece, llevándose dicha diligencia en los siguientes términos:

- a) *La autoridad dará a conocer al particular las constancias y pruebas que obran en el expediente del asunto, en su caso.*
- b) *Se admitirán y desahogaran las pruebas que se ofrezcan.*
- c) *El compareciente formulará los alegatos que considere pertinentes.*
- d) *Se levantará acta administrativa en la que consten las circunstancias anteriores.*

Lo anterior, tal y como establece la fracción II del artículo 129 del código adjetivo de la materia; asimismo la fracción III establece que para el caso de que el particular no comparezca se le tendrá por satisfecha su garantía de audiencia.

Ya habiéndose llevado a cabo el desahogo de garantía de audiencia, a partir de ese momento la autoridad administrativa está en posibilidad de emitir la resolución administrativa que corresponda, para lo cual el código no establece un plazo o termino que se tenga que observar para la emisión de la misma, por lo que puede ser un mes, un año, o cuando la autoridad así lo considere; ya que de conformidad a lo establecido por el artículo 16 del código en comento, en el procedimiento o proceso administrativo no se producirá la caducidad por inactividad de los particulares, autoridades administrativas o el Tribunal, sea por falta de promociones o de actuaciones en un determinado tiempo; de igual forma en materia administrativa no opera la prescripción.

Situación que en mi opinión, contraviene uno de los principios que rigen el procedimiento administrativo, siendo este el de celeridad, así como la fracción III del artículo 3° del Código de Procedimientos Administrativos

del Estado de México, que establece lo siguiente:

“Artículo 3.- *El procedimiento y proceso administrativo que regula este Código se regirá por los principios de legalidad, sencillez, **celeridad**, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe; en consecuencia:*

- I. *Se ajustara estrictamente a las disposiciones de este Código;*
- II. *Sus trámites serán sencillos, evitando formulismos innecesarios;*
- III. ***Deberán tramitarse y decidirse de manera pronta y expedita;***
- IV. *Se impulsarán de oficio, sin perjuicio de la intervención de las partes interesadas;*
- V. *Se cuidará que alcancen sus finalidades y efectos legales;*
- VI. *Las actuaciones serán públicas, salvo que la moral o el interés general exijan que sean secretas;*
- VII. *Serán gratuitos sin que pueda condenarse al pago de sus gastos y costas; y*
- VIII. *Las autoridades administrativas, el Tribunal y las partes interesadas se conducirán, en las promociones y actuaciones con honradez, transparencia y respecto”.*⁹⁷

Sin embargo, la situación de que se emitan las resoluciones administrativas casi en la generalidad seis meses después de que se llevo a cabo el desahogo de garantía de audiencia, la autoridad administrativa lo culpa al exceso del trabajo que produce el área, ello en virtud de que es poco el número de servidores que están a cargo de todo el Municipio, teniendo en el área de inspección un total de 10 inspectores; en el área de atención al público (barandilla) 3 personas; en el área de elaboración de licencias 2 personas, una encargada de la elaboración de las licencias de construcción y otra de las de uso del suelo; y en el área jurídica que es la encargada de llevar a cabo la tramitación del procedimiento administrativo se contaba con 6 abogados, uno de los cuales ocupaba la Subdirección Jurídica, y los otros 5 encargados de distintas actividades; 1 para atención de los avisos que son dejados a la ciudadanía por encontrarse realizando trabajos de construcción sin contar con la licencia correspondiente, que constituye la fase de la información previa; 2 abogados que se encargan de la tramitación del procedimiento hasta el desahogo de la garantía de audiencia, y 2 únicamente para la elaboración de proyectos de resolución; para hacerlo más gráfico se agrega el organigrama que funcionaba así hasta el mes de mayo del 2008, (véase organigrama ANEXO 8).

Ya que se va a emitir la resolución administrativa, ya sea por decisión de la autoridad, o por el rezago existente, o que sea un requerimiento que el Órgano de Control Interno lo ordenase como

⁹⁷ Ibid., Pág. 604.

resultado de alguna auditoria practicada a la dependencia, o por la solicitud que hubiera realizado un particular ante ese órgano; previo a la realización del proyecto se revisa la documentación y se verifica si existe algún antecedente de licencia de construcción, en el caso de que dentro de las documentales integrantes del expediente no se encuentre ningún antecedente, se solicita una revisión al personal del archivo para que revise si dentro de éste existe algún expediente abierto por solicitud de licencia de construcción, en caso de no existir se realiza el proyecto, tomando en consideración lo establecido por el artículo 22 del código adjetivo de la materia que establece que las resoluciones serán claras, precisas y congruentes con las cuestiones planteadas por las partes o derivadas del expediente del procedimiento.

En la realización de la resolutive de deberá indicar los elementos que señala el artículo 136 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, que refiere:

“Artículo 136.- *La resolución expresa que ponga fin al procedimiento indicará:*

- I. *Nombre de las personas a las que se dirija y cuando se ignore se señalarán los datos suficientes para su identificación;*
- II. *La decisión de todas las cuestiones planteadas por los interesados, en su caso;*
- III. *Los fundamentos y motivos que la sustenten;*
- IV. *Los puntos de decisión de los que se trate; y*
- V. *El nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad competente que la emite”.*⁹⁸

Cuando se elabore el proyecto de resolución, dentro de este se pueden las establecidas en el artículo 5.75 del Código Administrativo del Estado de México, que literalmente establece:

“Artículo 5.75.- *Las infracciones a las disposiciones de este Libro, de su reglamentación y de los planes de desarrollo urbano, se sancionarán por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o por el municipio respectivo, con:*

- I. *Clausura provisional o definitiva, parcial o total, de las instalaciones, construcciones, obras y explotaciones de bancos de materiales;*
- II. *Suspensión provisional o definitiva, parcial o total, de servicios públicos;*
- III. *Demolición parcial o total de construcciones;*

⁹⁸ Ibid., Pág. 621-622.

- IV. *Retiro de materiales o instalaciones;*
- V. *Revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas y, en su caso, la intervención del desarrollo respectivo;*
- VI. *Multa, atendiendo a la gravedad de la infracción:*
 - a) *De mil a quinientas mil veces el salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda al momento de cometer la infracción, tratándose de usos que generen impacto regional y de actos de división del suelo;*
 - b) *De diez a cinco mil veces el salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda, al momento de cometer la infracción, en los demás casos.*
- VII. *Suspensión o cancelación de la inscripción del perito en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano.*

Las multas se duplicarán en caso de reincidencia y se podrán aplicar conjuntamente con cualquiera de las sanciones contempladas en las fracciones I a V de este artículo”.⁹⁹

De igual forma las sanciones se podrán imponer sin perjuicio a las medidas de seguridad que dentro del procedimiento se hubieran adoptado con anterioridad, y serán independientes de la responsabilidad civil o penal que se finque por los hechos o actos constitutivos de la infracción administrativa, ello tal y como lo establece el artículo 5.76 del ordenamiento legal antes citado.

Siendo necesario establecer que para el caso de que dentro de la resolución se imponga como sanción la demolición parcial o total de la construcción, está deberá ser ejecutada por el afectado o infractor a su costa y cargo dentro del plazo que fije la resolución respectiva. En caso contrario, la autoridad la mandará ejecutar por cuenta y cargo del afectado o infractor y su monto constituirá un crédito fiscal.

Asimismo puedo señalar, como anteriormente establecí que el procedimiento administrativo es un medio por el cual los particulares regularizan sus construcciones, y es a través de la emisión de una resolución administrativa que se puede imponer la obligación al particular de regularizar las construcciones existentes dentro del inmueble por el cual se instauró el procedimiento, aún a pesar de que dicha figura no existe como tal dentro de la normatividad aplicable en materia de asentamientos humanos y del desarrollo urbano; no obstante a ello, es un medio eficaz por el cual los particulares realizan la regularización de las obras que realizaron sin contar previamente con la licencia de construcción que avalara su legal edificación, siendo una lastima que en

⁹⁹ Agenda de la Administración Pública del Estado de México, *Código Administrativo del Estado de México*, Ed. ISEF, S.A. 2008, Pág. 84.

un promedio mensual la autoridad administrativa emita en un promedio mensual de doce resoluciones cuando mensualmente instaura alrededor de cuarenta procedimientos, teniendo así que son más los procedimientos que inicia, que los que resuelve, lo que origina el rezago y la ineficacia de los procedimientos.

Por último e independientemente de ello, ya habiéndose realizado el proyecto, tomando en consideración lo antes establecido, se pasa a revisión del Subdirector del área, para su visto bueno, estando de acuerdo con el mismo, se imprime entonces en limpio para su firma, y posteriormente para enviarlo a notificar; una vez notificado es que se espera los quince días hábiles para que el gobernado en caso de no estar de acuerdo con lo establecido dentro de dicha resolución esté en posibilidad de tramitar el correspondiente Recurso Administrativo de Inconformidad, o en el Juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo correspondiente, ello de conformidad a lo establecido por los artículos, 139, 186 y 238 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, que establecen:

“Artículo 139.- *Tratándose de resoluciones desfavorables a los derechos e intereses legítimos de los particulares, las autoridades administrativas deberán informarles al momento de la notificación, el derecho y plazo que tienen para promover el recurso de inconformidad o el juicio ante el Tribunal”.*¹⁰⁰

“Artículo 186.- *Contra los actos y resoluciones de las autoridades administrativas y fiscales, los particulares afectados tendrán la oportunidad de imponer el recurso administrativo de inconformidad ante la propia autoridad o el juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo. Cuando se esté haciendo uso del recurso de inconformidad, previo desistimiento del mismo, el interesado podrá promover el juicio ante el propio Tribunal. La resolución que se dicte en el recurso de inconformidad también puede impugnarse ante el Tribunal...”.*¹⁰¹

“Artículo 238.- *La demanda deberá formularse por escrito y presentarse directamente ante la sala regional correspondiente al domicilio de la autoridad demandada, dentro de los 15 días siguientes al en que surta efectos la notificación del acto que se impugna o al en que se haya tenido conocimiento del mismo, con las excepciones siguientes:*

- I. *Tratándose de la resolución de negativa ficta, así como de omisiones para dar respuesta a peticiones de los particulares, la*

¹⁰⁰ Prontuario de Legislación Financiera 2008, *Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México*, Ed. Instituto Hacendario del Estado de México 03-2006-070611270500-01, versión en DVD, Pág. 622.

¹⁰¹ Ídem., Pág. 624.

demanda podrá presentarse en cualquier tiempo, mientras no se notifique la resolución expresa;

- II. *En los casos de expedición de reglamentos, decretos, circulares y demás disposiciones de carácter general, podrá presentarse la demanda dentro del plazo de 30 días posteriores a la fecha en que entren en vigor. También podrán impugnarse estas disposiciones generales conjuntamente con su primer acto de aplicación;*
- III. *Cuando se pida la invalidez de una resolución fiscal favorable a un particular, la demanda deberá presentarse dentro de un año siguiente a la fecha de emisión de la decisión, y*
- IV. *Sólo tratándose de resolución de negativa ficta podrá ampliarse la demanda, dentro de los cinco días hábiles posteriores al en que surta efectos la notificación del acuerdo de admisión de contestación de la demanda”.* ¹⁰²

3.6. Fases de la regularización de construcciones en Materia Administrativa:

Estas constituyen las etapas que se desarrollan en el proceso de la regularización, y las mismas se desarrollan como a continuación se señalará, es importante tomarlas en consideración, ya que a pesar de ser muy sencillas, éstas no forman parte de la normatividad técnica jurídica aplicable, si no que se han venido desarrollando por el uso que representa en materia administrativa al existir la necesidad de llevar regular lo ya existente, en este caso llevar a lo regular las construcciones edificadas por los particulares bajo cuenta propia y sin permiso de la autoridad.

3.6.1. Función, finalidad y aplicación de la regularización:

La labor de la regularización, es poner en orden las construcciones irregulares; siendo de igual forma el objetivo de dicha figura, el legalizar una situación de hecho; esto es aquéllas construcciones que se realizaron con contar previamente con su licencia de regularización, integrarlas al marco normativo.

Teniendo por tanto que la aplicación de la figura de la regularización se da en todos los ámbitos, sin embargo en la Administración Pública es

¹⁰² *Ibíd.*, Pág. 634.

más utilizada en materia de tenencia de la tierra, sin embargo la misma no se conceptualiza como figura; y para ser específicos en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, no ha sido regulada como tal, aunque ésta si se emplea como tal.

La aplicación de dicha figura sea venido presentando por la necesidad de contar con un instrumento que permita acreditar la legalidad de construcciones que en la mayoría de los casos fueron realizadas por la necesidad de la población de contar con una vivienda, y en una minoría de contar con construcciones que además de permitirles contar con una habitación, les permitieran además tener un negocio, o forma de obtener recursos; por lo que esa necesidad es la que lleva a la autoridad a tomar en consideración la forma de solucionar la problemática que le presenta la ciudadanía al no contar con dicha figura dentro de la normatividad jurídica.

Por lo que en un principio, para darle solución se les ocurrió nombrarle constancia de registro de obra, misma que como ya se señaló únicamente era ocupada para construcciones irregulares, hablando inclusive de la irregularidad de la tenencia de la tierra, al no contar con un documento que le acreditara la propiedad del predio, únicamente acreditándole la posesión del mismo, y en ocasiones quedando inclusive en duda la propia posesión de éste; siendo que al presentarse problemas por ello, y tener a toda conciencia que no existía como tal en la normatividad y no contar con dicho sustento jurídico, se tuvo que optar por dejar de expedir dichas constancias.

Seguido de esto y en razón de que seguían solicitando que se les diera constancia de las construcciones ya realizadas con anterioridad, se opto por darle la propuesta de otorgar constancias de regularización como tal, sin embargo al ver que fueron demandadas ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, por carecer de fundamentación, dejaron de expedirse.

Actualmente y tomando en consideración que todo acto administrativo debe estar fundado y motivado, se llegó al acuerdo de que en su forma y expedición seguiría siendo igual, así como en el proceso que se sigue para expedirla, lo que se cambiaría sería el nombre, para denominarla como “licencia de obra nueva extemporánea”; que como su nombre lo indica fueron expedidas con posterioridad, o fuera del tiempo en que sucedió, en traducción sería después del tiempo en que se realizó la construcción; sin embargo lo correcto sería denominarlas como debe ser “licencia de regularización de obra”, para lo cual es necesario solicitar sea integrada como tal a la normatividad jurídica aplicable, siendo por tanto necesario reformar tanto el Código Administrativo del Estado de México,

así como el Código Financiero de la Entidad; siendo necesario crear toda una metodología técnica que sustente su creación.

3.6.2. Integración, desarrollo y conclusión de expedientes:

Actualmente existe un formato único de solicitud, el cual contiene cada un de los trámites que se pueden realizar ante la Subdirección General de Desarrollo Urbano (anteriormente Dirección de Desarrollo Urbano), como lo son:

- Uso del suelo.
- Alineamiento y número oficial.
- Obra Nueva Extemporánea.
- Cambio de Régimen de Condominio.
- Cédula Informativa de Zonificación.
- Suspensión de Obra.
- Término de Obra.
- Rotura de pavimento.
- Número oficial.
- Obra nueva.
- Ampliación.
- Demolición.
- Modificación de proyecto.
- Muro de contención.
- Barda.
- Excavación.
- Marquesina.
- Prórroga de obra.
- Cambio de uso del suelo.
- Incremento de densidad.
- Incremento de intensidad, e
- Incremento de altura.

Siendo que como se puede apreciar no aparece el trámite de regularización de construcción como tal, ya que éste no existe en la legislación aplicable en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, como ya había quedado señalado con anterioridad; no obstante, el trámite que actualmente se utiliza como tal y que inclusive en las campañas de regularización se toma como tal es el trámite denominado “obra nueva extemporánea”, que es lo que se marca dentro de la solicitud, y se integra los siguientes documentos:

- Documento que acredite la propiedad inscrito en el Registro Público de

la Propiedad.

- Copia de la licencia de uso del suelo vigente.
- Escritura que acredite la constitución de la sociedad o asociación tratándose de personas morales, así como poder notarial del representante legal.
- Dos copias de los planos arquitectónicos indicando cajones de estacionamiento, área libre de construcción, cortes y fachadas (en construcciones menores a 60 m² y con claros menores a cuatro metros, presentará únicamente croquis arquitectónico de la construcción a escala y acotados).
- Copia de la boleta predial vigente.
- Carta responsiva de la estabilidad de la construcción firmada por el propietario.
- Carta poder e identificaciones.
- Fólder oficio color beige.

Por cuanto hace al desarrollo que se lleva a cabo en los expedientes que son conformados con motivo de una solicitud de regularización, éste se realiza al igual que en los demás expedientes de solicitud por cualesquier otro trámite que realiza la autoridad municipal, la diferencia radica específicamente que este trámite no tiene fundamento legal como tal y no existe un procedimiento por escrito que deba seguirse para su expedición, sin embargo se realiza; otra de las diferencias con los demás trámites es que en los demás primero se realiza un proyecto para realizar una obra, se reúne toda la documentación y ya contando con ésta se solicita una autorización ante la autoridad para realizar ese proyecto, y en la regularización ya fue realizada la obra y lo que se busca es obtener la autorización, el procedimiento es al revés; mismo que más adelante se explicará.

La conclusión de los expedientes como su propio nombre lo señala es la forma en que se da la terminación de un expediente que inició como una solicitud, ya que se obtuvo la autorización de la dependencia municipal, es el particular quien firma de recibido, una vez hecho esto, se folia el expediente y se descarga en la base de datos general que se tiene en la computadora del área de barandilla, que el mismo ya se entregó, señalándose la fecha y el número de fojas con que cuenta el expediente, esto es lo que se realiza para concluirlo, ya habiendo realizado lo anterior, se devuelve al archivo del área, para que se mantenga ahí durante un año a partir de su conclusión, para posteriormente mandarse definitivamente al archivo municipal, mismo que permanecerá ahí el tiempo que se señale para su guarda, tiempo que determina la propia autoridad que debe permanecer ahí.

3.6.3. Documentación que se propone se integre a la solicitud de Regularización:

Propongo que la documentación que se debe de integrar a la solicitud de licencia de regularización de obra debe ser:

- Copia del documento que acredite la propiedad o posesión del predio.
- Copia de la licencia de uso del suelo vigente.
- Copia de la escritura que acredite la constitución de la sociedad o asociación tratándose de personas jurídicas, así como poder notarial del representante legal.
- Dos copias de los planos arquitectónicos indicando cajones de estacionamiento, área libre de construcción, cortes y fachadas; tratándose de construcciones menores a 60 m² y con claros menores a cuatro metros, presentará únicamente croquis arquitectónico de la construcción a escala y acotados.
- Original de la carta responsiva de la estabilidad de la construcción firmada por el propietario.
- Original de la carta poder e identificaciones.
- Fólder oficio color beige.

Por lo que se refiere a los requisitos anteriores de los tres primeros documentos deberá presentarse los originales de los mismos para cotejo de los mismos, realizándose la devolución de éstos de manera inmediata.

Asimismo se requiere que en dicho trámite, se cambie el nombre de licencia de obra nueva extemporánea, por el de licencia de regularización de obra, quedando en la solicitud, el listado de trámites a realizarse, como a continuación se señala:

- Uso del suelo.
- Alineamiento y número oficial.
- **Regularización de obra.**
- Cambio de Régimen de Condominio.
- Cédula Informativa de Zonificación.
- Suspensión de Obra.
- Término de Obra.
- Rotura de pavimento.
- Número oficial.
- Obra nueva.
- Ampliación.

- Demolición.
- Modificación de proyecto.
- Muro de contención.
- Barda.
- Excavación.
- Marquesina.
- Prórroga de obra.
- Cambio de uso del suelo.
- Incremento de densidad.
- Incremento de intensidad, e
- Incremento de altura.

3.6.4. Registro y asignación de número de expediente:

Vamos a realizar conjuntamente un calendario del tiempo en que se debería expedir la licencia como tal, con el proceso que debe seguirse:

DÍA UNO:

Se revisa la documentación que trae el gobernado para el ingreso del expediente, verificando que sea integrado todos y cada uno de los requisitos, ya que si faltará alguno, se devuelve la documentación al particular, y se le solicita que regrese con la documentación completa.

Si revisando la documentación y cumple con ésta, se revisan los originales tanto del documento que presenta para acreditar la propiedad, así como de la identificación del propietario, así como del promoverte en caso de que no sea el propietario directamente el que realiza el trámite, se realiza el cotejo de los mismos dejando en el fólder que presenta únicamente las copias, devolviendo a la persona en ese momento los originales; procedimiento como paso a seguir la asignación del número de expediente de trámite de licencia que se le va a dar, el cual se integra de tres secciones, la primera cifra corresponde al número consecutivo de las solicitudes que se han ingresado, asimismo los dos siguientes dígitos corresponden al trimestre en el cual se ingresó, siendo por tanto que se recibió en el tercer trimestre (03), que abarca los meses de julio, agosto y septiembre; y los últimos dos dígitos corresponden al año de alta, por ejemplo: 676/03/08, siendo 676 el número consecutivo de solicitud que se ha ingresado, el 03 el trimestre de ingreso y los últimos dos dígitos corresponden al año que se cursa, siendo éstos 08, que corresponden al año (2008); asimismo se le señala al particular que se presente en 4 días hábiles para que se le señale si ya es susceptible de que se le pueda entregar orden pago.

Considerando que el horario de atención a los particulares en la barandilla, es de 9:00 a 15:00 horas, de lunes a viernes, una vez que llega el cierre de la barandilla, se realiza el listado de los ingresos de expediente que se hicieron en el día, y se turna al área de inspección; realizándose esto después de las 15:00 horas; asumimos se solicita al área de uso del suelo dictamine el uso del suelo que le corresponde al inmueble.

3.6.5. Inspección física realizada en el inmueble del cual se solicita la regularización:

DÍA DOS:

Una vez que se tienen los expedientes que se ingresaron, se dividen de acuerdo a la zona que corresponde y se realiza el listado para ser turnado cada uno, al inspector que según la zona corresponda para que realice la inspección en el inmueble, para verificar si se cumple con el proyecto de construcción que se presenta.

La inspección que se realiza consiste en verificar si la construcción se encuentra acorde con el plano arquitectónico presentado, esto es que si dentro del plano se señala una casa habitación de 2 niveles, con una superficie de 150 m², esta debe de coincidir como tal, ya que en caso contrario deberá el inspector comisionado señalar todo lo que no corresponde físicamente comparado con el plano.

Si la inspección se realiza en éste día, al final del día se entregan los expedientes al responsable del área de inspección quien los recibe.

DÍA TRES:

El personal de inspección una vez de haberlos descargado en su control de que ya fue realizada inspección, los entrega al área de archivo para que se lleve el control de los mismos y se turne al área de cuantificación para la revisión de los mismos por lo que se refiere a la cuestión técnica en la elaboración del proyecto y medición del costo de la licencia, por los metros construidos, esto es, que el costo de la licencia es en razón de los metros cuadrados que fueron construidos.

3.6.6. Cuantificación y expedición de la orden de pago por concepto de la regularización:

DÍA CUATRO:

El área de cuantificación recibe el día anterior los expedientes que fueron turnados para ser revisados, por lo que son divididos entre los cuantificadores que conforman el área; por lo que éste día ya teniendo los cuantificadores los expedientes que les son turnados, proceden a revisar si el proyecto cumple de acuerdo con lo relacionado en la inspección de campo, así como si el proyecto no tiene modificación alguna; siendo así que si el proyecto es acorde con lo que se encuentra edificado, y especificado dentro del proyecto se procede a elaborar la orden de pago.

Se procede a realizar la correspondiente orden de pago, misma que contiene logo del Municipio, los datos de la dependencia que la emite (Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Subdirección General de Desarrollo Urbano); asimismo contiene el nombre del propietario, el domicilio en donde se ubica la obra, el trámite por el que se pagarán los derechos, una parte de observaciones en donde se especifica el costo del metro cuadrado de la obra, así como el número de metros que se están cobrando, el costo total a pagarse; y como cualquier acto emitido por la autoridad contiene la firma autógrafa de la autoridad, del facultado para emitirla (Subdirector General de Desarrollo Urbano), y del cuantificador que la realiza, así como del jefe del área que la emite.

Ya realizada se envía a firma del Director del área, en este caso, en Atizapán de Zaragoza, la firma el Subdirector General de Desarrollo Urbano.

Si en éste día se presenta se le indica que se mando elaborar la orden de pago, por lo que deberá presentarse en 2 días hábiles a recogerla para realizar el pago.

DÍA SEIS:

Se verifica si el Director ya firmó la orden, si ya se encuentra firmada se integra al expediente y se devuelve al archivo, para esperar que se presente el particular a recogerla.

3.6.7. Pago de derechos:

DÍA OCHO:

Si en este día el particular se presenta a recoger la orden de pago, se le entrega para que se dirija a la Tesorería Municipal a realizar el pago; asimismo se le indica que deberá de sacar 2 copias de la orden y una vez

que realiza el pago, del recibo que le es entregado, también saca dos copias del mismo para que sean integrados al expediente de licencia.

Si en este mismo día realiza el pago y entrega las copias, se le indica que deberá esperar 10 días hábiles para la entrega de la licencia; por lo que se procede a enviar nuevamente el expediente con la persona del archivo, para que registre en su control que será turnado al personal responsable encargado de la elaboración de licencias.

3.6.8. Forma en que se autoriza:

En años anteriores, la forma de autorizar únicamente era basada en la expedición de la documental como tal, independientemente del nombre que así se le asignara, ya fuera constancia de registro, constancia de regularización o como al día de hoy es conocida como licencia de obra nueva extemporánea; en las dos primeras se basaba su expedición en el fundamento legal general, que es la atribución de expedir licencias. Posteriormente cuando se presenta la problemática de que se expide una licencia carente de fundamentación, se crea el instrumento que permita su expedición, acuerdo de cabildo o programa de regularización.

En este sentido es que mi propuesta es que la autorización de las licencias que se expidan para regularizar las construcciones tanto su forma como otorgamiento este regulado por la normatividad, y el acto administrativo que ahora se impugna, no pueda ser revocado por carecer de fundamento.

3.6.9. Elaboración y firmas de la autorización de la regularización:

Es en este momento cuando en el formato de licencia que se tiene en los archivos de la Subdirección General de Desarrollo Urbano, se señalen todos los datos del solicitante, así como de la obra, la ubicación, la superficie y destino de la misma; de igual forma los derechos que se enteraron como pago por la expedición de la misma; lugar y fecha de expedición; y sobretodo la firma de la persona que tiene la atribución para expedirla, siendo que para el caso sería el Subdirector General de Desarrollo Urbano, ya que en caso de ausencia, dicha autorización carece de validez; de igual forma deben de colocarse las firmas del Subdirector de Licencias, del Jefe de Licencias y del cuantificador. La elaboración de la licencia se realiza en tres tantos, con firmas y sellos en original.

3.6.10. Entrega al particular de la autorización:

DIA VEINTE:

Este es el día más importante para el gobernado, ya que después de haber lidiado con un trámite muy complicado, recibirá la licencia solicitada; para lo cual se registra, toma un turno, y una vez que lo llaman, debe identificarse, ya que únicamente se entrega la autorización al propietario, y en caso de ausencia al promovente debidamente acreditado, o al autorizado del propietario, para lo cual debe presentar en ese momento original de carta poder que así lo señale, acompañada de la copia de las identificaciones tanto del poderdante, como del apoderado; ya habiéndose cerciorado de ello el personal de barandilla, que es el encargado de hacer la entrega de la autorización; procede a solicitar el expediente al archivo y una vez en sus manos, revisa que la documentación esté correcta, entregando al particular un original de la licencia, solicitándole al gobernado firme de recibido en los otros dos tantos que de igual forma fueron elaborados y firmados, ya que uno de éstos se ira al archivo municipal junto con el expediente al momento de concluirse y el otro se irá al minutario de licencia que se queda en la dependencia; asimismo se le hace la entrega de un tanto del plano arquitectónico, mismo que de igual forma cuenta con firmas y sellos de autorización, que de igual forma firma de recibido; hecho lo anterior, se señala en la pasta frontal que la licencia ya fue entregada y se manda al archivo para que sea concluido.

3.6.11. Conclusión de expediente administrativo y jurídico:

Ya recibida la licencia por conducto del particular, y se procede a registrar los datos del expediente en el registro de expedientes concluidos, en el cual se registra el número de expediente, el nombre del propietario o promovente, la dirección de donde se realizó la obra, el número telefónico del particular, la fecha en que realizo el pago, el número de folio del recibo de pago, la cantidad que pago, los metros cuadrados que realizó (los metros construidos), la fecha en que se entregó la licencia, si fue entregada ese mismo día de igual forma se señala, y a que persona se entrego; ya registrados esos datos se señala en la pasta superior que ya fue concluido, para que sea enviado al archivo de concentración, para después de un año enviarse al archivo municipal.

La conclusión de los expedientes podrá hacerse el mismo día que se entrega, o posterior a ésta, y ello dependerá de la carga de trabajo que exista en el área.

Por cuanto hace a la conclusión de los expedientes jurídicos, me refiero a la terminación de los expedientes de regularización de obra, que tuvieron su origen, porque la autoridad administrativa instauró un

procedimiento por haberse construido una obra sin contar con la licencia; en estas ocasiones en el expediente de licencia se refiere que fue instaurado un procedimiento administrativo, para que la persona encargada de concluirlo haga del conocimiento del área jurídica que ya fue entregada la licencia, para que a su vez el área jurídica una vez concluido el expediente por conducto del área de barandilla, lo solicite al archivo para estar en posibilidad de dar por terminado el procedimiento administrativo, siendo en este caso que se integra copia de la licencia que acredita la legalidad de la construcción, así como de la licencia de uso del suelo que forma parte de las constancias del expediente de licencia de regularización de obra, y copia de la parte de autorización de los planos, que son las documentales que le fueron solicitadas al gobernado al momento que se instauró el procedimiento, además de que se agrega copia del documento que acredite la propiedad del inmueble, para lo cual se realiza un acuerdo en el cual se señala que en fecha tal fue instaurado el procedimiento, con la finalidad de que el particular acreditara la legalidad de la obra constate de, situación por la cual en cierta fecha realizó el ingreso de expediente para regularizar la misma, la cual le fue entregada en fecha tal y que con la expedición de ésta se acredita la legalidad de la obra, por lo que se dar por terminado el procedimiento, atendiendo a que se dio cumplimiento de su objeto o fin, tal y como lo establece el artículo 1.15 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, que versa:

“Artículo 1.15.- *El acto administrativo se extingue por cualquiera de las siguientes causas:*

- I. El cumplimiento de su objeto, motivo o fin;*
- II. La falta de realización de la condición suspensiva dentro del plazo señalado para tal efecto;*
- III. La realización de la condición resolutoria o la llegada del término perentorio;*
- IV. La renuncia del interesado, cuando los efectos del acto administrativo sean de interés exclusivo de éste, y no se cause perjuicio al interés público;*
- V. La declaración de invalidez;*
- VI. La revocación;*
- VII. El rescate;*
- VIII. La conclusión de su vigencia;*
- IX. Las demás que establezcan las disposiciones legales”.*¹⁰³

Ya habiéndose realizado el mismo, se manda a revisión y firma, posteriormente se envía para que sea notificado y el particular esté enterado de que el procedimiento ya fue concluido; una vez notificado se archiva tanto el acuerdo como las constancias de notificación, se numeran

¹⁰³ Agenda de la Administración Pública del Estado de México, *Código Administrativo del Estado de México*, Ed. ISEF, S.A. 2008, Pág. 6.

las constancias y se envía al archivo de concentración, se elimina el expediente del archivo en trámite.

3.6.12. Archivo de expediente:

Este es el momento más sencillo del proceso, pero a la vez es más difícil, ya que lo único que se realiza es guardar el expediente en los archivos, pero resulta que en la Dependencia, al existir más expedientes abiertos que archivos, se opta por guardarlos en cajas de cartón (cajas de archivo muerto), las cuales son apiladas únicamente, lo que lleva a que no exista seguridad en su resguardo, ya que en la práctica se ve mucho el extravío de expedientes de licencia, desde los concluidos, hasta los que son solicitudes de nuevo ingreso; es por ello que es lo más difícil del proceso, porque implica el tener un correcto control de los expedientes con los que se cuenta y la etapa en la que se encuentran; sin embargo dicho control nunca se ha tenido al 100%, ya que en la generalidad se presentan los mismos en las distintas áreas y es por ello que se extravían, por lo que la autoridad busca logra un estricto control, pero más que un control debe de crearse una cultura de ética y responsabilidad en todos y cada uno de los servidores que intervienen en el proceso, ya que son éstas las que permitirán un buen funcionamiento del área y excelente atención a la ciudadanía.

3.7. La labor del servidor público en el proceso de la regularización de las construcciones:

El poder del Estado, en cualesquiera de las manifestaciones que prevé el artículo 49 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: Ejecutivo, Legislativo y Judicial, requiere de medios idóneos que permitan su expresión, es decir de los órganos a través de los cuales se pueda manifestar su voluntad.

Como sabemos los órganos del Estado, están constituidos por la estructura formal y sustantiva de las que emana la voluntad pública, delimitada en su esfera de competencia legal y reglamentaria.

Son precisamente las normas jurídicas las que determinan la existencia del órgano, su formación, su esfera de actuación y sus alcances. Sin embargo la sola existencia de esta esfera de competencia no es suficiente para la expresión del poder público, teniendo así que también se necesita la participación de una persona física que pueda externar la voluntad del Estado, para que al aplicar la competencia que les atribuida, su actuación se manifieste como la expresión del órgano del que forma parte, de tal forma que sea el órgano el que actúe por medio del individuo.

En la realización de los fines del Estado, así como toda la serie de actividades que deben realizarse, para el cumplimiento de los mismos, no se pueden efectuar sin el ejercicio de la función pública mediante la intervención de las personas físicas, quienes son las encargadas de ejercitar las facultades que le han sido conferidos a dichos órganos que integran la Administración Pública. Por lo tanto, en los diversos entes que forman a la Administración Pública, manifiestan su voluntad por medio de aquellas personas que prestan sus servicios dentro de la organización estatal y de acuerdo a la función pública.

Así podemos establecer la importancia de los Servidores Públicos y demás funcionarios, pues son éstos quienes ejercitan las facultades de los órganos integrantes de la Administración, a su vez en ellos recae la responsabilidad de que todas aquellas decisiones que sean tomadas a nombre de la Institución, Secretaría u Órgano Administrativo que representen. En este orden de ideas, dentro de la Administración Municipal en el Municipio de Atizapán de Zaragoza, y para ser más exactos dentro de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, los servidores públicos, personas físicas son las que podrán externar la voluntad del órgano de gobierno, que es El Ayuntamiento, quien a través de esa dependencia, podrá allegar los servicios a la ciudadanía, y quienes tendrán a su cargo el estricto cumplimiento y la vigilancia de que todos aquellos procedimientos que sean necesarios en el desempeño de sus funciones, en este caso que se otorgue debidamente y en tiempo la licencia de construcción solicitada; teniendo así, que si éstos no cumplen con las normas expresamente señaladas, incurrirán en responsabilidad, en virtud de que éstos manifiestan el poder del Estado y como tal debe de responder directamente por los daños que ocasione tanto al ente público, como a la hacienda y a terceros, que pudiesen salir perjudicados.

Es por tanto, que en uso de su investidura del Servidor Público, este velará por el correcto cumplimiento en cada una de las etapas del procedimiento para la obtención de la licencia de construcción, desde el ingreso de la solicitud hasta la entrega de la autorización, en caso de no acatarlo se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado de México, que es el precepto legal aplicable en la Jurisdicción de Atizapán de Zaragoza.

Esta es la parte que me motivó a hablar acerca de la regularización de las construcciones, ya que aquí el servidor público que es la parte más importante, ya que no sólo es el encargado de dar la atención a los particulares, si no por el contrario que es quien debe guiarlos, orientarlos y ayudarlos a resolver cualquier problema que se presente al momento de llevar a cabo un trámite ante la autoridad administrativa.

Sin embargo eso todavía es una utopía ya que en la realidad sólo un 5 % de la totalidad de los servidores públicos, son los que realmente están comprometidos con su empleo, y siguen los principios de legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia, para con ello brindar un excelente servicio a la ciudadanía.

Es aquí en mi opinión, en donde las dependencias administrativas deben de centrar su atención, para brindar capacitación a los servidores públicos, debiendo observar en todo momento la conducta del personal en la prestación del servicio público, para con ello erradicar el soborno y la corrupción, ya que éstos no se realizan de manera individual, ya que tanto se ven implicados el particular por proponerlo y proporcionarlo, como el servidor por pedirlo y aceptarlo; es por ello que es la labor más difícil que existe en la Administración Pública, el dar atención y servicios a la población, ya que se presta para realizar los trámites al acomodo del servidor o del particular; ya que en el primer caso el servidor solicita un beneficio adicional por agilizar el trámite, aunque su trabajo sea el otorgarlo de manera pronta y expedita, como lo rige la normatividad; y en el segundo de los casos el particular otorga un obsequio o dádiva para que su trámite sea otorgado en el menor tiempo o se le autorice más de lo señalado, o distinto de lo establecido en la normatividad.

Ahora bien, el objetivo es lograr una conciencia en los servidores públicos para actuar con la mayor diligencia el cargo que le sea encomendado, para lograr que adquieran la capacidad de abstenerse a realizar cualquier acto u omisión que pudiera causar deficiencia en la prestación del servicio.

Actualmente se tiene que verificando los tiempos en que se entrega una autorización, debería otorgarse en 20 días; sin embargo no es así, regularmente su expedición abarca de los 30 a 40 días en el mejor de los casos, situación que demerita la calidad del servicio; ya que logrando que todos los servidores públicos realicen su tarea con buena conducta, diligencia, imparcialidad y rectitud, es como se logrará que el objetivo para el que fueron creadas las instituciones y es lograr un servicio público eficaz y expedito; ya que son las personas físicas quienes cambian y mejoran las instituciones, o quienes las degradan y estancan.

CAPÍTULO IV.

PROPUESTA ADMINISTRATIVA Y FISCAL DE LA FIGURA DE LA REGULARIZACIÓN, ASÍ COMO DE SU REGLAMENTACIÓN

4.1. Análisis del Código Administrativo del Estado de México en materia de asentamientos humanos y del desarrollo urbano:

Al revisar la normatividad contenida en el Código Administrativo del Estado de México, correspondiente al Libro Quinto del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, tiene por objeto fijar las bases para planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población que se encuentran asentados en el Territorio Estatal.

4.2. Integración a la normatividad en Materia de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano:

Por lo que una vez que hemos conocido la figura de la regularización y el impacto que ésta genera, es necesario que la misma sea integrada como una más de las autorizaciones que emite la autoridad, como una más en las modalidades de la licencia de construcción, ya que la ésta, fue utilizada y sigue siendo ocupada como una de las formas en acreditar la legalidad de una construcción realizada de manera irregular.

Asimismo y tomando en consideración que el Código Administrativo del Estado de México, en lo correspondiente al Libro Quinto del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, tiene por objeto fijar las bases para planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad, tal y como se establece en su artículo 5.1, que dispone:

“Artículo 5.1.- Este Libro tiene por objeto fijar las bases para planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad”.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Agenda de la Administración Pública del Estado de México, *Código Administrativo del Estado de México*, Ed. ISEF, S.A. 2008, Pág. 69.

De igual forma tiene como finalidad mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural de la entidad, mediante diversas acciones, siendo una de éstas la promoción y ejecución de programas de vivienda para los sectores sociales de escasos recursos, para garantizar el derecho constitucional de toda persona de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, tal y como lo establece el artículo 5.2 fracción XI de dicho ordenamiento legal; que indica:

“Artículo 5.2.- Las disposiciones de este Libro tienen como finalidad mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural de la entidad, mediante:

- I. *La adecuada distribución en el territorio estatal de la población y sus actividades, así como la eficiente interrelación de los centros de población, en función del desarrollo social y económico del Estado y del País;*
- II. *La vinculación armónica entre la ciudad y el campo, para garantizar un desarrollo urbano sustentable que, a la vez de satisfacer el crecimiento urbano, proteja las tierras agropecuarias y forestales, y distribuya equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;*
- III. *El ordenamiento de las zonas metropolitanas y de las áreas urbanas consolidadas, así como el impulso a centros de población de dimensiones medias para propiciar una estructura regional equilibrada;*
- IV. *La racionalización y orientación de los procesos de urbanización que experimentan los centros de población, a través de una relación eficiente entre las zonas de producción y trabajo con las de vivienda y equipamiento;*
- V. *La distribución, construcción, conservación y mejoramiento de la urbanización, infraestructura, equipamiento y servicios públicos de los centros de población;*
- VI. *La regulación del suelo urbano, preferentemente el destinado a la vivienda de los estratos de más bajos ingresos, para propiciar un mercado competitivo, incrementar su oferta y frenar su especulación;*
- VII. *La prevención de los asentamientos humanos irregulares;*
- VIII. *El fortalecimiento de los municipios, mediante una mayor participación en la planeación, administración y operación del desarrollo urbano;*
- IX. *El fomento a la participación de los sectores público, social y privado, para atender las necesidades urbanas en la entidad;*
- X. *La participación ciudadana en la planeación urbana y en la vigilancia de su cumplimiento;*
- XI. *La promoción y ejecución de programas de vivienda para los sectores sociales de escasos recursos, para garantizar el derecho constitucional de toda persona de disfrutar de una vivienda digna y decorosa”.*¹⁰⁵

Teniendo así que si bien es cierto la figura de la regularización se ha venido utilizando a través de programas, o con el objeto de dar salida a las solicitudes que presentan los particulares de obras ejecutadas con anterioridad a su petición, también lo es que la misma puede ser integrada a la normatividad jurídica como una forma de licencia, otorgando valor e

¹⁰⁵ Ídem, Pág. 69.

ingreso al marco legal a las construcciones realizadas de manera irregular, llevándolas a formar parte dentro del marco de la normatividad en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de la entidad.

4.3. Reforma a los artículos 5.65 y 5.66 del Código Administrativo Vigente del Estado de México.

Es necesaria la reforma al artículo 5.65 del ordenamiento en cita, porque es este el que contiene las formas de autorización de la licencia de construcción, esto es las modalidades en que se expide la licencia de construcción, siendo éstas, las siguientes:

- I. La obra nueva;
- II. La construcción de edificaciones en régimen de condominio;
- III. La ampliación o modificación de la obra existente;
- IV. La reparación de una obra existente;
- V. La demolición parcial o total;
- VI. La excavación y relleno;
- VII. La construcción de bardas;
- VIII. Las obras de conexión de agua potable y drenaje, realizadas por Particulares;
- IX. El cambio de la construcción existente a régimen de condominio;
- X. La ocupación de la vía pública;
- XI. La modificación del proyecto de una obra autorizada;
- XII. La construcción e instalación de antenas para radiotelecomunicaciones y de anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales.

Siendo entonces que la figura de la regularización podría integrarse como una fracción más del artículo 5.65 del código en comento, pudiendo ser la fracción XIII, o bien intercalarla, esto ya dependería del albedrío de la Legislatura Local, o del modo en que se planteará la adición de la misma.

En la propuesta de la postulante es necesario señalar lo que establecen dichos preceptos legales, y seguido de ello, presento el proyecto de como podrían modificarse los mismos, estableciendo en primer término el artículo 5.65 que indica:

“Artículo 5.65.- *La licencia de construcción tendrá por objeto autorizar:*

- I. *La obra nueva;*

- II. *La construcción de edificaciones en régimen de condominio;*
- III. *La ampliación o modificación de la obra existente;*
- IV. *La reparación de una obra existente;*
- V. *La demolición parcial o total;*
- VI. *La excavación y relleno;*
- VII. *La construcción de bardas;*
- VIII. *Las obras de conexión de agua potable y drenaje, realizadas por particulares;*
- IX. *El cambio de la construcción existente a régimen de condominio;*
- X. *La ocupación de la vía pública;*
- XI. *La modificación del proyecto de una obra autorizada;*
- XII. *La construcción e instalación de antenas para radiotelecomunicaciones y de anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales.*

La licencia de construcción podrá autorizar uno o más de los rubros señalados, conforme a las necesidades del solicitante y en el caso de las fracciones I, II, III y IX, podrá autorizarse simultáneamente con la licencia de uso del suelo”.¹⁰⁶

La propuesta de reforma de dicho artículo para la suscrita sería, agregar una fracción adicional colocándola en la fracción V, y las subsecuentes recorriéndolas, es decir, la modalidad de licencia de construcción actualmente establecida en la fracción V, pasaría a ser la fracción VI, teniendo así que la modalidad de demolición parcial o total quedaría en la fracción VI, en lugar de la V, como actualmente lo establece dicho ordenamiento legal, y así se realizaría con las demás fracciones para quedar como a continuación se indica

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN EN EL ARTÍCULO 5.65

Artículo 5.65.- *La licencia de construcción tendrá por objeto autorizar:*

- I. *La obra nueva;*
- II. *La construcción de edificaciones en régimen de condominio;*
- III. *La ampliación o modificación de la obra existente;*
- IV. *La reparación de una obra existente;*
- V. **La regularización de obra existente;**
- VI. *La excavación y relleno;*

¹⁰⁶ Ídem, Pág. 89.

- VII. *La construcción de bardas;*
- VIII. *Las obras de conexión de agua potable y drenaje, realizadas por particulares;*
- IX. *El cambio de la construcción existente a régimen de condominio;*
- X. *La ocupación de la vía pública;*
- XI. *La modificación del proyecto de una obra autorizada;*
- XII. *La construcción e instalación de antenas para radiotelecomunicaciones y de anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales.*

La licencia de construcción podrá autorizar uno o más de los rubros señalados, conforme a las necesidades del solicitante y en el caso de las fracciones I, II, III y IX, podrá autorizarse simultáneamente con la licencia de uso del suelo.

Si dicha propuesta fuera aprobada, de igual forma debe adicionarse una fracción al artículo 5.66, ya que éste, refiere los requisitos que deberán anexarse a la solicitud de la licencia de construcción y dependiendo del trámite a realizarse, cambian o se adicionan más documentos, es aquí en donde señalarían los documentos que deben integrarse a la solicitud de licencia de regularización de obra; dando con ello, como lo dije en líneas anteriores validez al acto que se emite erróneamente como licencia de construcción de obra nueva extemporánea, ya que al contemplarse la figura se terminarían los sobrenombres utilizados y se otorgaría como tal una licencia de construcción en su modalidad de regularización de obra; para lo cual señalo lo que actualmente establece el artículo 5.66 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, que establece:

“Artículo 5.66.- *A la solicitud de licencia municipal para construcción se acompañará el documento que acredite la propiedad o posesión del predio, y de acuerdo al tipo de autorización que se solicite, se anexará lo siguiente:*

- I. *Para obra nueva, así como para la ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente:*
 - a) *Licencia de uso del suelo vigente;*
 - b) *Planos arquitectónicos del proyecto, y en el caso de construcciones menores de sesenta metros cuadrados, croquis arquitectónico de la obra. Tratándose de ampliación, modificación o reparación de la construcción existente, se señalarán las superficies, ubicación y uso de ésta;*
 - c) *Planos estructurales. Tratándose de usos de impacto regional, además, la memoria de cálculo correspondiente;*
 - d) *Planos y memoria de cálculo de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y especiales, tratándose de usos de impacto regional;*
 - f) *Los dictámenes técnicos que, en su caso, se señalen en la respectiva licencia de uso del suelo.*

- II. *Para construcciones en régimen de condominio, además de lo señalado en la fracción anterior, se acompañará el reglamento interior del condominio;*

III. *Para reparación que no afecte elementos estructurales de una obra existente: croquis arquitectónico de la construcción, señalando el área donde se va a realizar la reparación;*

IV. *Para demolición parcial o total:*

- a) *Croquis arquitectónico de la construcción existente, indicando el área a demoler;*
- b) *Memoria y programa del proceso de demolición.*

No se requerirá licencia para demolición, cuando ésta sea ordenada por autoridad administrativa o judicial competente, como resultado de la aplicación de una medida de seguridad o sanción.

V. *Para excavación o relleno:*

- a) *Croquis de localización del área donde se va a realizar;*
- b) *Memoria y programa del procedimiento respectivo.*

VI. *Para construcción de barda: croquis arquitectónico, indicando las dimensiones de la misma;*

VII. *Para conexión de agua potable y drenaje y sus obras:*

- a) *Autorización de la conexión correspondiente;*
- b) *Croquis de la obra a realizar.*

VIII. *Para cambio de la construcción existente a régimen de condominio:*

- a) *Licencia de uso del suelo vigente;*
- b) *Planos arquitectónicos, en los que se indiquen los pisos, departamentos, viviendas o locales que serán áreas privativas o del dominio exclusivo de los condóminos, los elementos comunes de la construcción y las áreas de uso común del predio, así como tabla de indivisos y memoria descriptiva de las instalaciones;*
- c) *Reglamento interior del condominio.*

IX. *Para ocupación temporal de la vía pública:*

- a) *Croquis, señalando ubicación, superficie y tipo de material;*
- b) *Licencia de construcción vigente, en su caso.*

X. *Para modificación del proyecto de una obra autorizada:*

- a) *Licencia de construcción vigente o, en su caso, constancia de suspensión voluntaria de obra;*
- b). *Planos de las modificaciones arquitectónicas y estructurales; tratándose de usos de impacto regional, la correspondiente memoria de cálculo.*

XI. *Para la construcción e instalación de antenas para radiotelecomunicaciones y de anuncios publicitarios que requieran elementos estructurales: planos y memoria de cálculo de la estructura sustentante.*

Cuando así proceda, las licencias de uso del suelo y de construcción se podrán acreditar con la exhibición en copia simple de la que hubiese emitido la autoridad municipal respecto de la obra en cuestión, o en su defecto, proporcionar los datos necesarios para su identificación en los archivos de la propia autoridad". ¹⁰⁷

La propuesta de reforma del artículo antes citado, sería de igual forma agregar una fracción adicional colocándola en la fracción IV, y las subsecuentes recorriéndolas, ello en razón de que en esta fracción se encuentran contenidos los requisitos adicionales que son solicitados para una licencia de construcción bajo la modalidad de demolición parcial o total, que fue en el sitio en el cual se establece la propuesta de modificación al artículo 5.65. Por lo que en el artículo 5.66 quedaría entonces en la fracción IV, por lo que se recorrerían la que estaba en el IV quedaría en lugar de la V, como actualmente lo establece dicho ordenamiento legal, y así se realizaría con las demás fracciones para quedar como a continuación refiero:

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN EN EL ARTÍCULO 5.66

Artículo 5.66.- A la solicitud de licencia municipal para construcción se acompañará el documento que acredite la propiedad o posesión del predio, y de acuerdo al tipo de autorización que se solicite, se anexará lo siguiente:

- I. Para obra nueva, así como para la ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente:
 - a) Licencia de uso del suelo vigente;*
 - b) Planos arquitectónicos del proyecto, y en el caso de construcciones menores de sesenta metros cuadrados, croquis arquitectónico de la obra. Tratándose de ampliación, modificación o reparación de la construcción existente, se señalarán las superficies, ubicación y uso de ésta;*
 - c) Planos estructurales. Tratándose de usos de impacto regional, además, la memoria de cálculo correspondiente;*
 - d) Planos y memoria de cálculo de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y especiales, tratándose de usos de impacto regional;*
 - f) Los dictámenes técnicos que, en su caso, se señalen en la respectiva licencia de uso del suelo.**
- II. Para construcciones en régimen de condominio, además de lo señalado en la fracción anterior, se acompañará el reglamento interior del condominio;*
- III. Para reparación que no afecte elementos estructurales de una obra existente: croquis arquitectónico de la construcción, señalando el área donde se va a realizar la reparación;*

¹⁰⁷ Ídem, Pág. 90.

IV. Para la regularización de obra existente:

- a) *Dos copias de los planos arquitectónicos indicando cajones de estacionamiento, área libre de construcción, cortes y fachadas; tratándose de construcciones menores a 60 m² y con claros menores a cuatro metros, presentará Únicamente croquis arquitectónico de la construcción a escala y acotados.*
- b) *Original de la carta responsiva de la estabilidad de la construcción firmada por el propietario.*

V. *Para demolición parcial o total:*

- a) *Croquis arquitectónico de la construcción existente, indicando el área a demoler;*
- b) *Memoria y programa del proceso de demolición.*

No se requerirá licencia para demolición, cuando ésta sea ordenada por autoridad administrativa o judicial competente, como resultado de la aplicación de una medida de seguridad o sanción.

VI. *Para excavación o relleno:*

- a) *Croquis de localización del área donde se va a realizar;*
- b) *Memoria y programa del procedimiento respectivo.*

VII. *Para construcción de barda: croquis arquitectónico, indicando las dimensiones de la misma;*

VIII. *Para conexión de agua potable y drenaje y sus obras:*

- a) *Autorización de la conexión correspondiente;*
- b) *Croquis de la obra a realizar.*

IX. *Para cambio de la construcción existente a régimen de condominio:*

- a) *Licencia de uso del suelo vigente;*
- b) *Planos arquitectónicos, en los que se indiquen los pisos, departamentos, viviendas o locales que serán áreas privativas o del dominio exclusivo de los condóminos, los elementos comunes de la construcción y las áreas de uso común del predio, así como tabla de indivisos y memoria descriptiva de las instalaciones;*
- c) *Reglamento interior del condominio.*

X. *Para ocupación temporal de la vía pública:*

- a) *Croquis, señalando ubicación, superficie y tipo de material;*
- b) *Licencia de construcción vigente, en su caso.*

XI. *Para modificación del proyecto de una obra autorizada:*

- a) *Licencia de construcción vigente o, en su caso, constancia de suspensión voluntaria de obra;*
- b) *Planos de las modificaciones arquitectónicas y estructurales; tratándose de usos de impacto regional, la correspondiente memoria de cálculo.*

XII. *Para la construcción e instalación de antenas para radiotelecomunicaciones y de anuncios publicitarios que requieran elementos estructurales: planos y memoria de cálculo de la estructura sustentante.*

Cuando así proceda, las licencias de uso del suelo y de construcción se podrán acreditar con la exhibición en copia simple de la que hubiese emitido la autoridad municipal respecto de la obra en cuestión, o en su defecto, proporcionar los datos necesarios para su identificación en los archivos de la propia autoridad.

4.4. Reforma al artículo 144 del Código Financiero vigente del Estado de México y Municipios:

De igual forma que se requiere una reforma al Código Administrativo del Estado de México, también es necesario se reforme **el artículo 144 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, ya que éste contiene el catálogo de los derechos que deberán de pagarse** por la expedición de cualesquiera de los servicios prestados por Desarrollo Urbano y Obras Públicas; **conteniendo la fracción I, los derechos que deberán erogarse por la expedición de licencias municipales de construcción**, con vigencia de un año, en cualquiera de sus tipos de obra nueva, ampliación, modificación, reparación que no afecte elementos estructurales, reparación que afecte elementos estructurales y la modificación del proyecto de una obra autorizada, así como las prórrogas de las mismas que serán proporcionales al tiempo solicitado, se pagarán los mismos de acuerdo al tipo de obra a realizarse; **sin embargo en ninguna de estas modalidades, aparece la figura de la regularización**, por lo que es necesario sea integrada la misma, ya que en años anteriores y al día de hoy se utiliza, aunque no es como tal, con su nombre, si se notan sus efectos, al integrarse a la normatividad una construcción que fue hecha de manera irregular y sin consentimiento de la autoridad; **de ahí la importancia de reformar dicho precepto legal con la finalidad de que sea contemplada como tal**, y ello permita tener un adecuado control de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano, **dando lugar al correcto cobro de los derechos que genera la expedición de la licencia**, ya que actualmente se cobra como si fuera una licencia de obra nueva, y aunque en una nota de la misma autorización se señale que se autoriza por ser una situación de hecho, dicha observación no le otorga la validez al acto administrativo que se realiza (siendo éste la emisión de la licencia), ya que no existe un ordenamiento que faculte a la autoridad para emitirlo, y en el que existe no se encuentra previsto la expedición de dicha autorización como tal “licencia de obra nueva extemporánea”, por lo que carece de validez; por ello es mi proposición es que la figura de la regularización sea integrada a éste ordenamiento jurídico, como licencia de construcción bajo la modalidad de regularización de una obra existente, como ya establecí en el subcapítulo anterior.

En la propuesta de la postulante, señaló en primer término lo establecido por el artículo 144 del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente para el año 2008, y seguido presento el proyecto de como podría modificarse el mismo; el cual dispone que:

“Artículo 144.- Por los servicios prestados por desarrollo urbano y obras públicas municipales, se pagarán los siguientes derechos:

- I.** Por la expedición de licencias municipales de construcción, con vigencia de un año, en cualquiera de sus tipos de obra nueva, ampliación, modificación, reparación que no afecte elementos estructurales, reparación que afecte elementos estructurales y la modificación del proyecto de una obra autorizada, así como las prórrogas de las mismas que serán proporcionales al tiempo solicitado, se pagarán derechos de acuerdo a lo siguiente:

T A R I F A

TIPO	Número de Salarios Mínimos Generales del Área Geográfica que corresponda.	
	GRUPOS	
	A	B
A). Vivienda social progresiva o en zonas de regularización de la tenencia de la tierra por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.07	0.05
B). Vivienda de interés social, casa habitación o edificaciones en renta o condominio, con o sin comercio en planta baja, por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.15	0.10
C). Vivienda popular, casa habitación o edificación en renta o condominio, con o sin comercio en planta baja, por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.33	0.30
D). Vivienda media, casa habitación o edificación en renta o condominio, con o sin comercio en planta baja, por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.41	0.35
E). Vivienda residencial, casa habitación o edificación en renta o condominio, con o sin comercio en planta baja, por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.60	0.59
F). Vivienda residencial alta y otros tipos distintos a los señalados en los incisos anteriores, por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.73	0.67
G). Edificaciones mercantiles, industriales o de prestación de servicios por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.56	0.49

La licencia de construcción incluye además los servicios de ocupación de la vía pública, demoliciones, excavaciones, rellenos y bardas.

Cuando la licencia municipal de construcción se expida o se autorice una prórroga por un período mayor de la vigencia señalada en esta fracción, se pagarán derechos en forma proporcional por el período que exceda de dicha vigencia.

II. Cuando se autorice alguno o algunos de los siguientes servicios, se pagarán los derechos de acuerdo a la siguiente:

T A R I F A

CONCEPTO	Número de Salarios Mínimos Generales del Área Geográfica que corresponda.	
	G R U P O S	
	A	B
A). Derogado.		
B). Por demoliciones; por cada 100 m ² o fracción.	16.87	11.22
C). Por excavaciones y rellenos por cada 100 m ³ o fracción.	6.48	4.33
D). Por construcción de bardas, por m ² .	0.094	0.068
E). Por cambio de edificios al régimen en condominio por m ² edificado.	0.176	0.107
F). Por la expedición de constancias de terminación de obra, parcial o total por cada 100 m ² de construcción o demolición.	6.48	4.33
1. Tratándose de viviendas de interés social y popular.	5.23	3.49
2. Tratándose de vivienda social progresiva.	2.62	1.15
G). Derogado.		
III. Por la autorización de la subrogación de los derechos de titularidad de un conjunto urbano, subdivisión o condominio se pagarán derechos equivalentes a 135.23 días de salario mínimo general del área geográfica que corresponda.		
IV. Por la autorización de relotificación de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios se pagarán por cada vivienda prevista o cada 100 m ² de superficie útil de otros servicios, los siguientes derechos:		

T A R I F A

CONCEPTO	Número de Salarios Mínimos Generales del Área Geográfica que corresponda.
A). Primera relotificación.	0.68
B). Relotificaciones subsecuentes.	1.21
V. Por la autorización para realizar obras de modificación, rotura o corte de pavimento o concreto en calles, guarniciones y banquetas para llevar a cabo obras o instalaciones subterráneas, se causará y pagará por cada metro cuadrado de vía pública afectada 1.0 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda, tratándose de obras realizadas por personas físicas y 1.5 días de	

salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda tratándose de obras realizadas por personas jurídicas colectivas.

VI. Por la autorización para la instalación, tendido o permanencia anual de cables y/o tuberías subterráneas o aéreas en la vía pública, por metro lineal se pagarán 0.05 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda. Este pago deberá efectuarse dentro de los primeros tres meses de cada año.

VII. Por servicios de control necesarios para su ejecución, se cobrará un 2% a las compañías contratistas con quienes se celebren contratos de obra pública o de servicios relacionados con la misma, sobre el importe de cada una de las estimaciones de trabajo generados por las dependencias y entidades, la tesorería y las entidades en su caso, al realizar el pago de las estimaciones retendrán el importe respectivo.

VIII. Por la expedición de licencias de uso de suelo, con vigencia anual, se pagará una cuota equivalente a 10.0 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda.

En el caso de que para la expedición de licencia de uso del suelo se requiera de inspección de campo, se pagará una cuota adicional equivalente a 25.0 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda.

Cuando se requiera realizar estudios técnicos, se pagará una cuota equivalente a 50.0 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda.

Tratándose viviendas de interés social, popular y social progresivo, no se pagarán los derechos previstos en el párrafo primero de esta fracción.

IX. Cuando la licencia de uso del suelo, se expida por un periodo mayor al determinado en la fracción VIII, o se emita prórroga, se pagarán derechos en forma proporcional por el período correspondiente.

X. Cuando la licencia de uso de suelo, se expida solamente para el alineamiento y número oficial o asignación de número oficial, se pagarán los derechos de acuerdo a la siguiente:

T A R I F A

CONCEPTO	Número de Salarios Mínimos Generales del Area Geográfica que corresponda. GRUPOS	
	A	B
A). Por el alineamiento y número oficial cuando este no se incluya en la licencia de uso de suelo, así como el uso general del suelo en centros de población no estratégicos:		
1. En predios con frente a vía pública hasta de 15 metros.	8.39	5.67
2. Por cada metro excedente o fracción el 10% de la tarifa anterior.		
B). Asignación de número oficial.	2.83	1.89
XI. Por la autorización de cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento, así como por cambios de altura de edificaciones, se pagará una		

cuota equivalente a 50.0 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda.

XII. Por la expedición de cédulas informativas de zonificación, se pagará una cuota equivalente a 2.84 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda.

XIII. Por la expedición de duplicados de documentos y planos existentes en archivo, se pagarán los derechos conforme a la siguiente:

TARIFA

CONCEPTO	Número de Salarios Mínimos Generales Vigentes del Área Geográfica que corresponda.
A). Por el duplicado de la primera hoja.	0.77
B). Por el duplicado de las subsecuentes.	0.08
C). Por duplicado de cada plano.	2.30
D). Por duplicado de planos con material proporcionado por el usuario.	1.63

Por la expedición certificada de estos documentos, se pagará un tanto adicional de la tarifa anterior correspondiente".¹⁰⁸

Por lo que para su cobro, su modificación la postuló en la fracción I del artículo 144, antes establecido, ya que como lo indique en líneas anteriores dicho precepto establece la forma del cobro de los derechos que deberán erogarse por la expedición de licencias municipales de construcción, con vigencia de un año, en cualquiera de sus modalidades, siendo éstas: de obra nueva, ampliación, modificación, reparación que no afecte elementos estructurales, reparación que afecte elementos estructurales, la modificación del proyecto de una obra autorizada, así como las prórrogas de las mismas que serán proporcionales al tiempo solicitado, se pagarán los mismos de acuerdo al tipo de obra a realizarse; **es aquí en donde establezco el proyecto de cambio adicionando dentro de éstos tipos la regularización de obra existente, estableciéndose el cobro de la siguiente forma:**

Artículo 144.- Por los servicios prestados por desarrollo urbano y obras públicas municipales, se pagarán los siguientes derechos:

I. Por la expedición de licencias municipales de construcción, con vigencia de un año, en cualquiera de sus tipos de obra nueva, ampliación, modificación, reparación que no afecte elementos estructurales, reparación que afecte elementos estructurales y la modificación del proyecto de una obra autorizada, así como las prórrogas de las mismas que serán proporcionales al tiempo solicitado, así como por la regularización de obras existentes no

¹⁰⁸ Prontuario de Legislación Financiera 2008, *Código Financiero del Estado de México y Municipios*. Pág. 135.

solicitadas en tiempo, se pagarán derechos de acuerdo a lo siguiente:

TARIFA

*Número de Salarios Mínimos
Generales del Área Geográfica que
corresponda.*

TIPO	GRUPOS	
	A	B
A). Vivienda social progresiva o en zonas de regularización de la tenencia de la tierra por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.07	0.05
B). Vivienda de interés social, casa habitación o edificaciones en renta o condominio, con o sin comercio en planta baja, por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.15	0.10
C). Vivienda popular, casa habitación o edificación en renta o condominio, con o sin comercio en planta baja, por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.33	0.30
D). Vivienda media, casa habitación o edificación en renta o condominio, con o sin comercio en planta baja, por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.41	0.35
E). Vivienda residencial, casa habitación o edificación en renta o condominio, con o sin comercio en planta baja, por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.60	0.59
F). Vivienda residencial alta y otros tipos distintos a los señalados en los incisos anteriores, por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.73	0.67
G). Edificaciones mercantiles, industriales o de prestación de servicios por metro cuadrado de construcción o fracción.	0.56	0.49

La licencia de construcción incluye además los servicios de ocupación de la vía pública, demoliciones, excavaciones, rellenos y bardas.

Cuando la licencia municipal de construcción se expida o se autorice una prórroga por un período mayor de la vigencia señalada en esta fracción, se pagarán derechos en forma proporcional por el período que exceda de dicha vigencia.

Cuando se trate de la expedición de una licencia de construcción en su modalidad de regularización de obra existente para su expedición se cobrará dependiendo el tipo de vivienda de conformidad a los montos señalados en la tarifa que antecede, y además se pagará un tanto más adicional de la tarifa anterior correspondiente, ello por la omisión del particular de no haber obtenido en tiempo la licencia de construcción para su edificación.

II. Cuando se autorice alguno o algunos de los siguientes servicios, se pagarán los derechos de acuerdo a la siguiente:

TARIFA

CONCEPTO	Número de Salarios Mínimos Generales del Área Geográfica que corresponda.	
	GRUPOS	
	A	B
A). Derogado.		
B). Por demoliciones; por cada 100 m ² o fracción.	16.87	11.22
C). Por excavaciones y rellenos por cada 100 m ³ o fracción.	6.48	4.33
D). Por construcción de bardas, por m ² .	0.094	0.068
E). Por cambio de edificios al régimen en condominio por m ² edificado.	0.176	0.107
F). Por la expedición de constancias de terminación de obra, parcial o total por cada 100 m ² de construcción o demolición.	6.48	4.33
1. Tratándose de viviendas de interés social y popular.	5.23	3.49
2. Tratándose de vivienda social progresiva.	2.62	1.15
G). Derogado.		
VIII. Por la autorización de la subrogación de los derechos de titularidad de un conjunto urbano, subdivisión o condominio se pagarán derechos equivalentes a 135.23 días de salario mínimo general del área geográfica que corresponda.		
IX. Por la autorización de relotificación de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios se pagarán por cada vivienda prevista o cada 100 m ² de superficie útil de otros servicios, los siguientes derechos:		

TARIFA

CONCEPTO	Número de Salarios Mínimos Generales del Área Geográfica que corresponda.
A). Primera relotificación.	0.68
B). Relotificaciones subsecuentes.	1.21
X. Por la autorización para realizar obras de modificación, rotura o corte de pavimento o concreto en calles, guarniciones y banquetas para llevar a cabo obras o instalaciones subterráneas, se causará y pagará por cada metro cuadrado de vía pública afectada 1.0 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda, tratándose de obras realizadas por personas físicas y 1.5 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda tratándose de obras realizadas por personas jurídicas colectivas.	
XI. Por la autorización para la instalación, tendido o permanencia anual de cables y/o tuberías subterráneas o aéreas en la vía pública, por metro lineal se pagarán 0.05 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda. Este pago deberá efectuarse dentro de los primeros tres meses de cada año.	
XII. Por servicios de control necesarios para su ejecución, se cobrará un 2% a las compañías contratistas con quienes se celebren contratos de obra pública o de servicios relacionados con la misma, sobre el importe de cada una de las estimaciones de trabajo generados por las	

dependencias y entidades, la tesorería y las entidades en su caso, al realizar el pago de las estimaciones retendrán el importe respectivo.

- VIII.** Por la expedición de licencias de uso de suelo, con vigencia anual, se pagará una cuota equivalente a 10.0 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda.

En el caso de que para la expedición de licencia de uso del suelo se requiera de inspección de campo, se pagará una cuota adicional equivalente a 25.0 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda.

Cuando se requiera realizar estudios técnicos, se pagará una cuota equivalente a 50.0 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda.

Tratándose viviendas de interés social, popular y social progresivo, no se pagarán los derechos previstos en el párrafo primero de esta fracción.

- IX.** Cuando la licencia de uso del suelo, se expida por un periodo mayor al determinado en la fracción VIII, o se emita prórroga, se pagarán derechos en forma proporcional por el período correspondiente.

- X.** Cuando la licencia de uso de suelo, se expida solamente para el alineamiento y número oficial o asignación de número oficial, se pagarán los derechos de acuerdo a la siguiente:

T A R I F A

CONCEPTO	Número de Salarios Mínimos Generales del Area Geográfica que corresponda.	
	GRUPOS A	B
A). Por el alineamiento y número oficial cuando este no se incluya en la licencia de uso de suelo, así como el uso general del suelo en centros de población no estratégicos:		
1. En predios con frente a vía pública hasta de 15 metros.	8.39	5.67
2. Por cada metro excedente o fracción el 10% de la tarifa anterior.		
B). Asignación de número oficial.	2.83	1.89
XI. Por la autorización de cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento, así como por cambios de altura de edificaciones, se pagará una cuota equivalente a 50.0 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda.		
XII. Por la expedición de cédulas informativas de zonificación, se pagará una cuota equivalente a 2.84 días de salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda.		
XIII. Por la expedición de duplicados de documentos y planos existentes en archivo, se pagarán los derechos conforme a la siguiente:		

TARIFA

<i>CONCEPTO</i>	<i>Número de Salarios Mínimos Generales Vigentes del Area Geográfica que corresponda.</i>
<i>A). Por el duplicado de la primera hoja.</i>	<i>0.77</i>
<i>B). Por el duplicado de las subsecuentes.</i>	<i>0.08</i>
<i>C). Por duplicado de cada plano.</i>	<i>2.30</i>
<i>D). Por duplicado de planos con material proporcionado por el usuario.</i>	<i>1.63</i>

Por la expedición certificada de estos documentos, se pagará un tanto adicional de la tarifa anterior correspondiente.

4.5. La necesidad de crear un Reglamento de Construcción en el Estado de México:

Es necesario por la demanda de la sociedad y del crecimiento del desarrollo urbano que se ha venido suscitando en todo el Territorio Estatal, la creación de un instrumento en el cual se puedan reunir los procesos administrativos, además de los normativos y técnicos; pudiéndose incluir el proceso de revisión y adecuación de las construcciones que los gobernados pretendan realizar, o mejor aún de las que ya han realizado, para que con ello el servicio público que se otorga, sea ahora sí, eficaz y expedito, tomando como base que la ciudadanía pudiera contar con una guía o manual en el cual se pueda basar para entender paso a paso lo que debe realizar para obtener una licencia de construcción, y en su caso que hacer cuando la obra la realizó con anterioridad a la realización del trámite, asimismo se puede integrar la aclaración de los procesos, datos y fórmulas que complementan la seguridad y operación de las construcciones, no debiendo de olvidar que la narración de dichos procesos debe ser simple para que este pueda tener operatividad.

Por otra parte con la creación de un instrumento que contemplará todos éstos sentidos, asimismo se podría determinar una responsabilidad ética no sólo de la autoridad, sino además correlativa por parte del particular que no termina con la obtención de su licencia de construcción, sino que va más allá, al tratar de hacer mejor y más seguro el entorno en el que vive, al preocuparse por lo que esta construyendo; siendo por tanto que aquí no debemos verlo sólo como el conjunto de requisitos para el cumplimiento de un trámite, sino como la oportunidad de lograr una mejor armonía y conjunción entre los habitantes de una localidad, de Municipio, o de toda una Entidad Federativa con su entorno, para tener un equilibrio

con el medio ambiente y urbano que nos rodea; ya que todos somos responsables y debemos trabajar por mejorar lo que hacemos día a día, sin dañar el espacio natural que habitamos, para así lograr una mejor calidad de vida.

4.6. Comparativo de la creación del Reglamento de Construcciones para el Estado de México con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal:

Es posible, como sucede en el Distrito Federal que exista para el Estado de México, un instrumento que señale, explique y establezca todos y cada uno de los trámites que se realizan dentro de la Administración Pública en materia de trámites y principalmente de las emisión de licencias para construcción en todas sus modalidades, mismo que guíe al personal en el desarrollo previo a la expedición de cualesquier autorización, para que éstos con pleno conocimiento de los trámites, puedan asesorar debidamente a los ciudadanos que solicitan cualesquier trámite o servicio, para que con ello realmente se de un avance y desarrollo tanto en el entorno físico, como en los servicios otorgados a la Sociedad, y que mejor que crear un Reglamento de Construcción en el cual se establezcan los procedimientos, señalando tanto su explicación para la realización del trámite, como su conceptualización y finalidad; mismo que funcione como un manual para el ciudadano de lo que debe hacer en caso de necesitar una licencia de construcción y que llegue a la dependencia administrativa conociendo el desarrollo y realización del trámite y servicio solicitado, así hacer más ágil y sencillo el mismo.

CAPÍTULO V.

CASOS PRÁCTICOS DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES RESUELTOS POR LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA MUNICIPAL

5.1. Importancia de la regularización de construcciones:

Esta surge a partir del interés de la ciudadanía por contar con un instrumento que les permita acreditar la legalidad de sus construcciones; ya que a pesar de que éstas no fueron autorizadas en un principio por la autoridad, si pretenden que las mismas sean reconocidas; logrando así tranquilidad, bienestar y seguridad en los responsables de éstas, para que con ello puedan obtener certeza jurídica en sus bienes.

5.2. Expediente número uno.- Por iniciativa del particular:

Aquí la figura de la regularización se presenta porque el particular realizó una construcción y no solicitó su licencia de construcción antes de realizarla, sin embargo al día de hoy la requiere y se presenta ante la autoridad administrativa a solicitarla para estar en posibilidad de obtenerla.

Por lo que para efecto de que puedan observar detenidamente lo que se realiza, ejemplificaré dicha situación, por lo que a continuación narro el caso práctico:

Nombre del particular solicitante: ADRIAN MONTELONGO LEDESMA

Domicilio: Calle Luis Donald Colosio Manzana 32, Lote 7, Colonia Ejidos de San Miguel, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Destino de la obra: habitacional unifamiliar.

Superficie del predio: 150.00 m²

Superficie de construcción: 232.85 m².

El particular propietario el C. Adrián Montelongo Ledesma, solicita la regularización de una construcción con una superficie de 232.85 m², misma que es utilizada como casa habitación unifamiliar, para lo cual llena la solicitud que le es proporcionada en la barandilla de atención, en la cual señala los datos siguientes: fecha, nombre del propietario, teléfono, domicilio para oír y recibir notificaciones, el destino de la obra, los datos

del predio a regularizar, el número de licencia de uso del suelo que obtuvo con anterioridad, la superficie del terreno, la superficie de la construcción, así como los datos de identificación del técnico responsable, el número de registro de perito y el domicilio profesional del mismo, por último se firma la solicitud; sin embargo en algunas ocasiones hay datos que dentro de la solicitud no son especificados, dentro de ésta no se señaló el nombre del promovente como se aprecia en la solicitud (véase ANEXO 9), ya que dentro de este trámite lo realizó el particular de manera personal; de igual forma no se señaló la clave catastral del inmueble, mismo que sin embargo no perjudica en nada el trámite realizado.

Ya habiendo llenado la solicitud, anexa a la misma, los requisitos para la procedencia del trámite, para lo cual agregó la siguiente documentación:

- Original y copia del documento que acredite la propiedad o posesión del predio (para lo cual presentó Escritura Pública número 2,628, de fecha 22 de enero del año 2005 (véase ANEXO 10).
- Copia de la Licencia de uso del suelo vigente (presentando copia de la licencia número LUS-HA-DDU-1491-2005 (véase ANEXO 11).
- Copia del Registro de perito vigente (siendo el perito responsable de la obra el Ingeniero Arquitecto Gabriel García Adán, con número de registro DCI-II-056 (véase ANEXO 12).
- Tres juegos de copias de planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), indicando cajones de estacionamiento, cuadro de áreas, en su caso firmados por el perito responsable (éstos por el tamaño de las imágenes no fueron agregados).

Asimismo es necesario puntualizar que los requisitos que aquí se mencionan corresponden a los solicitados conforme al formato utilizado en el año 2006, en el cual todavía se ocupaban distintos formatos para cada tipo de trámite a realizarse, y tomando en consideración que la figura de la regularización no existe, se les otorgaba solicitud de licencia de obra para dicho trámite, señalándose únicamente al momento de otorgarse la licencia, una observación que indica *“se otorga la presente licencia para obra extemporánea por ser una situación de hecho”*.

Ya habiéndose revisada la documentación anexa a la solicitud, al verificarse que los requisitos están completos, se procede a realizarse el registro y asignación del expediente, registrándose el día veinte de septiembre del año dos mil seis, otorgándosele el número CA 2164/03/06, número que además de contar con las tres secciones, cuenta al principio con una abreviatura CA que significa cambio de administración y se colocó a los expedientes ingresados posteriormente al día 18 de agosto del 2006, que fue la fecha en que se dio el cambio de trienio.

Seguido de ello, ese mismo día se envía al departamento de inspección, para efecto de que se reporte lo detectado al momento de presentarse en el inmueble, de acuerdo a lo señalado en la hoja de reporte de inspección de campo, la cual elaborada por el área jurídica y en la cual únicamente se marca con una X lo que se apreció (véase ANEXO 13), en la cual se indicó primeramente la fecha en que se realizó la inspección (10 de octubre del 2006), la hora de la visita (13:00), el tipo de trámite (O.N. Ext. Que significa obra nueva extemporánea), el nombre del propietario (Adrián Montelongo Ledesma), el número de expediente (2164/03/06), el domicilio (Calle Luis Donald Colosio Manzana 32, Lote 7, Colonia Ejidos de San Miguel), y en carácter técnico de la construcción refiere las siguientes especificaciones:

- **Pertenece a régimen de propiedad en condominio** (NO)
- **Cuenta con cajones de estacionamiento** (SI), 2 cajones
- **Se encuentran habilitados** (SI)
- **Visto bueno de vecinos colindantes** (NO)
- **Se encuentra en área común** (NO)
- **Se encuentra en zona irregular** (NO)
- **La obra se encuentra:**
 Deshabitada (X) Habitada () En proceso () Baldío ()
 Unifamiliar (X) Multifamiliar () No. viviendas _____ Árboles existentes ()
- **Se ha notificado:**
 Una vez () Dos veces () Tres veces () No. de sellos ()
- **Tiene procedimiento administrativo:**
 Si () No. de expediente jurídico _____ No (X)
- **Tipo de Obra:**
 (X) Casa habitación (X) Planta baja
 () Casa habitación con comercio (X) Primer nivel
 () Comercio- superficie _____ m2 (X) Segundo nivel
 () Industria o Taller () Tercer nivel
 () Planta sótano () Otro _____
- **Cuenta con licencia de uso del suelo** Si (X) No ()
- **Respeto la licencia de uso del suelo** Si (X) No ()

- **En su caso explique como la incumple:**

- **Vialidades colindantes:**

- **Ancho de paramento:** 12 m2.

De asfalto (X) concreto () terracería () otro ()
Cuenta con banquetas: SI guarnición: SI

- **El predio tiene pendiente:**

Ascendente: _____ Descendente: _____ Sin pendiente: SI

- **Restricciones Federales, Estatales o Municipales:** _____

- **Observaciones:** Construcción totalmente terminada, no habitada y conforme a los planos.

- **Nombre del inspector:** Julio Sergio Ricardo H.

- **Zona:** _____.

- **Cuantificador que revisó:** _____.

Una vez habiéndose realizado la inspección, el personal de actuación devuelve el expediente al jefe a cargo, para que éste a su vez los remita al archivo para que sean turnados al área de cuantificación, quien es la encargada de establecer la cantidad que pagará el particular por la expedición de la licencia, para lo cual el cuantificador específico lo siguiente:

Metros habitables- 189.28

No habitables- 43.57

C. H.

O. N. \$ 3.41 (que es el costo por m2 de construcción en el año 2006) X 232.85 (que es la suma de los m2 construidos = **\$ 794.01** (esta es la cantidad que pagó por la expedición de la licencia).

Además se le establece la sanción que pagará por haber construido sin haber tramitado previamente la licencia, habiéndole aplicado la Sanción de 10 DSMV (diez días de salario mínimo vigente para este

caso el aplicable al año 2006, equivalente a \$48.67, dando un total de
= \$ 486.70

De igual forma se cuantificó el costo del término de obra, ya que es una obligación del particular el enterar a la autoridad cuando terminó la obra, por lo cual al no haber solicitado licencia previamente, de igual forma no había enterado su término, por lo que en este momento a la par se le expide, por lo que se le cobró \$ 315.38 que es el costo del término y se multiplica por los metros construidos y se divide entre tres (operación que realiza el personal del área de cuantificación).

$$T. O. - \$ 315.38 \times \frac{232.85 \text{ m}^2}{3} = \mathbf{\$ 946.14}$$

Por lo que sumando las tres cantidades resultantes tanto por el costo de la licencia, como de la sanción y el costo por la expedición del término de obra, nos da un gran total de **\$ 2,226.85**.

Como siguiente paso se da a conocer al particular el total a pagar por la expedición de las licencias, así como el monto de la sanción establecida por la autoridad, para lo cual, el expediente es devuelto al archivo, para que una vez que se presenta el particular a conocer la cantidad, el personal de barandilla que por turno le atiende, se lo solicita al personal de archivo y le explica lo que deberá pagar, una vez que se le informó, se turna al área de cuantificación para que sean elaboradas las correspondientes órdenes de pago, elaborándose para tal efecto 3 órdenes, una por la licencia de obra nueva extemporánea, otra por la expedición del término de obra y la última por la sanción (véase ANEXOS 14, 15 y 16).

Una vez elaboradas las mismas, son turnadas al director del área, para su firma, ya firmadas se devuelven para que sean firmadas por el particular antes de que sean enteradas a la tesorería, debiéndole sacar dos copias antes de pagar, para ser integradas al expediente, y ya pagando de los recibos (véase ANEXOS 17 y 18), de igual forma debe sacarle dos copias para integrarlas.

Ya habiendo integrado las copias de las órdenes y recibos de pago, se turna el expediente a la persona encargada de la elaboración de las licencias para que las realice, y se le indica al particular que deberá presentarse dentro de los diez días siguientes para la entrega de las autorizaciones.

Ya elaboradas se recaba la firma del cuantificador, el subdirector y director del área, son selladas tanto éstas, como los planos que de igual forma llevan sello del área que las expide (Desarrollo Urbano), y nuevamente son integradas al expediente, para que sean recibidas por el particular; quien una vez presentándose se le entrega lo siguiente:

- Un original de la licencia de construcción de obra nueva extemporánea (de los 3 tantos que se emiten, los otros dos se dejan en el expediente, uno será enviado al consecutivo de licencias y el otro se quedará en el expediente).
- Un original de la constancia de término de obra de los 3 tantos que se emiten.
- Dos juegos de copias de planos arquitectónicos, ya firmados y sellados, de los 3 juegos que se elaboraron, el otro se queda dentro del expediente.

Aquí termino señalando que a pesar de que existe la iniciativa por parte del gobernado de regularizar su construcción sin existir un requerimiento por parte de la autoridad; al igual que a una persona que fue notificada por que no cuenta con su licencia de construcción, se le impone una sanción administrativa por haber realizado la construcción sin contar con la autorización; circunstancia que a mi punto de vista debería no aplicarse ya que éste se presenta sin que exista requerimiento alguno, sino por el contrario existe en el particular la conciencia de poner en orden lo que en un inicio realizó de forma irregular.

5.3. Expediente número dos.- Por la instauración de un Procedimiento Administrativo Común:

En este caso práctico veremos la figura de la regularización como una exigencia, y la necesidad de obtenerla con la mayor rapidez para evitar la emisión de una resolución administrativa y con ello la aplicación de cualquiera de las sanciones establecidas en el artículo 5.75 del Código Administrativo del Estado de México.

Iniciare señalando que aquí se inicia por un requerimiento que deja la autoridad porque se detectó la realización de una construcción carente de licencia de construcción, para lo cual primeramente el personal de inspección dejó un aviso (véase ANEXO 19) esta la notifica al particular de nombre Patricia García Mora el 24 de Abril del 2007, por la realización de una losa en planta alta con una superficie aproximada de 100 m²; solicitándole se presente ante la C. Laura Solís (quien es el servidor público que la atenderá), al día siguiente (25-abril-2007), siendo por tanto que se deja el original del aviso y la copia al carbón se entrega al jefe de inspectores para que se turne al departamento jurídico para su atención.

Siendo por tanto, que el día 24 de abril del 2007, por la tarde se entregaron al departamento jurídico los avisos que fueron elaborados entre éstos el número 00641, que fue el que se le entregó a la C. Patricia García Mora, por la construcción de una losa en planta alta con una superficie aproximada de 100 m², en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata Esquina Ingeniería Agrícola número 76, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Tomando en consideración que la gobernada no se presentó el día señalado dentro del aviso (25-abril-2007), para efecto de que el personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano pudiera indicarle que debería obtener de forma extemporánea la autorización que le acreditara la legalidad de la obra, y en razón de que se continuaban construyendo, se envió dicha documentación (aviso y acta circunstanciada que pertenecen a la fase de información previa que se realiza) para que se instaure el procedimiento administrativo común y a la par se solicitó se emitiera acuerdo de suspensión como medida preventiva, ya que continuaban realizando la obra y se quería evitar la consolidación de la obra; para lo cual a continuación referiré cronológicamente la realización del procedimiento administrativo común que se instauró:

1. El 24-abril-2007, se dejó aviso número 00641;
2. El 25-abril-2007, no compareció el particular;
3. El 26-abril-2007, se envía documentación para instauración de

procedimiento.

4. El 14-mayo-2007, se emite acuerdo de suspensión como medida preventiva (véase ANEXO 20), para efecto de que sean suspendidos temporal y totalmente los trabajos de construcción detectados en el inmueble; a la par que se emitió una orden de visita de verificación a favor de la C. Patricia García Mora, y/o Propietario, y/o Poseedor, y/o Responsable, y/o Representante Legal de los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México (véase ANEXO 21), con la finalidad de que se verificara la legalidad o ilegalidad de los trabajos de construcción, solicitando para ello exhibiera el original de la licencia de construcción, acompaña de los planos arquitectónicos y estructurales debidamente autorizados, así como del original de la licencia de uso del suelo y constancia de alineamiento y número oficial, debiéndose además verificar el tipo de obra que se realizó, con la cual se da inició al procedimiento administrativo asignándosele el número de expediente DDU-J/127/2007.
5. El 28-mayo-2007, se elaboró por conducto del C. Abelardo Rodríguez Garduño, personal de inspección comisionado para la notificación y ejecución de las actuaciones descritas en el numeral anterior, informe, en el cual señaló lo siguiente: *“No se realizó la suspensión ya que la obra se encuentra totalmente terminada y habitada”* (véase ANEXO 22). Por lo que al haberse concluido la obra, el inspector señala que ya no es necesario que se suspenda la obra, toda vez que se encuentra terminada y habitada; sin embargo, es importante puntualizar que la suspensión se emite con el objeto de evitar la consolidación de acciones contrarias a derecho, así como evitar la continuación de la obra, ahora y toda vez que la obra ya se terminó, ya no tendría razón el suspenderse la misma; no obstante a ello, dicha situación no es un impedimento para que no continúe la misma, ya sea realizando trabajos distintos, o continuando un nivel más; por lo que a mi parecer debería de notificarse la suspensión sin necesidad de colocar los sellos, para que el particular estuviera consiente de que la obra se encuentra irregular y hasta en tanto no obtenga la licencia no se levantará dicha suspensión, tal y como lo refiere el propio acuerdo en su párrafo cuarto, a líneas veintitrés a la veintiséis; aunado a que la colocación de los sellos únicamente representa la ejecución material de la suspensión, sin que la colocación o no, produzca demérito de la orden emitida por la autoridad.

6. En virtud de la orden de visita de verificación emitida en 14 de mayo del 2007, el día 28 del mismo mes y año, se llevó a cabo la visita de verificación, entendiéndose la misma quien manifestó llamarse Patricia García Mora, quien manifestó ser la esposa, quien debidamente se identificó ante el personal de inspección con credencial para votar con fotografía con número de folio 1082322161, a quien se le hizo del conocimiento el motivo de la visita, quien permitió el acceso al C. Abelardo Rodríguez Garduño, personal de inspección, quien hizo constar que la gobernada permitió el acceso, manifestando que no hay problema, y detectando lo siguiente: “...a) No muestra original de la licencia municipal de construcción vigente b) No muestra original de los planos arquitectónicos y estructurales debidamente autorizados por la dirección de desarrollo urbano c) No muestra el original de la licencia de uso de suelo vigente que sea compatible d) No muestra original de la constancia de alineamiento y número oficial e) en planta baja construcción de 140 m² aprox. En planta alta otro tramo de 140 m² aprox. Todo esto dentro de un predio de 160 m² aprox. f) No se puede corroborar ya que no muestran la licencia de construcción g) construcción en dos niveles totalmente terminada y habitada...”; (véase ANEXO 23). Seguido de lo anterior, el personal de inspección hizo del conocimiento de la particular que en ese momento podía formular observaciones que considerara pertinentes y ofrecer pruebas en relación a las circunstancias, hechos u omisiones contenidas dentro del acta, o bien hacer uso de ese derecho por escrito, ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo 128 fracción X del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, manifestando la gobernada en ese momento que: “...ya se encuentra realizando sus trámites de regularización”; seguido de ello, el inspector dio por concluida la visita de verificación, firmándola los que en ella intervinieron.
7. Como punto siguiente, y derivado de la visita de verificación, en fecha 05 de junio del 2007, la autoridad administrativa emitió Citatorio a Garantía de Audiencia, a favor de la C. Patricia García Mora, y/o Propietario, y/o Poseedor, y/o Responsable, y/o Representante Legal de los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, a efecto de que compareciera el propietario, por si mismo o por conducto de su representante, o en su caso el responsable de los trabajos de construcción; derivado de ello, 15 de junio del 2007, día señalado para el desahogo de la garantía de audiencia, compareció la C. Patricia García Mora, en su carácter de

copropietaria, como lo acreditó en términos del original de la Escritura Pública número 14,850, de fecha 26 de abril del año 2006, de cual obra copia simple en autos; a quien se le hizo del conocimiento la instauración del procedimiento, y el motivo de la citación, con el objeto de que acreditara la legalidad de la obra, por lo que en uso de su derecho exhibió:

- a) Original de la Escritura Pública número 14,850, de fecha 26 de abril del año 2006; (véase ANEXO 24).
- b) Original del recibo de pago número A 418463, expedido por la Tesorería Municipal en fecha 13 de junio del 2007, por concepto de pago de derechos por la expedición de la licencia de uso del suelo; (véase ANEXO 25).
- c) Original del recibo de pago número A 418464, expedido por la Tesorería Municipal en fecha 13 de junio del 2007, por concepto de pago de derechos por la expedición de la licencia de construcción; (véase ANEXO 26).
- d) Original del Convenio número 42A/07, que celebraron por una parte la Tesorería Municipal de Atizapán de Zaragoza, representada por el C.P. Alberto Torres Almeida, Tesorero Municipal, y por la otra parte la C. Patricia García Mora, con el objeto de cubrir la cantidad de \$ 4,619.74 (Cuatro mil seiscientos diecinueve pesos 74/100 M.N.), como adeudo que reporta el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Manzana 31, Lote 1, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana; por concepto de licencia de construcción y recargos saldos insolutos, a pagarse en cuatro pagos mensuales, correspondientes a los meses de junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2007, (véase ANEXO 27).

Por lo que no habiendo más pruebas que ofrecer, se cerró el periodo de pruebas y la autoridad tuvo por admitidas las documentales que obraban en autos, así como las exhibidas por la compareciente, ello de conformidad a lo establecido por los artículos 32, 57, 58, 88, 93 y 104 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, y toda vez que no había más pruebas que desahogar y diligenciar se cerró la etapa de desahogo de pruebas para los efectos legales a los que hubiera lugar.

Acto seguido se le concede el uso de la palabra a la particular compareciente de nombre C. Patricia García Mora, copropietaria del inmueble, para que formulará los alegatos que en derecho correspondan, quien manifestó: *“la construcción se realizó sin las*

licencias por desconocimiento, sin embargo durante los requerimientos que me han sido realizados llevé a cabo el ingreso de los expedientes de licencia de uso del suelo y de construcción, y con ello demuestro la intención de regularizar mi obra, es por ello que durante el desahogo de la presente garantía de audiencia he exhibido el original del Convenio que celebre con la Tesorería ya que no cuento con los recursos suficientes para llevar a cabo el pago de las licencias en una sola exhibición”; habiendo sido todo lo que manifestó la particular, y una vez ofrecidas las pruebas y formulados sus alegatos por la compareciente, la autoridad con fundamento en lo establecido por los artículos 22, 136 y 137 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, turnó los autos para la emisión de la resolución que en derecho corresponda; dándose por terminada la garantía de audiencia siendo las diez horas con treinta y cinco minutos, del día quince de junio del año dos mil siete, firmándola al margen y al calce para su debida constancia los que en ella intervinieron, una vez enterados y leído su contenido.

8. En razón de que la gobernada exhibió recibos de pago por la expedición de las licencias de uso del suelo, y pago 1/4 por la expedición de la licencia de construcción, y a su vez manifestó que ya había realizado el ingresos de expedientes por la expedición de dichas licencias, la autoridad verificó el ingreso de los mismos, y espero transcurriera los 4 meses señalados para realizarse los pagos por la expedición de las licencias; siendo por tanto que en fecha 10 de diciembre del año 2007, se emitió acuerdo de terminación de procedimiento, atendiendo a que la gobernada se presentó en las oficinas que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano, posteriormente al desahogo de su garantía de audiencia, a exhibir copia fotostática simple de la Licencia de Uso del Suelo número LUS-HA-DDU-1460-2007, con fecha de expedición 13 de septiembre del año 2007, la cual señala un uso del suelo CRU-800-A (Habitación unifamiliar con comercio de productos y servicios especializados) (véase ANEXO 28), así como copia fotostática simple de la Licencia de Construcción número 1460/02/07 de fecha 13 de septiembre del 2007, a favor de la gobernada Patricia García Mora, bajo la modalidad de licencia de obra nueva, con destino de obra para casa habitación unifamiliar con una superficie de construcción de 292.40 m² y comercio con una superficie de 36.04 m² (véase ANEXO 29); y copia simple de la Constancia de Terminación de Obra respecto de la Licencia de Construcción número 1460/02/07, con destino de obra para casa habitación con comercio con una superficie total de construcción de 328.44 m², de las que se desprende la

regularidad de la obra objeto del Procedimiento Administrativo Común que nos ocupa; por lo que fue viable establecer que la particular con la obtención de dichas autorizaciones da cumplimiento a lo requerido dentro del procedimiento, por lo que resultó improcedente continuar con la tramitación del mismo hasta la emisión de la Resolución Administrativa ya que al darse cumplimiento con su objeto, éste quedo sin materia; ello de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1.15 fracción I del Código Administrativo del Estado de México, que a la letra indica: “*Artículo 1.15.- El acto administrativo se extingue por cualquiera de las causas siguientes: I. El cumplimiento de su objeto o fin...*”; así como en los artículos 42 y 44 fracciones II, III, VI, XXXVIII y XL del Reglamento Orgánico Municipal vigente; atento a lo anterior, se acordó la terminación del procedimiento administrativo común número DDU-J/127/2007, ordenándose su archivo como un asunto concluido (véase ANEXO 30).

Por lo que concluyo que aquí aparece la figura de la regularización porque existe previo a ésta, el requerimiento de la autoridad, y que el particular manifiesta que desconocía que tenía que debería obtener la licencia de construcción antes de iniciar la obra, sin embargo la realiza, es la autoridad quien le requiere, y para suerte de la gobernada al momento de que ingresa sus expedientes se encuentra vigente la campaña de regularización, por lo cual queda exenta de la imposición de la sanción, y durante de la tramitación del procedimiento obtiene su licencia, lo que la libera de que se emita una resolución administrativa; por lo que al obtener las licencias de uso del suelo y de construcción, así como de la constancia de terminación de obra, ya no es susceptible de que se emita una resolución, toda vez que el procedimiento ha quedado sin materia.

5.4. Expediente número tres.- Por Programa de Regularización:

En este ejemplo la figura de la regularización se presenta porque la autoridad ha realizado previamente una Campaña de Regularización de Vivienda con el objeto de que se regularicen aquellas construcciones de uso habitacional que cumplan con la normatividad prevista en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza, siempre y cuando dichas construcciones hayan sido terminadas al cien por ciento, y se encuentren en el supuesto del Punto Segundo del Acuerdo de Cabildo, tomado en el Punto 6.3 del Acta Levantada con motivo de la Décima Primera Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día veintitrés de noviembre del año dos mil seis, por el cual se autorizara dicha campaña; siendo que la obra a regularizarse cuente con una superficie máxima de 320 m², pudiéndose incluir dentro de esta superficie un área destinada a uso comercial con una superficie máxima de 60 m², siempre y cuando se trate de vivienda social progresiva, de interés social o popular, y el uso se encuentre permitido para el inmueble en la zonificación establecida por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano; por lo que teniendo que la obra cumple las especificaciones establecidas, es susceptible de otorgarse la misma.

Para lo cual, a continuación presento el caso práctico:

Nombre del particular solicitante: JESÚS FABRICIO YAÑEZ CARBAJO

Domicilio: Calle Águilas número 26, Manzana 46, Lote 38, Fraccionamiento Las Arboledas, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Destino de la obra: habitacional unifamiliar.

Superficie del predio: 264.00 m²

Superficie de construcción: 234.26 m².

El particular propietario el C. Jesús Fabricio Yáñez Carbajo, solicita la regularización de una construcción con una superficie de 234.26 m², misma que es utilizada como casa habitación unifamiliar, para lo cual llena la solicitud que le es proporcionada en la barandilla de atención (formato único de solicitud gratuito), en la cual se marca en primer término, el tipo de trámite o trámites a realizarse, para lo cual, aquí refiere el particular con un X, que solicita el Uso de Suelo, Obra Nueva Extemporánea y Término de obra; posteriormente refiere los siguientes datos:

- Nombre del propietario;
- Domicilio del inmueble a regularizarse;
- Clave catastral;

- Superficie del predio y superficie de construcción;
- Uso del suelo que se pretende (destino de la obra);
- Domicilio para oír y recibir notificaciones, incluyendo código postal y número de teléfono;
- Se incluye en esta parte de la solicitud croquis de localización;
- Y por último se firma la solicitud.

Aquí a diferencia del primer expediente presentado se realizan a la par, la obtención de la licencia de uso del suelo que la de construcción, es decir no se integra previamente a la obtención de la licencia de construcción por obra nueva extemporánea la licencia de uso del suelo, por el contrario se integra la documentación para obtenerse al mismo tiempo; asimismo no se señalan datos de perito responsable de obra, como se aprecia en la solicitud (véase ANEXO 31), ya que la obra esta totalmente terminada, por el contrario el particular debe integrar carta responsiva respecto de la estabilidad de la construcción que de igual forma debe estar firmada por el propietario.

Para lo cual debe integrarse los requisitos establecidos en el punto quinto del acuerdo de regularización, para la apertura del expediente, siendo éstos:

1. Solicitud de regularización firmada por el propietario.
2. Documento que acredite la propiedad o posesión según sea el caso (presentando Instrumento Notarial número 12,230, de fecha 5 de Diciembre del 2001 (véase ANEXO 32).
3. Licencia de Uso del Suelo (misma que no se exhibe sino que se tramita a la par).
4. Dos copias del Plano Arquitectónico.
5. Carta responsiva respecto de la estabilidad de la construcción, firmada por el propietario.
6. En caso de que dentro del inmueble exista una superficie que cuente con licencia de construcción anterior, deberá presentar dicha autorización, así como término de obra y plano debidamente autorizado; en este caso no presenta licencia de construcción anterior, más sin embargo exhibe Constancia de Alineamiento y Número Oficial número 0225/01/02 (véase ANEXO 33), en la que se observa que el predio cuenta con una restricción de construcción al frente del predio, misma que no puede ser ocupada; asimismo exhibe copia de la Licencia Estatal de Uso del Suelo número A-100-0027-2002 (véase ANEXO 34), en la cual se aprecia que con anterioridad el particular contaba con un uso de suelo habitacional.
7. Copia fotostática simple de la identificación oficial con fotografía del propietario (exhibiendo copia simple de la credencial para votar con fotografía).
8. Original de carta poder, acompañada de copia simple de la

identificación del poderdante y apoderado.

9. Fólder beige tamaño oficio.

El particular no exhibe el octavo requisito, ya que el trámite lo realiza de manera personal.

Ya habiéndose revisada la documentación anexa a la solicitud, al verificarse que los requisitos están completos, se procede a realizarse el registro y asignación del expediente, registrándose el día once de julio del año dos mil ocho, otorgándosele el número 1246/02/08.

Seguido de ello, ese mismo día se envía al departamento de inspección, para efecto de que se reporte lo detectado al momento de presentarse en el inmueble, de acuerdo a lo señalado en la hoja de reporte de inspección de campo, la cual elaborada por el área jurídica y en la cual únicamente se marca con una X lo que se apreció (véase ANEXO 35), en la cual se indicó primeramente la fecha en que se realizó la inspección (12 de junio del 2008), la hora de la visita (16:30), el tipo de trámite (O.N. Ext./L.U.S/T.O., que significa obra nueva extemporánea, licencia de uso del suelo y término de obra), el nombre del propietario (Jesús Fabricio Yáñez Carbajo), el número de expediente (1246-02-08), el domicilio (Águilas No. 26, Mza. 46, Lt. 38), y en carácter técnico de la construcción refiere las siguientes especificaciones:

- **Pertenece a régimen de propiedad en condominio** (NO)
- **Cuenta con cajones de estacionamiento** (SI), 3 cajones
- **Se encuentran habilitados** (SI)
- **Visto bueno de vecinos colindantes** (NO)
- **Se encuentra en área común** (NO)
- **Se encuentra en zona irregular** (NO)

- **La obra se encuentra:**

Deshabitada () Habitada (X) En proceso () Baldío ()
Unifamiliar (X) Multifamiliar () No. viviendas _____ Árboles existentes ()

- **Se ha notificado:**

Una vez () Dos veces () Tres veces () No. de sellos ()

- **Tiene procedimiento administrativo:**

Si () No. de expediente jurídico _____ No (X)

- Tipo de Obra:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Casa habitación | <input checked="" type="checkbox"/> Planta baja |
| <input type="checkbox"/> Casa habitación con comercio | <input type="checkbox"/> Primer nivel |
| <input type="checkbox"/> Comercio- superficie _____ m2 | <input type="checkbox"/> Segundo nivel |
| <input type="checkbox"/> Industria o Taller | <input type="checkbox"/> Tercer nivel |
| <input type="checkbox"/> Planta sótano | <input type="checkbox"/> Otro _____ |

- **Cuenta con licencia de uso del suelo** Si () No ()

- **Respeto la licencia de uso del suelo** Si () No ()

- **En su caso explique como la incumple: trámite**

- **Vialidades colindantes:**

- **Ancho de paramento:** DIEZ m2.

De asfalto () concreto () terracería () otro ()
Cuenta con banquetta: SI guarnición: SI

- **El predio tiene pendiente:**

Ascendente: _____ Descendente: X Sin pendiente: _____

- **Restricciones Federales, Estatales o Municipales:** _____

- **Observaciones:** La construcción esta terminada y habitada, conforme a los planos arquitectónicos.

- **Nombre del inspector:** Roberto Arriola García.

- **Zona:** _____.

- **Cuantificador que revisó:** _____.

Una vez habiéndose realizado la inspección, el inspector devuelve el expediente al jefe a cargo, para que éste a su vez los remita al archivo para que sean turnados al área de cuantificación, quien es la encargada de establecer la cantidad que pagará el particular por la expedición de la licencia, para lo cual el cuantificador específico lo siguiente:

ON Ext. - (\$ 31.56 (que es el costo por m2 de construcción) X 234.26
(que es la suma de los m2 construidos)
= **\$ 7,393.25** (esta es la cantidad que pagó por la expedición

de la licencia).

$$\text{TO} \quad - (\$ 340.79) \times \frac{234.26 \text{ m}^2}{3} = \underline{\underline{\$ 1,022.37}}$$

\$ 340.79 que es el costo del término y se multiplica por los metros construidos y se divide entre tres.

Por lo que sumando las dos cantidades resultantes tanto por el costo de la licencia y el costo por la expedición del término de obra, nos da un gran total de **\$ 8,415.62.**

En este expediente de acuerdo a lo señalado en el punto segundo del Acuerdo de Regularización, se autorizó la condonación de la multa por la tramitación extemporánea de la licencia de construcción; así como el pago sustitutivo por la falta de cajones de estacionamiento necesarios de acuerdo al uso señalado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, situación última que no se aplica ya que esta construcción si cuenta con los cajones de estacionamiento.

De igual forma como en el primer expediente que se presenta, se da a conocer al particular el total a pagar por la expedición de las licencias, para lo cual, el expediente es devuelto al archivo, para que una vez que se presenta el particular a conocer la cantidad, el personal de barandilla que por turno le atiende, le solicita al personal de archivo y le explica lo que deberá pagar, una vez que se le informó, se turna al área de cuantificación para que sean elaboradas las correspondientes órdenes de pago, elaborándose para tal efecto 2 órdenes, una por la licencia de obra nueva extemporánea y la otra por la expedición del término de obra (véase ANEXOS 36 y 37).

Una vez elaboradas las mismas, son turnadas al director del área, para su firma, ya firmadas se devuelven para que sean firmadas por el particular antes de que sean enteradas a la Tesorería, debiendo el gobernado sacar dos copias antes de pagar, para ser integradas al expediente, y ya pagando de los recibos (véase ANEXOS 38 y 39), de igual forma debe sacarle dos copias para integrarlas.

Ya habiendo integrado las copias de las órdenes y recibos de pago, se turna el expediente a la persona encargada de la elaboración de las licencias para que las realice, y se le indica al particular que deberá presentarse dentro de los diez días siguientes para la entrega de las autorizaciones.

Ya elaboradas se recaba la firma del cuantificador, el Subdirector de

Licencias y el y Subdirector General de Desarrollo Urbano, son selladas tanto éstas, como los planos que de igual forma llevan sello de la Subdirección General de Desarrollo Urbano, y nuevamente son integradas al expediente, para que sean recibidas por el particular; quien una vez presentándose se le entrega lo siguiente:

- Un original de la licencia de construcción de obra nueva extemporánea (de los 3 tantos que se emiten, los otros dos se dejan en el expediente, uno será enviado al consecutivo de licencias y el otro se quedará en el expediente, Véase ANEXO 40)
- Un original de la constancia de término de obra de los 3 tantos que se emiten (Véase ANEXO 41).
- Dos juegos de copias de planos arquitectónicos, ya firmados y sellados, de los 3 juegos que se elaboraron, el otro se queda dentro del expediente.

Por lo que concluyo señalando que de esta forma de regularización por programa, o mejor conocido por Campaña de Regularización, es una de las modalidades más ocupadas por los gobernados y de mayor eficacia para que aquéllas construcciones realizadas sin autorización vuelvan a integrarse al orden jurídico establecido y así sean reconocidas; aquí a diferencia del primer caso, hay mucha intervención por parte de la autoridad, ya que concierte la obligación de obtener la regularidad de sus construcciones en una invitación que además de obtener su licencia de manera extemporánea, libera al gobernado de la sanción por la omisión de no haberla tramitado en el momento que realizó su construcción; situación que a mi modo de ver, existe sí, una iniciativa del particular pero esta es derivada de un apoyo que otorga la autoridad, sin embargo esta iniciativa no se da de manera personal como en el primer caso, aunque tiene más valor el que el gobernado se presente y lo realice por sí mismo, sin que medie ninguna circunstancia a su alrededor más que realizar lo que en un inició debió hacer; pero por el contrario la autoridad no valora el que la persona lo realice por cuenta propia.

CONCLUSIONES

PRIMERA. Puntualizar que dentro del Municipio de Atizapán de Zaragoza, se llevan a cabo todas y cada una de las fases que componen el proceso para la emisión de la licencia de construcción, desde el ingreso de la solicitud, registro, asignación de un número de expediente, inspección, cuantificación, expedición de orden de pago, pago de derechos, elaboración y entrega de dicha autorización.

SEGUNDA. Por cuanto hace a verificar si se cumplen los principios jurídicos de motivación y fundamentación al momento de que se otorga una licencia de construcción por obra nueva extemporánea (que constituye un acto administrativo), lo que permita determinar si el mismo cumple los requisitos de validez que establece el artículo 1.8 del Código Administrativo del Estado de México, que es en sí la expedición de la licencia de construcción, no se cumplen, ya que las licencias de construcción de obra nueva extemporánea o constancias de regularización como se les han llamado, carecen de fundamento legal, ya que no existe un ordenamiento que faculte a la autoridad administrativa para emitirla como tal, y en el que existe no se encuentra prevista su expedición, por lo que carece de validez.

TERCER. Lo que se requiere crear e integrar una figura que permita a las construcciones realizadas irregularmente volver al orden normativo, para que las mismas puedan ser reconocidas como tal y ello permita a la autoridad lograr un adecuado control de los asentamientos humanos y del crecimiento de los centros de población, y control dentro del desarrollo urbano desmedido que se ha venido suscitando los últimos años; siendo en este caso la figura de la regularización la que nos permite solucionar esta problemática, siendo que aunque su proceso no es sencillo, que es técnico y minucioso, por lo que implica su labor, si puede llevarse a cabo por conducto de los servidores públicos a cargo, lo único que se requeriría es que todos cuenten con los conocimientos necesarios para su implementación y desarrollo dentro del marco normativo, refiriéndome en este caso al Código Administrativo y Código Financiero, ambos de la Entidad, para normar su cobro y emisión.

CUARTA. Por lo antes expuesto en el presente trabajo, es indispensable sea integrada la regularización como una modalidad más en la licencia de construcción, ya que como he venido señalé en el desarrollo del presente trabajo, en los últimos años, ha sido gigantesco el crecimiento de la población y la vivienda, y por el contrario los servicios públicos y elementos naturales se han deteriorado cada vez más, lo que ha originado su escasez en todos los aspectos; por lo que dicho elemento permitiría a la

autoridad ordenar las construcciones que fueron ejecutadas sin previa autorización.

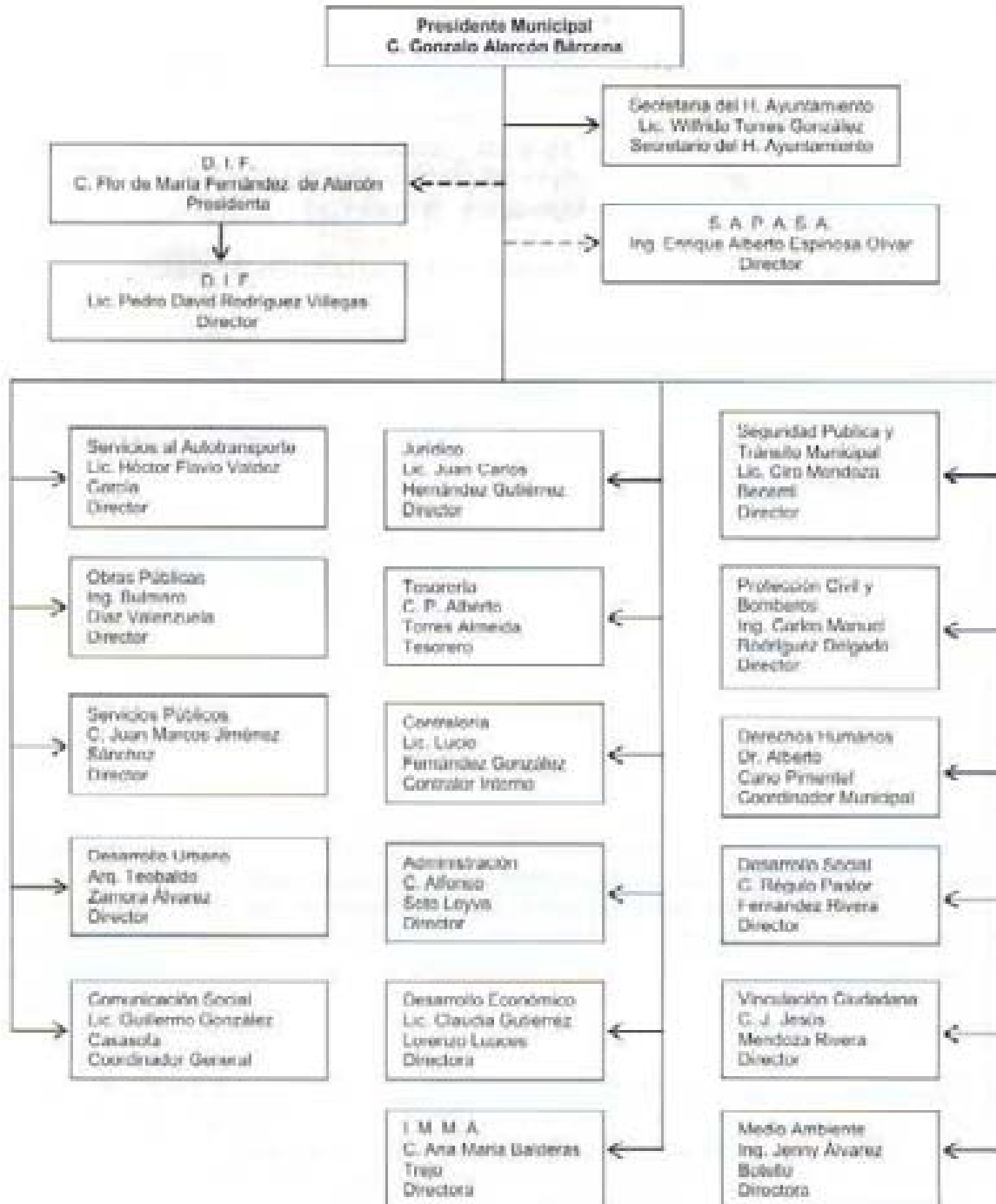
QUINTA. Los trámites que deben seguirse para la obtención de una licencia de construcción, se han convertido en engorrosos y complicados papeleos, que son solucionadas en su mayoría después de tres meses, en el mejor de los casos; perdiéndose casi por completo los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, que deben regir en todo proceso o procedimiento que se lleve a cabo por la autoridad, así como los principios de legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficacia que deben cumplir todo servidor público en el ejercicio de su cargo, por lo que es necesario que dicha tramitología se convierta en un servicio de calidad, en el cual desde la persona que atiende en primera instancia al servidor hasta aquella que elabora y autoriza conozca perfectamente el servicio que se está prestando, así mismo tenga los conocimientos especializados en la materia, lo que permita que el particular en caso de tener duda en cualquier momento en el desarrollo de su trámite pueda ser orientado debidamente.

SEXTA. Se requiere de un instrumento que señale, explique y establezca todos y cada uno de los trámites que se realizan dentro de la Administración Pública, mismo que guíe al personal en el desarrollo previo a la expedición de cualesquier autorización, para que éstos con pleno conocimiento de los trámites, puedan asesorar debidamente a los ciudadanos que solicitan cualesquier trámite o servicio, para que con ello realmente se de un avance y desarrollo tanto en el entorno físico, como en los servicios otorgados a la Sociedad, y que mejor que crear un Reglamento de Construcción en el cual se establezcan los procedimientos, señalando tanto su explicación para la realización del trámite, como su conceptualización y finalidad; mismo que funcione como un manual para el ciudadano de lo que debe hacer en caso de necesitar una licencia de construcción y que llegue a la dependencia administrativa conociendo el desarrollo y realización del trámite y servicio solicitado.

A N E X O S

ANEXO 1. ORGANIGRAMA DEL MUNICIPIO

ORGANIGRAMA



ANEXO 2. VOLANTE DE CAMPAÑA DE REGULARIZACIÓN



H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza



Dirección de Desarrollo Urbano

“CAMPAÑA DE REGULARIZACIÓN DE LA VIVIENDA”

¡SIN MULTAS NI RECARGOS!

- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EXTEMPORÁNEA
- CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA
- LICENCIA DE USO DE SUELO INCLUYENDO
ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL
- PLANOS AUTORIZADOS



MÁS INFORMES A LOS TELEFONOS:

3622 2940
3622 2942
3622 2939
3622 2937

ANEXO 3. FORMATO DE DENUNCIA

**M. Ayuntamiento de Atlixpán de Zaragoza,
Dirección de Desarrollo Urbano
Subdirección Jurídica**

"2000. Año de la Organización, Onda Buena Onda de Esfuerzos"

DENUNCIA

Folio No. **31-089**

Cun fundamento en lo dispuesto por el artículo 113 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México vigente, en este acto se toma reporte ciudadano a efecto de recabar la información previa necesaria, para el caso de ser necesario se proceda a iniciar procedimiento administrativo común en contra del responsable de las acciones que a continuación se describen:

FECHA DE REPORTE: 05.05.08

DENUNCIANTE:
Gydelia López Sandoval
CALLE: Pascual Díaz No. 3/A.
COLONIA: _____
TELEFONO: _____
TOM DENUNCIA: _____

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA: Dicen las vecinas que la propietaria del lote 18, Mz. 20, en la Colonia 5 de Mayo esta invadiendo el Paso de Servidumbre que aparece en pliego autorizado, ya que servidumbre físicamente no existe.

DENUNCIADO: Se desconoce el nombre por lo que es
CALLE: Presento notificación a propietario No. Lt. 18, Mz. 20
COLONIA: Barrio de los Lotes 18 y 20
TELEFONO: Sin número
Se Anexa Croquis de Localización

REFERENCIA DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE: _____

FECHA DE INSPECCIÓN: 15.04.08
NÚMERO DE INVITACIÓN: _____
INSPECTOR: _____

REPORTE DE INSPECTOR: Comenzó a medir el terreno
Se dejó aviso a la propietaria.


NOMBRE Y FIRMA DEL INSPECTOR.



ANEXO 4. FORMATO DE AVISO



H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
Subdirección General de Desarrollo Urbano

dum

"2008. Año del Padre de la tierra, Miguel Alemán y Cuernavaca"

AVISO

Folio No. 00000955

Fecha: _____

C. _____
Domicilio: _____

PRESENTE.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 123 de la Constitución Política del Estado de México Libre y Soberano, 114 párrafo segundo y 134 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, 17 fracciones II, XI y XXIV del Bandó Municipal vigente de Atizapán de Zaragoza; así como el Acuerdo tomado en razón del octavo punto el acta levantada con motivo de la Quincuagésima Primera Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha quince de noviembre del año dos mil siete, por el que se extinguen las Direcciones de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y se crea la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, por lo que en uso de las atribuciones delegadas a ésta, establecidas en las fracciones XLIII, XLIV, LXVII, LXI, XLXXVI y LXXVII del punto sexto del citado acuerdo. Asimismo lo dispuesto por los Acuerdos publicados en las gacetas municipales de fechas veintidós de noviembre del dos mil siete y ocho de febrero del dos mil ocho.

En virtud de lo anterior, se solicita de la manera más atenta su presencia en las oficinas que ocupa la Subdirección Jurídica, en un horario de las 10:00 a las 14:30 horas del día _____ del mes de _____ del año dos mil ocho; en las oficinas que ocupa la Subdirección General de Desarrollo Urbanos, de la Dirección General de Desarrollo urbano y Obras Públicas, ubicadas en la puerta 110 del Palacio Municipal de Atizapán de Zaragoza, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos No. 91, Colonia El Polero, dentro de este Municipio. Lo anterior, en relación a las construcciones que se realicen en el inmueble señalado al rubro; por lo que deberá presentar en original y copia, las autorizaciones o licencias que le permitan acreditar la legalidad de dichas edificaciones. Por último se le advierte de que en caso de no presentarse, esta autoridad podrá aplicarle como medida de apremio una multa de 10 a 100 días de salario mínimo vigente, ello de conformidad a lo establecido por el artículo 19 fracción II del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

ATENTAMENTE

INSPECTOR

Nombre: _____
Firma: _____

PARTICULAR

Nombre: _____
Firma: _____



ANEXO 5. FORMATO DE ACTA CIRCUNSTANCIADA DE INFORMACIÓN PREVIA



H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
Subdirección General de Desarrollo Urbano

dum

"Calle, Arte del, Pueblo de la Patria, Miguel Alemán y Ciudad"

No. Expediente o Actuación **0000005**

ACTA CIRCUNSTANCIADA DE INFORMACIÓN PREVIA

Atizapán de Zaragoza, Estado de México, siendo las _____ horas con _____ minutos del día _____ del mes de _____ del año dos mil ocho, el suscrito inspector

adscrito a la Subdirección General de Desarrollo, de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, identificándome con credencial con fotografía expedida por el H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza bajo el número _____, en este acto me constituí en el inmueble ubicado en _____;

Cercionándome de ser el domicilio correcto porque _____;

Percebiéndome que en dicho inmueble se encuentran realizando los siguientes trabajos de construcción _____

Requiriendo al C. Propietario, y/o Poseedor, y/o Responsable, y/o Representante Legal del mismo indicándome la persona que me atiende que la persona buscada es _____ y en el carácter en el que se ostenta es _____, acreditándolo con _____;

por lo que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 114 párrafo segundo y 134 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 14 fracciones II, IX y XXI del Bando Municipal vigente de Atizapán de Zaragoza; así como el Acuerdo Delegatorio de facultades publicado en la Gaceta Municipal de fecha veintidós de noviembre del año dos mil siete, establecidos en las fracciones XLIII, XLIV, XLVII, LIV, LXI, LXXVI y LXXVII del punto sexto del citado acuerdo; procedo a solicitar su presencia el día _____ del mes _____ del año _____, en un horario de las 10:00 a las 14:30 horas, a fin de que acredite la legalidad de la construcción (es) descritas en el cuerpo del presente diligencia que se desahogará en las oficinas que ocupa la Subdirección Jurídica, de la Subdirección General de Desarrollo Urbano, de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, ubicadas en la puerta 110 del Palacio Municipal de Atizapán de Zaragoza, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos No. 91, Colonia el Potrero, dentro de este Municipio; debiendo presentar las licencias y planos autorizados en original y copia, mismos que le permitirán acreditar la legalidad de dichas edificaciones.

A T E N T A M E N T E

INSPECTOR

Nombre: _____
Firma: _____



Boulevard Adolfo López Mateos No. 91, Col. El Potrero, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, CP 50500
Tel. 3621 1700

ANEXO 6. FORMATO DE ACTA DE COMPARECENCIA

H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza
Dirección de Desarrollo Urbano
Subdirección Jurídica




7207 años al servicio del Compañero Ciudadano desde el 19 de Septiembre

ACTA COMPARECENCIA

Invitación No. _____

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5-5 del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1 y 114 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México vigente; 37, 38 y 39 del Bando Municipal vigente; en este acto, siendo las siendo las _____ horas con _____ minutos, del día _____ del mes de _____ del año _____, **se hace constar que comparece el C. _____, ante la presencia la C. _____**, en su carácter de _____, estando presentes en las oficinas que ocupa la Subdirección Jurídica de la Dirección de Desarrollo Urbano, ubicadas en la puerta ciento diez del Palacio Municipal, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos número noventa y uno, Colonia El Potrero, Atizapán de Zaragoza, Estado de México; persona que se identifica ante la suscrita, con _____, misma que concuerda con los rasgos físicos del (a) compareciente, documento que se devuelve en este momento al gobernado, y de la cual se agrega en copia fotostática simple a la presente para debida constancia; quien tiene _____ años de edad, con domicilio en _____, quien se presenta en su carácter de _____, **y que comparece en razón de la invitación con número _____ para tratar asunto relacionado con _____, respecto del inmueble ubicado _____ en _____, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, en el que se detectó _____ por lo que una vez enterado (a) de las circunstancias por las que se le citó, **acto seguido la C. _____, Auxiliar Jurídico, le concede el uso de la palabra al (a) compareciente** exhortándolo (a) en términos de ley, para que se conduzca con verdad en la presente comparecencia, apercibiéndole de las penas en que incurrir quienes ofrecen falso testimonio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 156 fracción I del Código Penal para el Estado de México, quien en uso de la palabra manifiesta bajo protesta de decir verdad lo siguiente:**

que en todo lo que desea manifestar: por lo que al _____ contar con la licencia de Uso de Suelo y _____ contar con Licencia de Construcción que acrediten la legalidad de las obras ejecutadas en el inmueble de referencia, una vez realizado el estudio del caso en concreto, la autoridad acuerda:

Por lo anterior, téngase por presentado (a) con el carácter que se ostenta y por fechas las manifestaciones vertidas a las que se les dará el valor probatorio que en derecho correspondía, por consiguiente se le apénite al (a) compareciente de que en caso de incumplimiento se procederá a instaurar el correspondiente procedimiento administrativo común. No habiendo nada más que agregar, se da por concluida la presente acta siendo las _____ horas con _____ minutos, del día en el que se actúa, previa lectura de la presente, lo firman al margen, los que en ella intervinieron para debida constancia.

C. LAURA SOLÍS PÉREZ
AUXILIAR JURÍDICO

C.
COMPARECIENTE

Boulevard Adolfo López Mateos No. 91, Col. El Potrero, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, C.P. 51100

ANEXO 7. FORMATO DE ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN

H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza
Dirección General de Desarrollo
Urbano y Obras Públicas
Subdirección General de Desarrollo Urbano
"2008. Año del Padre de la Patria, Miguel Hidalgo y Costilla"



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
 URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 (EXPEDIENTE: _____)

VISITA DE VERIFICACIÓN.

C.

PRESENTE.

En Atizapán de Zaragoza México siendo las _____ horas con _____ minutos, del día _____ del año dos mil _____ me (nos) constituyo (mos) en el inmueble ubicado en _____ Atizapán de Zaragoza, Estado de México donde se localiza _____
 cercionándome (nos) de ser el domicilio correcto porque _____

_____ y a efecto de practicar la diligencia que corresponde a la Orden de Visita de Verificación, procedo (demo) a hacer el llamado del C. Propietario y/o Poseedor, y/o Responsable, y/o Representante Legal; atendiendo al mismo quien bajo protesta de decir verdad dice llamarse _____

_____ y manifestó ser _____ quien se

identifica con _____ documento que se da fe tener a la vista y que en este acto se le devuelve, persona con la cual se entiende la presente diligencia en los términos señalados en la Orden de Visita de Verificación; acto continuo, el (los) C.C. _____

_____ personal habilitado (s) para realizar la presente visita por _____ oficina _____ de _____ fecha _____ de _____ del dos mil _____

emitido por el Subdirector General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, me (nos) identifico (amos) con _____ expedida (s) a mí (nuestro) nombre por el Secretario del H. Ayuntamiento, Director de Administración y el Director de Desarrollo Urbano apareciendo su firma autógrafa, apareciendo su firma autógrafa, misma (s) que me (nos) acredita (n) como inspector adscrito (s) al H. Ayuntamiento, con número (s) _____, conteniendo la (s) fotografía (s) que coinciden con los rasgos físicos del (los) suscrito (s); así como la (s) firma (s) autógrafa (s) de su (s) portador (es) vigente; acto continuo, se requiere al visitado para que nombre a dos testigos de asistencia que intervengan en la presente diligencia, haciéndole saber que en caso de no hacerlo o de que estos no acepten el nombramiento el (los) suscrito (s) inspector(es) procederá(n) a realizar su designación por lo que en ejercicio de su derecho el gobernado visitado manifiesta que (SI) _____ (NO) designa como testigos de asistencia a _____

_____ quienes se identifican con _____

_____ virtud respectivamente, y no habiendo nombrado testigos el visitado _____ en _____ de _____

H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza
Dirección General de Desarrollo
Urbano y Obras Públicas

Subdirección General de Desarrollo Urbano

"2008. Año del Padre de la Patria, Miguel Hidalgo y Costilla"



Asimismo, se hace del conocimiento del visitado el derecho que tiene en este momento para formular las observaciones que considere pertinentes y ofrecer pruebas en relación a las circunstancias, hechos u omisiones contenidas en el acta, o bien hacer uso de este derecho por escrito dentro del término de tres días siguientes a la fecha del levantamiento de la presente acta, debiéndolo dirigir al Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, y presentarlo en la oficina de Oficina Común de Partes del H. Ayuntamiento, ubicada en la entrada principal de Palacio Municipal, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos número noventa y uno, Colonia el Potrero, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 128 Fracción X del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, por lo que en ejercicio de su derecho el visitado manifiesta en este acto que:




Atento a lo anterior, se da por concluida la presente diligencia a las _____ horas con _____ minutos del día _____ del mes de _____ del año dos mil _____, firmando al margen y al calor: los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo, para debida constancia, entregándose un ejemplar legible del acta de visita de verificación a la persona con la que se entiende la presente diligencia, de conformidad con lo previsto por la fracción VIII del artículo 128 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México. Conste.

Visitado Inspector

Testigo Testigo

RAZÓN:

ANEXO 9. SOLICITUD DE LICENCIA

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	DIRECCION DE DESARROLLO URBANO	SUBDIRECCION DE DESARROLLO URBANO	
SOLICITUD PARA OBTENER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE: OBRA NUEVA				
Atizapán de Zaragoza, Méx. a <u>20</u> de <u>Sept</u> del <u>2006</u>				
Datos del propietario: Nombre del propietario: <u>Adrian Marcelino Lopez</u>				
Nombre del promovente: _____ Teléfono: <u>53491788</u>				
Domicilio para oír y recibir Notificaciones: Calle: <u>Las Danzas Colono</u> No. <u>32</u> Lote <u>7</u> Pueblo, Colonia o Fraccionamiento: <u>Elitas de San Miguel</u> Municipio: <u>Atizapán de Zaragoza</u> Estado de México: _____				
Destino de la obra:				
Casa Habitación	(X)			
Casa Habitación con comercio	()			
Comercio	()			
Otro _____	()			
Datos del predio: Calle: <u>Las Danzas Colono</u> No. <u>32</u> Lote <u>7</u> Pueblo, Colonia o Fraccionamiento: <u>Elitas de San Miguel</u> Clave Catastral: _____ Lic. De Uso del Suelo No. <u>1491 - 2005</u> Superficie del terreno: <u>150.00 m²</u> m ² Superficie de la construcción: <u>200.00 m²</u> m ² <u>237.85</u>				
Técnico Responsable: <u>ING. ABO. GABRIEL SANCIA ADAM</u> Registro de Perfil: <u>DCI - II - 056</u> Firma del Perfil: _____ Domicilio profesional: <u>Puebla 36 Col. Azcapotzalco de La Huasteca</u> <u>Constitución 12 Calle EDO. Mexico</u>				
La obra se ejecutará por _____ <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  _____ Firma del Promovente </div>				
*Esta información se proporciona para el análisis y estudio de los documentos que se exhiben				

ANEXO 10. DOCUMENTO PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD



1943

HGM

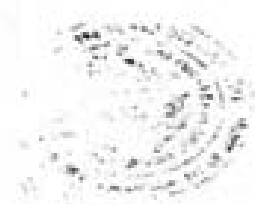
LIC. HORACIO CARVAJAL MORENO
NOTARIA PUBLICA NUM. 111
del Estado de México.

ESCRITURA NUMERO: DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO.....
 VOLUMEN NUMERO: SESENTA Y UNO ESPECIAL.....
 FOLIOS NUMERO: TREINTA Y UNO AL TREINTA Y TRES.....
 ACTO QUE FORMALIZA: ACTO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN "LA
 COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA"
 (CORETT), CON EL SEÑOR ADRIAN MONTELONGO LEDESMA.....
 Huixquilucan, Estado de México, a los vaintidós dias del mes de
 enero del año dos mil cinco. Yo, Licenciado HORACIO CARVAJAL
 MORENO, Notario Público Número Ciento Once del Estado De México
 hago constar: EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran de una
 parte como "LA PARTE VENEDORA" "LA COMISION PARA LA
 REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA", "CORETT",
 representada en este acto por su apoderado legal el Licenciado
 ALEJANDRO HERNÁNDEZ GUTIERREZ, en el carácter de Delegado en el
 Estado de México, y de otra parte como "LA PARTE COMPRADORA" el
 señor ADRIAN MONTELONGO LEDESMA, conforme a los siguientes
 antecedentes y cláusulas:.....
 A N T E C E D E N T E S
 --- I.- "LA COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA
 TIERRA", "CORETT", por conducto de expresado representante
 acredita la propiedad del inmueble objeto de este instrumento,
 con la certificación que agrego al apéndice marcada con la letra
 "A" y copias iguales anexaré a los testimonios que de la
 presente expida.....
 --- II.- DESCRIPCION DEL LOTE OBJETO DE ESTA OPERACION.
 Lote UNO, SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS.....
Superficie CINCO CINCUENTA METROS CUADRADOS y las siguientes
 medidas y colindancias:
 AL NOROESTE Diez metros y diez centímetros con calle Luis
 Donald Colasio.....

AL SEÑOR ADRIAN MONTELONGO LEDESMA

COPIADO

8



~~AL SUJETO:~~ Quince metros con lote ocho.....
~~AL SUJETO:~~ Diez metros con lote once.....
~~AL SUJETO:~~ Quince metros con lote seis.....

--- III.- DECLARA "LA PARTE VENDEDORA".- a).- Que el inmueble objeto de esta operación se encuentra libre de todo gravamen y limitación de Dominio, en virtud de ser de origen ejidal y haberlo adquirido exclusivamente para la regularización de la Tenencia de la Tierra en cumplimiento de sus fines, y que así mismo no reporta inscripción alguna de las declaratorias que establezcan usos, reservas o destino de áreas o predios previstos en el Artículo Cuarenta y cuatro de la Ley de Asentamientos Humanos en vigor.....

b).- Dicho lote esta libre de gravamen y responsabilidad fiscal.....

c).- La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, practicó sus avalúos de Regularización asignando al lote de que se trata el valor que se precisa en la cláusula segunda del presente instrumento.....

De conformidad con los antecedentes expuestos, se formaliza la presente operación al tenor de las siguientes:-----

----- C L A U S U L A S -----

--- PRIMERA.- "LA COMISION PARA LA REGULARIACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA", por conducto de su apoderado, vende al señor ADRIAN MONTELONGO LEDESMA, quien adquiere para si, el lote de terreno descrito en el antecedente tercero de este instrumento, cuya descripción se tiene por reproducida como si se insertase a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.....

-- SEGUNDA.- El precio de la presente operación es la cantidad de DOS MIL SETECIENTOS SEIS PESOS, MONEDA NACIONAL, que "LA PARTE VENDEDORA", manifiesta haber recibido a su entera



H
C
M

LIC. HORACIO CARVAJAL MORENO
NOTARIA PUBLICA NUM. 111
del Estado de Mexico.

1

satisfacción, otorgando para ello el recibo mas eficaz que en derecho corresponda.....

--- TERCERA.- Las partes declaran que el precio convenido es justo y legal y que en este acto, se transmite la propiedad del terreno, en virtud de que "LA PARTE COMPRADORA" ya contaba con la posesión material.....

---- CUARTA.- En los términos del Artículo cuarenta y cuatro de la Ley general de asentamiento humano, "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a utilizar el predio que adquiere con apego al destino, uso o reserva que establezca el Plan Director para el desarrollo urbano del Estado de Mexico.....

--- QUINTA.- Ambas partes reconocen y declaran que en esta operación no existe ignorancia, lesión, dolo, error, ni alguna otra causa de rescisión o nulidad.....

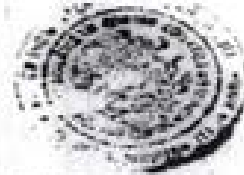
--- SEXTA.- Los impuestos, derechos, gastos y honorarios que se originen con motivo de la presente operación serán a cargo de "LA PARTE COMPRADORA" quien manifiesta tener pleno conocimiento de que las liquidaciones de impuestos que cause la presente operación están sujetas a revisión por las autoridades hacendarias, obligándose, por tanto a pagar en su caso las diferencias que pudieran fincarse a su cargo.....

--- SEPTIMA.- Las partes contratantes se someten a las Leyes y tribunales del Estado de Mexico, para todo lo relativo con esta operación, así como su interpretación, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por su domicilio o cualquier razón.....

---- PERSONALIDAD Y EXISTENCIA LEGAL
Señor Licenciado ALEJANDRO HERNÁNDEZ GUTIERREZ, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la personalidad con que comparece no le ha sido revocada ni en forma alguna modificada lo cual acredita con la Escritura Numero mil diecinueve, de fecha

COPIADO

7



dieciocho de diciembre del dos mil tres, otorgada ante la fe del Licenciado FERNANDO TRUETA BUENFIL, Notario Público Número Cuarenta y dos del Distrito Judicial de Nezahualcoytl, Estado de México, por la que "LA COMISION, PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA" "CORETT", representada por su Director General Señor Licenciado FERNANDO FORTILLA HIGAREDA, le otorgo poder general con facultades para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de Dominio, limitado única y exclusivamente para firmar escrituras de Compraventa lisa y llana, Compraventa con Hipoteca, Compraventa con Reserva de Dominio, y Cancelación de la misma, en su caso, respecto de Lotes propiedad de "CORETT", ubicados dentro de la Entidad Federativa, en dicha escritura quedó debidamente acreditada la existencia legal de su representada.....

..... G E N E R A L E S

El Licenciado ALEJANDRO HERNÁNDEZ GUTIERREZ, manifiesta bajo protesta de decir verdad, ser mexicano por nacimiento e hijo de padres mexicanos, originario de México, Distrito Federal donde nació el día veintitrés de enero de mil novecientos cincuenta y nueve, Casado, Servidor Público, con domicilio en Vía Doctor Gustavo Baz, Número Noventa y ocho, Cuarto Piso, Fraccionamiento Industrial Aloe Blanco, Municipio de Naucalpan, Estado de México, con Registro Federal de Contribuyentes HEGA-590123 (Letras quión cinco, nueve, cero, uno, dos, tres), y declara estar al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, sin comprobarlo documentalmente.....



El adquirente Señor ADRIAN MONTELONGO LEDENNA, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de Torreón, Estado de Coahuila, el día diecisiete de diciembre de mil novecientos cincuenta y



HCM

LIC. HORACIO CARVAJAL MORENO
NOTARIA PUBLICA NUM. 111
del Estado de Mexico.

cinco, casado, médico, con domicilio en el terreno que
adquiere.....

CERTIFICACION

--- I.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con
sus originales que tuve a la vista y a los que me remito;.....

--- II.- Que los comparecencias son de mi conocimiento, me
acreditan su identidad con documentos idóneos y a mi juicio los
estimo con capacidad legal para contratar y obligarse;.....

--- III.- Que les lei en voz alta esta escritura, explicándoles
su valor y consecuencias legales y habiendo manifestado su
conformidad, la ratificaron y lo firmaron el día de su fecha en
que la AUTORIZO DEFINITIVAMENTE. Doy fe.....

--- ADRIAN MONTELONGO LEDESMA.- Firma.

--- ALEJANDRO HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ.- Firma.

--- Ante el HORACIO CARVAJAL MORENO.- Firma.- Sello de Autorizar.

--- ES PRIMER TESTIMONIO EN SU ORDEN, QUE EXPIDO A FAVOR DEL
SEÑOR ADRIAN MONTELONGO LEDESMA, COMO TITULO DE PROPIEDAD, EN
TRES FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, SELLADAS Y
FIRMADAS.-DOY FE.....

--- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MEXICO A LOS VEINTIDOS DÍAS DEL MES
DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CINCO.....

COTEJADO

Horacio Carvajal Moreno

6



7 de 10. 1943

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, HOY A LAS
11:15. BAJO LA PARTIDA NÚMERO 139
FOJAS DEL VOLUMEN 1720, LIBRO
PRIMERO, SECCION PRIMERA, DEL CORRIENTE AÑO.

Haltapetla, ESTADO DE MEXICO A 23
DE Mayo DE 2005

[Handwritten signature]

5

ANEXO 11. LICENCIA DE USO DEL SUELO



**H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
DE ATZACAPAN DE
ZARAGOZA**

**DIRECCION
DE
DESARROLLO
URBANO**

**SUBDIRECCION
DE PLANEACION
URBANA Y
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**



LICENCIA DE USO DEL SUELO

DATOS DEL PROPIETARIO:		No. DE LICENCIA LUS-HA-DDU-MPI-2008
		No. DE EXPEDIENTE LUS-HA-DDU-MPI-2008
NOMBRE DEL PROPIETARIO:	ADRIAN MONTELONGO LEDESMA	
EN SU CASO NOMBRE DEL PROMOVENTE O REPRESENTANTE LEGAL:	MA. DEL PILAR SUERA BERNAL	
TELEFONO:	52-44-17-66	E-MAIL:

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR:	
HORTECIA	No. INT. 7 No. EXT. M2. LT.
PARQUE, COLONIA O FRACCIONAMIENTO: JARDINES DEL MOLINITO	
MUNICIPIO: NAUCALPAN DE JUAREZ ESTADO DE MEXICO.	

DATOS DEL PREDIO PARA EL CUAL SE OTORGA LA PRESENTE:	
LUIS DONALDO COLOSDO	No. INT. No. EXT. 178 M2. 32 LT. 27
PARQUE, COLONIA O FRACCIONAMIENTO: EJIDOS DE SAN MOISE	
CLAVE CATASTRAL:	SUPERFICIE DEL LOTE: 156.00 M ²

DATOS DE LA AUTORIZACION	
ZONA: CORREDOR URBANO DE INTENSIDAD MEDIA	CLAVE: CRU-800-A
USOS DEL SUELO QUE SE AUTORIZA(N)	
HABITACION UNIFAMILIAR	
NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO	
DENSIDAD: No. MAXIMO DE VIVIENDAS: UNA	POR LOTE Y 1 VIVIENDA POR CADA 600.00 M ² DE TERRENO BRUTO
INTENSIDAD: SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA DENTRO DEL PREDIO	200.00 M ²
SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO	70% % DEL PREDIO = 109.20 M ²
SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION	30% % DEL PREDIO = 46.80 M ²
ALTURA MAXIMA DE LAS EDIFICACIONES	3 NIVELES O 10 MTS. A PARTIR DEL NIVEL DE DESPLANTE
LOTE MINIMO	500.00 M ² DE SUPERFICIE CON UN FRENTE MINIMO DE 14.00 MTS.
NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CALONES DE ESTACIONAMIENTO	
2 DE 66.00 M ² A 300.00 M ² DE CONSTRUCCION	

FE. SE.
ARG. VICTOR CALVA VAZQUEZ

AUTORIZO
ING. ROBERTO J. AGUILAR SALAZAR
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

FECHA DE EXPEDICION:	21/10/2008	FECHA DE VENCIMIENTO:	31/10/2008
DERECHOS DE LA LICENCIA:	\$ 400.00	RECIBO DE PAGO:	A-128443

RECIBO Y ACEPTO TODOS Y CADA UNO DE LOS PUNTOS ESTABLECIDOS EN EL ANVERSO Y REVERSO DE LA PRESENTE LICENCIA

ADRIAN MONTELONGO LEDESMA
NOMBRE, FECHA Y FIRMA DEL SOLICITANTE O SU REPRESENTANTE LEGAL

Atzacapan de Zaragoza, Estado de Mexico 8



ANEXO 12. REGISTRO DE PERITO

 GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO

 **Compromiso**
Gobierno que cumple

PERITO RESPONSABLE DE OBRA PRIVADA

Nombre: **GABRIEL GARCIA ADAN**

Profesión: **INGENIERO ARQUITECTO**

Cédula Profesional: **3700041**

Fecha: **10 DE AGOSTO DE 2007**





Registro
DCL/058

Fecha de Registro:
03 DE ABRIL DE 2003

Fecha de Emisión:
11 DE AGOSTO DE 2008



Dr. Gilberto Corde Reyes
DIRECTOR GENERAL DE OPERACIÓN URBANA

El Gobierno del Estado de México a través de la Dirección General de Operación Urbana, para constar lo inscribió en el Registro de Peritos Responsables de Obra, al haber cumplido los requisitos que establece la ley.

ANEXO 14. ORDEN DE PAGO

**H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
ATIZAPAN DE ZARAGOZA**

Fecha de Emisión	09/10/08	Versión	001/08	Orden de Pago No.	024-08/1	No. Folios	
Dependencia Municipal Emisora	SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO			Título o Responsable	ARQ. TEBALDO LAMARCA VAREZ		
C. Tesorero Municipal	CP ALBERTO TORRES ALMEIDA				RFC		
Edif. (Calle/Avda.)	ACRAMONTELONGO LEDESMA						
Con domicilio en	LIRIO DONALDO COLADO MÓDULO CT-1 COL. LAGO DE SAN MIGUEL						

Entero a la hacienda municipal la cantidad que se detalla por el concepto especificado de conformidad con lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios

Concepto
LICENCIA DE CONSTRUCCION
 Informante Complementaria
 CUA SEGUN COD.FIN. ART 149 FRACCION SEGUNDA DEL FUNDAMENTO DE PAGO CUA 02-08

PERIODO			
De Asignación	Noviembre 2008	Importe	174.00
De Actualización	Noviembre 2008	Actualización	00.00
		Percepción	00.00
		Multa	00.00
		Subsidio	00.00
		Retención	-0.00
		Total	174.00


 María de Lourdes Artiga Santana
 First Copier



Arq. Tebaldo Lamarca Varez



Función Intermedia
 AGRAMONTELONGO LEDESMA

*Nota: Este orden de pago se cancela al momento de su emisión dependiente del formato de pago.

ANEXO 15. ORDEN DE PAGO

**H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
ATIZAPAN DE ZARAGOZA**

Fecha de Elaboración	09/11/2018	Vigencia	01/1/2019	Orden de Pago No.	OJA 2018	No. Recibo	
Dependencia Municipal Emisora				Título y Responsabilidad			
DESARROLLO URBANO				ARG. TEBALDO JARAMA ÁLVAREZ			
C. Tesorero Municipal	CP ALBERTO TORRES ALMEIDA						
Ej(e) D(e)l(e)g(a)do	ADRIAN MONTELONGO LEDESMA						
Con domicilio en						RFC	
LUG DONALDO COLADO NO. 92 LT-7, COL. EJIDOS DE SAN MIGUEL							

Entero a la cuenta principal le comita que se otorga por el concepto especificado de conformidad con lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios

Concepto

LICENCIAS DE CONSTRUCCION


Información Complementaria

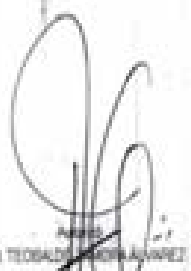
T. D. SEGUNDO PL. ART. 11 FRACC. I INCISO F (371.36/98 M²) Y FRACC. I DE LA L. C. N.º PROG-2184/06 POR 12.00 M² PROG-2184


PERIODO

De Actualización	Noviembre 2018
De Actualización	Noviembre 2018

Importe	\$94.14
Actualización	\$0.00
Porcentaje	\$0.00
Multa	\$0.00
Subsidio	\$0.00
Restos	-\$0.14
Total	\$94.00




 Emitido
MARIA DE LOURDES ARRILAGA SANTANA
 Firma Cajero


 Arg.
ARG. TEBALDO JARAMA ÁLVAREZ



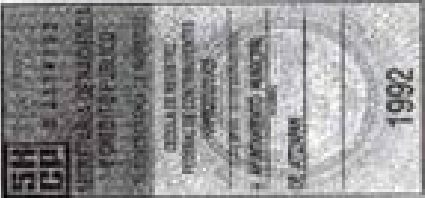
Recibido Intervenido

ADRIAN MONTELONGO LEDESMA

*Nota: Este orden de pago se cancela al mismo día de su emisión dependiendo del formato del cupo


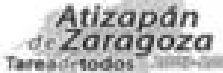
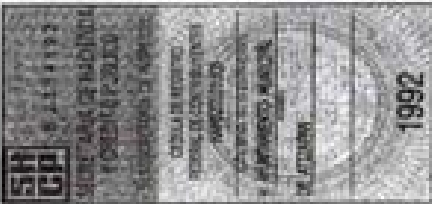
ANEXO 16. ORDEN DE PAGO

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL ATIZAPAN DE ZARAGOZA					
Fecha de Elaboración	25/11/2008	Verificación US\$	Orden de Pago No.	DUR-2001	No. Recibo
Dependencia Municipal Emisora	Título o Responsable			ARG. TEOSALDO ZAMORA ALVAREZ	
DESARROLLO URBANO					
C. Tercero Municipal	CP. ALBERTO TORRES ALMEIDA				
DESAJ. Cuatridenio	ADRIAN MONTELONGO LEDESMA				RFC
Con domicilio en	LUG. DONALDO COLDO MD-2E LT-1. COL. EJIDOS DE SAN MIGUEL.				
Existe a la tenencia municipal la cantidad que se detalla por el concepto especificado de conformidad con lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios					
Concepto	MULTAS DE DESAR. URBANO				
Información Complementaria	SANCION SEGUN CODIGO ADMINISTRATIVO ART. 5.75 FRACC. VI NO. 9 B "PROG-184-08"				
PERIODO					Importe
De Acreditación	Noviembre 2008			Actualización	\$0.00
De Acreditación	Noviembre 2008			Percapita	\$0.00
				Multa	\$467.70
				Subsidio	\$0.00
				Recursos	\$0.00
				Total	\$467.70
 Mariana de Lourdes Antequera Santana First Copier		 Arg. Teosaldo Zamora Alvarez		Recibido Interesado ADRIAN MONTELONGO LEDESMA 	
* Nota: Este orden de pago se cancela al mismo día de su emisión dependiendo del horario de copia					

ANEXO 17. RECIBO DE PAGO

	H. AYUNTAMIENTO DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA TESORERIA MUNICIPAL 2003-2006 <small>BLVD. ADOLFO LOPEZ MATEOS # 91 COL. EL POTRERO, ATIZAPAN DE ZARAGOZA</small> <small>R.F.C. HAM 820101 UOE</small>	 Atizapán de Zaragoza <small>Tarea a todos</small> FOLIO A300084
EL C. DOMICILIO SR. JAVIER MENDELORNO LIZARRA CARR. DONALDO COLLADO NO. 22, 117, COL. TATOS DE SAN ROBAL		FECHA:
CLAVE 36	DESCRIPCION LICENCIAS DE CONSTRUCCION PERIODO: 2006 II - 2006 II CTA. GEN. 40010010002	IMPORTE
	IMPORTE 1791.01 RESERVO 10.00 PENAL 10.00 GROSOS EJECUCION 10.00 RESCUEMO (0.00) BONIFICACION (0.00) I.R. 2467.37 ML. C.T. FOM. RESERVO 40.01	
	TOTAL A PAGAR: 1791.00	
OBSERVACIONES: O.N. SEDIN COD. FBI. 401.141 FRACC. I DICIEN A (43.41/72) X 232.85 TC 49906-2164-03-068 H o. Orden: 39911		
		15/11/2006 11:00:07 CAMA: 100/FIC/PA/1 CAJERO: CLAUDIA LOPEZ
NOMBRE Y FIRMA DEL CAJERO UNIDAD ADMINISTRATIVA		

ANEXO 18. RECIBO DE PAGO

	H. AYUNTAMIENTO DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA TESORERIA MUNICIPAL 2003-2006 <small>BLVD ADOLFO LOPEZ MATEOS # 81 COL. EL POTRERO, ATIZAPAN DE ZARAGOZA</small> <small>R.F.C. HAM 829181 UGS</small>	 Atizapán de Zaragoza <small>Tarea a todos</small> FOLIO A300083
EL C. ARLIAN MONTELONGO LEDESMA DOMICILIO LUGO DONALDO COLONIA #2-32 LT-7, COL. EL POTRERO DE SAN PEDRO		FECHA:
CLAVE 30	DESCRIPCION LICENCIAS DE CONSTRUCCION PERIODO: 2006 11 - 2006 11 CTA. CONT. 40010010002	IMPORTE
	IMPORTE 8916.14 RECIBO 40.00 MULTA 40.00 GASTOS EJECUCION 40.00 DECREMENTO (0.00) BONIFICACION (0.00) L.R. Y ART.27 DEL C.F. EMPL. FONDO 40.14	8916.00 TOTAL A PAGAR
OBSERVACIONES: T.O. SEGUN C.O.O. FIN. ART.194 FRACC.II INCISO F (18315.30/100 M2 Y/O FRACC.) X DE LA LIC NO. PROG-2164-03-06, POR 232.65 M2 #PROG-2164-03-068 No. Orden: 39912		
		13/11/2006 10:59:57 CAJERO: CLAUDIA LOPEZ
		_____ NOMBRE Y FIRMA DEL CAJERO
UNIDAD ADMINISTRATIVA		

ANEXO 19. AVISO

DDU-1 / 127 / 2007
14 / 05 / 07

D.U.V. 02
Barr

H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza
Dirección de Desarrollo Urbano
SUBDIRECCIÓN JURÍDICA



dum

"2011, Año de la Competitividad, Santa Juana Ocho de Zaragoza"

AVISO

98841

Folio No:
Fecha: 21-05-07

CARTE DE PROYECTO CONSTR. MODIF.
Domicilio: Av. Calles de San Juan y San Mateo
No. 76 Colonia UAM

PRESENTE.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 114 párrafo segundo y 134 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 22 fracción IX, 37, 38 y 39 del Bando Municipal vigente de Atizapán de Zaragoza; 42 y 44 fracciones II, III, VI, XIII, XX, XXXVI, XXXVIII, XXXIX Y XI del Reglamento Orgánico Municipal de Atizapán de Zaragoza vigente; se solicita de la manera más atenta su presencia ante la C. Laura Solís, en un horario de las 10:00 a las 14:30 horas del día VIERNES del mes de Mayo del año 2007; en las oficinas que ocupa el Departamento de Procedimientos Administrativos de la Dirección de Desarrollo Urbano, ubicadas en la puerta 110 del Palacio Municipal de Atizapán de Zaragoza, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos No. 91, Colonia El Patro, dentro de este Municipio. Lo anterior, en relación a las construcciones que se realizan en el inmueble señalado al rubro; por lo que deberá presentar en original y copia, las autorizaciones o licencias que le permitan acreditar la legalidad de dichas edificaciones.

ATENTAMENTE

INSPECTOR

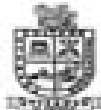
PARTICULAR

Nombre: Alejandro Rodríguez G. Nombre: _____
Firma: _____ Firma: _____

Realización estado de casa en plaza alta
100 M². Aprox con cubra



ANEXO 20. ACUERDO DE SUSPENSIÓN COMO MEDIDA PREVENTIVA



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA
3006-3009

dm

04

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

SE EMITE ACUERDO DE SUSPENSIÓN
COMO MEDIDA PREVENTIVA

Razón: El día catorce de mayo del año dos mil siete, el Arq. Teobaldo Zamora Álvarez, Director de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, da cuenta del Acta Circunstanciada de Información Previa de fecha veinticuatro de abril del año dos mil siete; Copia al carbón del Aviso número 00641 de fecha veinticuatro de abril del año dos mil siete. Corate.

Atizapán de Zaragoza, Estado de México a catorce de mayo del año dos mil siete

Visto el contenido del Acta Circunstanciada de Información Previa de fecha veinticuatro de abril del año dos mil siete, a través del cual el C. Abelardo Rodríguez Garduño, personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, hace constar que en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se realizan trabajos de construcción consistentes en colado de losa en planta alta de cinco metros cuadrados aproximados aún con cimbras; atento a lo anterior y toda vez que la C. Patricia García Mora, y/o Propietario, y/o Poseedor, y/o Responsable, y/o Representante Legal no ha acreditado la legalidad de los trabajos de construcción que se realizan en el citado predio los cuales han sido precisados con anterioridad, ello a través del original de la Licencia Municipal de Construcción vigente a que se refieren los artículos 5.3, 5.63 fracciones I, II, III, IV y 5.65 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, acompañada del original de los Planos Arquitectónicos y Estructurales debidamente autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano a que hace referencia el artículo 5.66 Fracción I incisos b) y c) así como el original de la Licencia de Uso del Suelo a que hacen referencia el artículo 5.59 fracciones I y II incisos a), b), c), d), e) y f), y por último el original de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, de conformidad a lo establecido por el artículo 5.59 fracción II inciso f) del referido ordenamiento legal, todos estos vigentes, mismas que le permitan acreditar la legalidad de los trabajos de construcción referidos con anterioridad y toda vez que dicha obra se encuentra en proceso, y al momento de realizar la diligencia se detectó que la cimbra se encuentra aún puesta, por lo que a efecto de evitar la consolidación de acciones contrarias a la normatividad contenida en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en consecuencia Acuerdo:

PRIMERO.- Toda vez que la C. Patricia García Mora, y/o Propietario, y/o Poseedor, y/o Responsable, y/o Representante Legal de los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata, Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México; no ha acreditado ante esta autoridad fehacientemente durante el desarrollo del Acta Circunstanciada de Información Previa ni posterior a ella, contar con el original de la Licencia Municipal de Construcción vigente, acompañada del original de los Planos Arquitectónicos y Estructurales debidamente autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano, así como el original de la Licencia de Uso del Suelo y por último la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, se establece que con dicha conducta el particular se encuentra contraviniendo disposiciones de Orden Público e interés general las cuales se mencionan en el párrafo que antecede, actualizándose con ellas las hipótesis previstas en los artículos 5.73 y 5.74 fracción I del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, que a la letra indican: "...5.73. Las medidas de seguridad son determinaciones preventivas ordenadas por las autoridades de desarrollo urbano, que serán de ejecución inmediata y durante todo el tiempo en que persistan las causas que las motivaron... Las medidas de seguridad tendrán por objeto evitar la consolidación de acciones o hechos contrarios a las disposiciones contenidas en este Libro, su reglamentación y los planes de desarrollo urbano, así como los daños a personas o bienes que pueden causar las construcciones, instalaciones, explotaciones y obras de cualquier índole, en razón de existir deficiencias en su edificación, ser de mala calidad los materiales empleados, estar en estado ruinoso o presentar otra circunstancia análoga..." y "...5.74. Las medidas de seguridad que podrán adoptar las autoridades de desarrollo urbano son: I. Suspensión temporal, parcial o total, de la construcción, instalación, explotación, obras o servicios...". Por lo expuesto, se ordena la suspensión temporal y total de los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, descritos en líneas anteriores, medida que permanecerá hasta en tanto la C. Patricia García Mora, y/o Propietario, y/o Poseedor, y/o Responsable, y/o Representante Legal de los trabajos de construcción ejecutados en el predio antes referido, acredite contar con el original de la Licencia Municipal de Construcción; debiéndose de levantar la correspondiente acta de notificación de la presente medida y circunstanciada de colocación de sellas de suspensión, con la cual se dé cumplimiento a lo ordenado en atención a lo dispuesto por los artículos 22 fracción IX, 37, 38 y 39 del Bando Municipal Vigente de Atizapán de Zaragoza; 42 y 44 fracciones XIII, XXXVIII, XXXIX y XL del Reglamento Orgánico del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza vigente, ordenando a las personas que se encuentren realizando trabajos de demolición dentro del inmueble objeto del procedimiento se abstengan de seguir realizando los



03

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

SE EMITE ACUERDO DE SUSPENSIÓN
COMO MEDIDA PREVENTIVA

mismos en dicho lugar mientras esté vigente el estado de suspensión ordenado, en acatamiento a lo dispuesto por esta autoridad. En caso contrario y de advertirse por parte del inspector designado, que aún cuando se ordenó la suspensión de la obra y señalándose que existe violación a la misma, ya sea por realizar o permitir la ejecución de trabajos de construcción o demolición en la obra materia de procedimiento, se tendrá al particular en desacato a un mandamiento legítimo de autoridad administrativa, con competencia para cumplir y hacer cumplir sus determinaciones en materia de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, haciéndose acreedor a las medidas de apremio y disciplinarias establecidas en el artículo 19 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y agotas éstas, se presumirá que su conducta podría ser constitutiva del delito señalado en el artículo 117 del Código Penal del Estado de México, relativos a la desobediencia a un mandamiento de autoridad. Por lo tanto, se hace del conocimiento de la C. Patricia García Mora, y/o Propietario, y/o Poseedor, y/o Responsable, y/o Representante Legal de los trabajos de construcción ejecutados en el predio materia del procedimiento, que el inspector designado es el C. ABELARDO RODRÍGUEZ GARDUÑO, personal adscrito al H. Ayuntamiento, laborando dentro de la Dirección de Desarrollo Urbano, quienes quedan facultados en uso de las atribuciones que le concede el suscrito en el presente acuerdo, para hacer cumplir de manera conjunta o separada en todo momento el estado de suspensión ordenado las veces que sea necesario; en caso de advertirse con posterioridad el retiro o destrucción de sellos, así como la presencia de personas realizando trabajos de construcción en el inmueble, procederá a levantar acta circunstanciada, donde hará constar los hechos que actualizan la violación a la misma, solicitándole a las personas que se encuentran transgrediendo tal suspensión dejar de realizar trabajos de construcción. Por lo último se hace del conocimiento de la C. Patricia García Mora, y/o Propietario, y/o Poseedor, y/o Responsable, y/o Representante Legal de los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, que en el supuesto de violar la suspensión decretada, se hará acreedor a las medidas de apremio y disciplinarias, que establece el artículo 19 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, que señala amonestación, multa de diez a cien días de salario mínimo general vigente, expulsión temporal de personas, auxilio de la fuerza pública y vista al Ministerio Público.

SEGUNDO.- En atención a las facultades que se han sido otorgadas, en este acto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 Fracción IX, 37, 38 y 39 del Bando Municipal vigente; 42 y 44 fracción XIII del Reglamento Orgánico del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza vigente, faculta y habilito como notificador y ejecutor al C. ABELARDO RODRÍGUEZ GARDUÑO, personal adscrito a esta Dirección de Desarrollo Urbano, para que de manera conjunta o separa notifiquen personalmente el presente acuerdo a la C. Patricia García Mora, y/o Propietario, y/o Poseedor, y/o Responsable, y/o Representante Legal de los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 25 Fracción I y 26 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, asimismo con fundamento en lo dispuesto por el artículo 13 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México se faculta al personal de referencia para los efectos antes mencionados los sábados y domingos en un horario de 9:00 a 15:00 horas, para el caso de no encontrar persona alguna que atienda la presente diligencia en días y horas hábiles y así evitar la consolidación de acciones contrarias al Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, una vez hecho lo anterior deberá proceder de manera inmediata a ejecutar el presente acuerdo en el inmueble de referencia.

Así lo acordó y firma el Director de Desarrollo Urbano.

[Firma]

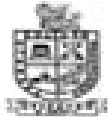
[Firma manuscrita]

ARQ. TEOBALDO ZAMORA REYES
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.

TEA/BACC/ /tel



ANEXO 21. ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA
2006-2009

dm

10

DEPENDENCIA PRESIDENCIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
NÚMERO CONSECUTIVO DDU-1/127/2007

ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, MÉXICO, CATORCE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE

ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN

C. PATRICIA GARCÍA MORA, VO PROPIETARIO,
VO POSEEDOR, VO RESPONSABLE, VO
REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TRABAJOS DE
CONSTRUCCIÓN EJECUTADOS EN EL INMUEBLE
UBICADO EN AVENIDA EMILIANO ZAPATA
ESQUINA INGENIERÍA AGRÍCOLA NÚMERO
SETENTA Y SEIS, COLONIA UNIVERSIDAD
AUTÓNOMA METROPOLITANA, ATIZAPÁN DE
ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.
P R E S E N T E.

El suscrito Arq. Teobaldo Zamora Álvarez, en mi carácter de Director de Desarrollo Urbano, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1.1 Fracción IV, 1.4, 1.5 fracción X, 1.7, 1.8 Fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, y XIII, 3.1, 3.3, 3.5, 3.6, 3.10 fracciones IX, y XXI, 3.26, 3.35, 3.36, 3.39 fracciones I y II incisos a), b), c), d), e) y f), 3.43 fracciones I, II, III, IV y V, 3.65 fracción III, 3.66 fracción I incisos a), b) y c) y 3.67 del Código Administrativo del Estado de México, el cual fue publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México en fecha trece de diciembre del año dos mil uno, mismo que se encuentra vigente; artículos 1°, 3, 106, 113, 123, 124 y 128 fracción I incisos a), b), c), d), e) y f), del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; artículos 22 fracción IX, 37, 38 y 39 del Bando Municipal Vigente de Atizapán de Zaragoza; 41 y 44 fracciones XXXVIII, XXXIX y XI, del Reglamento Orgánico Municipal de Atizapán de Zaragoza vigente; ello en atención a la obligación que tienen los particulares de sujetarse y efectuar las construcciones, obras o edificaciones conforme a los lineamientos jurídicos antes citados, así como de garantizar la seguridad de las personas y de sus bienes; aunado a que en fecha veinticuatro de abril del año dos mil siete, el personal de inspección detectó que en inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata, Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México; se encuentran ejecutando trabajos de construcción; en consecuencia se ordena la presente visita de verificación en el domicilio arriba indicado, con el objeto y alcance de verificar y requerir lo siguiente:

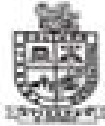
- a) Original de la Licencia Municipal de Construcción vigente, que acredite la legalidad de todos y cada uno de los trabajos de la construcción existente en el inmueble citado al rubro.
- b) Original de los Planos Arquitectónicos y Estructurales, debidamente autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano, respecto de los trabajos de construcción que se ejecutan en el inmueble citado al rubro.
- c) Original de la Licencia de Uso de Suelo vigente que sea compatible con el uso de suelo para el tipo de obras que se realizan dentro del mismo, en cuanto a sus normas técnicas como son el uso de suelo, la densidad de la construcción, intensidad de ocupación del suelo, la altura máxima de la edificación y el número de cajones de estacionamiento.
- d) Original de la Constancia de Alineamiento y número oficial.
- e) Verificar el tipo de obra que se realiza, especificando y describiendo todos y cada uno de los trabajos de construcción existentes dentro del predio objeto de la verificación.
- f) Corroborar si la obra se encuentra dentro de los lineamientos consignados en los Planos Arquitectónicos y Estructurales en caso de contar con ellos.
- g) Constatar el avance físico de la construcción indicando las características de la obra, y en caso de ser posible sean obtenidas fotografías que sirvan de respaldo a lo asentado.

Lo anterior, a efecto que esta autoridad pueda corroborar si usted cumple con las normas antes mencionadas.

Tomado en consideración los antecedentes de hecho y derecho antes mencionados, se procede a la instauración del Procedimiento Administrativo Común, y con la finalidad de llevar un registro respecto de las actuaciones que se emitan a partir de la Orden de Visita de Verificación, se le asigna como número de expediente DDU-J/127/2007, mismo que aparece al rubro, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 123 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.



Patricia García Mora
14/05/07 28.05.07



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA
2006-2009



DEPENDENCIA PRESIDENCIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
NÚMERO CONSECUTIVO DDU-01252007

ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, MÉXICO, CATORCE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE

ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN

En este acto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 fracción IX, 37, 38 y 39 del Bando Municipal Vigente de Atizapán de Zaragoza; 42 y 44 fracción XIII del Reglamento Orgánico Municipal de Atizapán de Zaragoza vigente, designo al C. ABELARDO RODRIGUEZ GARDUÑO, personal adscrito al H. Ayuntamiento, laborando dentro de la Dirección de Desarrollo Urbano, para que sea ejecutada la presente Orden de Visita de Verificación, en días y horas hábiles dentro del domicilio citado al rubro; por lo que el personal de inspección comisionado deberá hacer constar en el Acta de Visita de Verificación que se levante, todas y cada una de las incidencias u omisiones observadas durante la diligencia, la que deberá apearse al objeto precisado con anterioridad.

Se hace del conocimiento del visitado, sus representantes o persona con quien se entienda la diligencia, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 128 fracción VI del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, están obligados a permitir a los inspectores el acceso al lugar o zona objeto de la visita, así como de poner a la vista la documentación requerida en la presente orden y se les advierte que en caso de no hacerlo, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 19 fracción II del Código mencionado, se le aplicará como medida de apremio, una multa de diez días de salario mínimo general vigente en la zona económica de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, ya que dicha actitud se traduciría en un desacato a lo ordenado por autoridad administrativa, con competencia atribuida para verificar e inspeccionar el pedio objeto de visita, siendo grave dicha negativa ya que daría lugar al ocultamiento de información, obstruyendo u obstaculizando las funciones en materia de revisión, verificación, inspección, supervisión y vigilancia del exacto cumplimiento de los preceptos normativos en materia de Desarrollo Urbano inherentes al suscrito por lo que en caso de negativa a la realización de la Visita de Verificación se ordenará nuevamente su ejecución, agotando las medidas de apremio conducentes; Asimismo se les hace saber que podrán formular observaciones en el momento de la diligencia y ofrecer pruebas con relación a los hechos y omisiones contenidas en el acta que se instrumente, o bien, hacer uso de ese derecho por escrito, dentro del término de tres días siguientes, contados a partir de la verificación, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 fracción X del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, debiendo dirigirlo al Director de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, presentándolo en la oficina de Oficialía Común de Partes del H. Ayuntamiento, ubicada en la entrada principal de Palacio Municipal de Atizapán de Zaragoza, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos número noventa y uno, Colonia el Potrero, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

ATENTAMENTE

ARO. TEOBALDO RAMONA VIZCARRA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA

En cumplimiento a lo ordenado por el artículo 128 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, se le hace entrega al visitado del presente documento en original.

FECHA:

FIRMA:

TZA/BRCC/2007/141



ANEXO 22. INFORME DE INSPECCIÓN



dum

INFORME DE INSPECCIÓN

No. Expediente o Actuación: _____

Atzacán de Zaragoza, Méx., a 28 de Mayo de 2007

Domicilio: Av. Erubano Zapata s/n. Ingeniería Agrícola
Barrio 76 Colonia U.A.M.

Propietario: Patricia García Mora

en su caso Encargado: _____

No. de Expediente, Invitación, Oficio o Comisión: DVV-3/127/2007

INFORME:

No se realizó la suspensión ya que
la obra se encuentra totalmente
terminada y habilitada

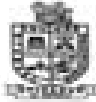
INSPECTOR

Nombre: Abelardo Rodríguez Gorduño

Firma: _____



ANEXO 23. VISITA DE VERIFICACIÓN



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA
3966-3009



15

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
EXPEDIENTE: DDU-1/127/2007.

VISITA DE VERIFICACIÓN.

C. PATRICIA GARCÍA MORA, YO PROPIETARIO, YO POSEEDOR, YO RESPONSABLE, YO REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EJECUTADOS EN EL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA EMILIANO ZAPATA ESQUINA INGENIERIA AGRICOLA NÚMERO SETENTA Y SEIS, COLONIA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA, ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.

PRESENTE.

En Atizapán de Zaragoza México siendo las 17:00 horas con diez minutos, del día Viernes del mes Mayo del año dos mil siete, me (nos) constituí (imos) en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata, Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, donde se localiza una ampliación de 100 m2. Apiof


certificándome (nos) de ser el dueño correcto porque psí lo indica la numeración de las calles

y a efecto de practicar la diligencia que corresponde a la Orden de Visita de Verificación, procedí (demo) a hacer el llamado de la C. Patricia García Mora, y/o Propietario, y/o Poseedor, y/o Responsable, y/o Representante Legal de los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata, Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, atendiendo la misma quien bajo protesta de decir verdad manifestó llamarse Patricia García Mora

y manifestó ser ESPOSA

identifica con credencial para votar con folio 1032322161

documento que se da fe tener a la vista y que en este acto se le devuelve, persona con la cual se entiende la presente diligencia en los términos señalados en la Orden de Visita de Verificación, acto continuo, el (los) C. Abelardo Rodríguez Sardoña

personal habilitado (s) para realizar la presente visita por oficio DDU-1/127/2007 de fecha setec de Mayo del dos mil sete, emitido por el Director de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, me (nos) acompañó (amos) con Gafo te expedido (s) a mí (nuestro) nombre por  secretario del H. Ayuntamiento, el Director de

12

Administración y el Director de Desarrollo Urbano, apareciendo su firma autógrafa, mismo (s) que por (los) fotografía (n) como inspector adscrito (s) al H. Ayuntamiento, con número (s) 18452 conteniendo la (s) fotografía (s) que coinciden con los rasgos físicos del (los) suscrito (s) ; así como la (s) firma (s) autógrafa (s) de su (s) portador (es) vigente; acto continuo, se requiere al visitado para que nombre a dos testigos de asistencia que intervengan en la presente diligencia, haciéndole saber que en caso de no hacerlo o de que estos no acepten el nombramiento el (los) suscrito (s) inspector(es) procederá(n) a realizar su designación por lo que en ejercicio de su derecho el gobernado visitado manifiesta que designa como testigos de asistencia

Quiénes se identifican con:

respectivamente, y no habiendo nombrado testigos el visitado en virtud de que no cuenta con ellos por el momento

el personal de actuación(es) procede a hacer su designación nombrando Antares Cesar Aragon Callado

_____ ; quienes se identifican con credencial para votar, con folio 0415140119481

respectivamente, enseguida se procede a hacer saber al visitado el motivo de la presente diligencia, haciéndole entrega al patricia garcia mesa

_____ del documento original de la Orden de Visita de Verificación con número de expediente DDV-VIAT/007 de fecha catorce del mes de Mayo del año dos mil siete, emitida por el Director de Desarrollo Urbano, Arq. Teobaldo Zamora Alvarez, cuyo nombramiento fue realizado mediante acuerdo señalado en el punto décimo de la Primer Sesión Solemne de Cabildo, celebrada el día dieciocho de agosto del año dos mil seis; por lo que se procede en esta forma a diligenciar de manera inmediata la Orden antes citada. Acto seguido y en relación con el objeto de la Orden de Visita de verificación, requiero (rmos) al visitado a permitirme (nos) el acceso al lugar o zona objeto de la visita; asimismo, se le indica al visitado la obligación que tiene de poner a la vista del (los) suscrito (s) la documentación que se le requiere en la Orden de Visita, lo que hace constar que el visitado (NO) permitió el acceso al domicilio al rubro manifestando que: No hay problema

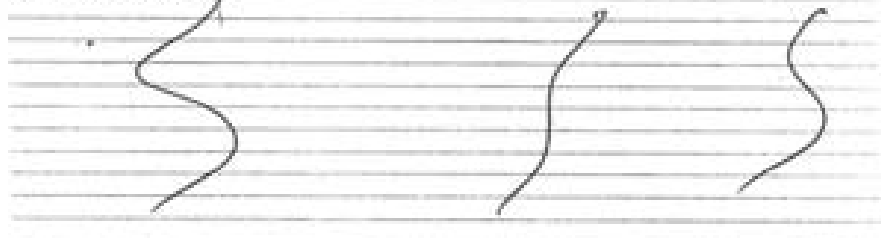
_____ ; atento a lo anterior y una vez dentro del domicilio objeto de la visita, el personal de actuación (es) hace constar lo siguiente:

- a) NO muestra original de la licencia municipal de construcción vigente
- b) NO muestra original de los planos arquitectónicos y estructurales debidamente autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano
- c) NO muestra original de la licencia de uso de suelo vigente que sea compatible
- d) NO muestra original de la constancia de alineamiento y nivel oficial
- e) Se realiza una amplitud de 100 MT-AProx.



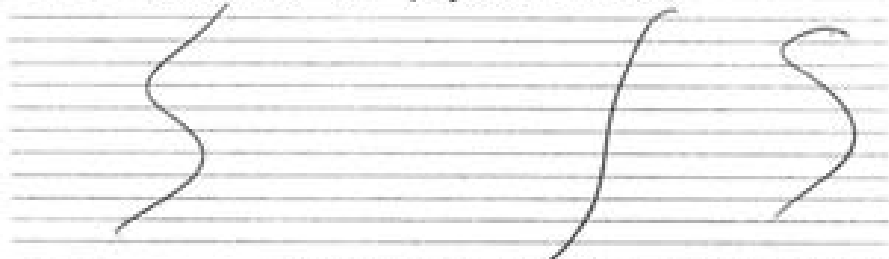
11

- e) en planta baja construcción de 140 M2 APROX.
- e) en planta alta otro grado de 140 M2 APROX.
- Todo esto dentro de un predio de 160 M2 APROX.
- F) NO SE PUEDE constatar ya que no tenemos la licencia de construcción.
- G) construcción en dos niveles totalmente cerrada y habitada.



Asimismo, se hace del conocimiento del visitado el derecho que tiene en este momento para formular las observaciones que considere pertinentes y ofrecer pruebas en relación a las circunstancias, hechos u omisiones contenidas en el acta, o bien hacer uso de ese derecho por escrito dentro del término de tres días siguientes a la fecha del levantamiento de la presente acta, debiéndolo dirigir al Director de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, y presentarlo en la oficina de Oficinas Común de Partes del H. Ayuntamiento, ubicada en la entrada principal de Palacio Municipal, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos número noventa y uno, Colonia el Potrero, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 128 Fracción X del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, por lo que en ejercicio de su derecho el visitado manifiesta en este acto

que **MANIFIESTA** que ya se **ENCUENTRA** **TERMINADO** **SUS** **TRAMITES** **DE** **REGULARIZACION**



Atento a lo anterior, se da por concluida la presente diligencia a las 7:00 horas con CUARENTA minutos del día VIENES del mes de MAYO del año dos mil SIEETE, firmando al margen y al calce los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo, para debida constancia, entregándole un ejemplar legible del acta de visita de verificación a la persona con la que se entiende la presente diligencia, de conformidad con lo previsto por la fracción VIII del artículo 128 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México. Conste.

[Signature]
 Patricia García Mora

Testigo
 Lucas Oca Jasso



[Signature]
 Abelardo Rodríguez G.

Testigo

RAZÓN:



ANEXO 24. DOCUMENTO PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD



Lic. Jesús Córdova Gálvez
NOTARIO No. 115

DEL ESTADO DE MÉXICO
Y DEL PATRIMONIO DEL INGRESO
FEDERAL

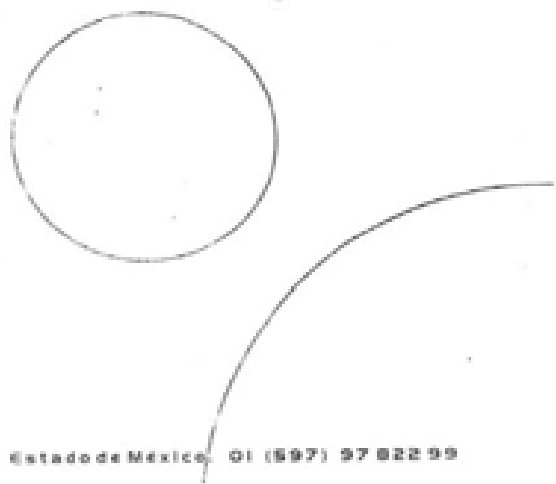
22

ES SEGUNDO TESTIMONIO

OPERACIÓN: CONTRATO DE COMPRAVENTA

ESCRITURA: 14,850 VOL. 363 ORD.

FECHA: 26 DE ABRIL DEL 2006



Av. Hidalgo No. 54, Amecameca, Estado de México, 01 (597) 97 822 99

Lic. Jesús Córdova Gálvez

NOTARIO No. 115
DEL ESTADO DE MÉXICO
Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE
FEDERAL



21

--- ESCRITURA NÚMERO CATORCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA. ---

--- VOLUMEN NÚMERO TRESCIENTOS SESENTA Y TRES. ---

--- FOLIO NÚMERO CINCUENTA Y CUATRO. ---

--- En Amecameca, Estado de México, a los veintidós veintiséis del mes de abril del año dos mil seis, Yo, el Licenciado JESÚS CÓRDOVA GÁLVEZ, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO CIENTO QUINCE DEL ESTADO DE MÉXICO, y del PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL, actuando en el Protocolo Ordinario a mi cargo, HAGO CONSTAR:---

--- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran de una parte el señor FRANCISCO VALDEZ VELÁZQUEZ con el consentimiento de su esposa señora MARIA TERESA NIETO ALEGRIA, como la parte "VENDEDORA", y los señores MANUEL CARREÓN CERVANTES Y PATRICIA GARCIA MORA, como la parte "COMPRADORA" al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:---

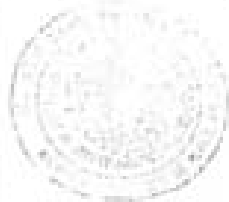
----- PROTESTA DE LEY -----

--- Los comparecientes del presente instrumento, apercibidos de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante Notario Público, en términos de la ley del Notariado y del Código Penal para el Estado de México, manifiesta bajo protesta de decir verdad que tienen capacidad legal para la celebración del presente acto jurídico.---

----- ANTECEDENTES -----

--- I.- TITULO DE PROPIEDAD - Mediante escritura pública número ciento veintun mil trescientos cuarenta y seis, de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y cinco, otorgada ante la fe del Licenciado JUAN IGARTE CORTES, notario público número dieciocho del Distrito Federal y Patrimonio Inmueble Federal e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Tlalnepantla y Alzapan de Zaragoza, Estado de México, bajo la partida número NOVENTA Y SEIS, del volumen MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE del libro PRIMERO de la sección PRIMERA, de fecha diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, en donde el señor FRANCISCO VALDEZ VELAZQUEZ, adquirió por Compra Venta de la COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, "C. RETT" el lote de terreno número UNO de la

NOTESADO



Lic. J. Carlos Calves
 NOTARIO No. 113
 E. E. ESTADO DE MÉXICO
 Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE
 FEDERAL.

20

apéndice de esta escritura con la letra "L".

--- Expuesto lo anterior los comparecientes otorgan las siguientes.

..... **CL A U S U L A S**

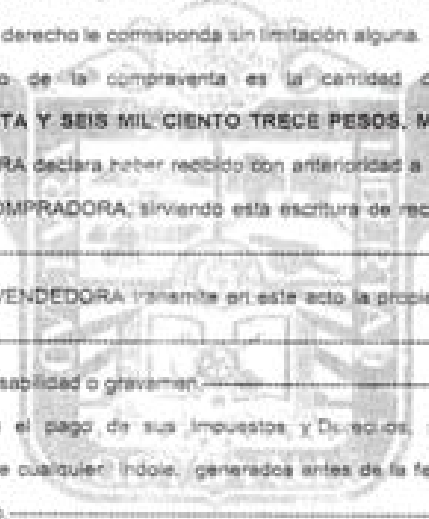
PRIMERA.- El señor **FRANCISCO VALDEZ VELÁZQUEZ** con el consentimiento de su esposa señora **MARIA TERESA NIETO ALEGRIA "VENDEN"** y los señores **MANUEL CARREON CERVANTES Y PATRICIA GARCIA MORA "COMPRAN"** y adquiere para si, el Lote de terreno número **UNO** de la Manzana número **TREINTA UNO** de la Colonia **UAM Bosques Del Lago**, Municipio de **Atzacapan de Zaragoza**, Distrito de **Tlalnepantla**, Estado de **México**, con la superficie, medidas y colindancias determinadas en el antecedente **PRIMERO** de esta escritura y que se tienen aquí como reproducidas como si a la letra se insertasen con todo cuanto hecho y por derecho le corresponda sin limitación alguna.

SEGUNDA.- El precio de la compraventa es la cantidad de de **\$ 336,113.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO TRECE PESOS, MONEDA NACIONAL)**, que la parte **VENDEDORA** declara haber recibido con anterioridad a la firma de la presente escritura de la parte **COMPRADORA**, sirviendo esta escritura de recibo más eficaz que en derecho proceda.

TERCERA.- La parte **VENDEDORA** transmite en este acto la propiedad y la posesión del inmueble.

- A).- Libre de responsabilidad o gravamen.
- B).- Al corriente en el pago de sus impuestos y Derechos, por lo que todos los adeudos Fiscales y de cualquier índole, generados antes de la fecha de firma de esta escritura son a su cargo.
- C).- Obligándose al saneamiento para el caso de evicción.
- D).- Haciendo constar que dicho inmueble, no esta sujeto a contrato de arrendamiento alguno.

CUARTA.- La parte **COMPRADORA** y **VENDEDORA**, manifiestan ser sabedoras de que el pago del Impuesto Sobre Traslación de Dominio, así como el pago del Impuesto Sobre la Renta, están sujetos a revisión por parte de las autoridades Fiscales, por lo que si existiere



NOTARIADO



Lic. Jesús Córdova Gálvez

NOTARIO No. 143
DEL ESTADO DE MÉXICO
Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE
FEDERAL

9

donde nació el día seis de noviembre de mil novecientos sesenta y seis, casado, mayor de edad, con domicilio en el inmueble materia de la presente operación, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta sin Acreditario y se identifica con credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral.

... La señora **PATRICIA GARCIA MORA**, originaria de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día veinticuatro de febrero de mil novecientos sesenta y seis, mayor de edad, casada, mismo domicilio que el anterior compareciente al corriente en el pago del impuesto sobre la renta sin acreditario y se identifica con Credencial de Elector expedida por el Instituto Federal Electoral.

CERTIFICACIONES

... YO, EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE

... I.- Lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales que tengo a la vista.

... II.- Respecto de los comparecientes:

... A).- Me asegure de su identidad con los documentos que agrupo al apéndice de esta escritura con la letra "G", y a mi juicio tienen capacidad legal.

... B).- Les expliqué el valor y consecuencias legales de esta escritura, la leí en voz alta y conformes con su contenido la ratifican y firman ante mí, **AUTORIZÁNDOLA PREVENTIVAMENTE**, el día veintiséis de abril del año dos mil seis. -DOY FE-

FRANCISCO VALDEZ VELAZQUEZ.- RUBRICA.- MARIA TERESA NIETO ALEGRIA.-

RUBRICA.- MANUEL CARREON CERVANTES.- RUBRICA.- PATRICIA GARCIA MORA.-

RUBRICA.- ANTE MI LICENCIADO JESUS CORDOVA GALVEZ.- RUBRICA.- EL SELLO

DE AUTORIZAR.- DOY FE.

AUTORIZACIÓN DEFINITIVA

... En Amecameca, Estado de México, Autorizo Definitivamente este instrumento por haber quedado cumplidos todos los requisitos legales.- Doy Fe.- Ante MI, Licenciado **Jesús Córdova Gálvez**.- Rubrica.- El Sello de Autorizar.

DOCUMENTOS AL APÉNDICE

COTEJADO

ANEXO 25. RECIBO DE PAGO

24

	H. AYUNTAMIENTO DE ATZACAPAN DE ZARAGOZA TESORERIA MUNICIPAL 8000-8000 <small>RECEIPTA MUNICIPAL CONTRIBUCION DEL DOLAR DEL TERRITORIO ATZACAPAN DE ZARAGOZA</small> <small>ESTADO DE GUATEMALA</small>	 Atzacapan <small>de Zaragoza en el</small> <small>de Guatemala para el</small> RECIBO: 418463																
FECHA:																		
EL D. _____ DOMICILIO: ROSA GARCIA ROSA Y/O AV. CRISTIANO INFANTE N° 11, LOTE. 01 COL. S. A. P.																		
CLAVE	DESCRIPCION	MONTOS																
29	LICENCIA DE USO DEL TERRENO PERIODO: 2007 A + 2012 A CTA. COM. 4010010002	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: right;">IMPORTE</td><td style="text-align: right;">4305.70</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">RECARGO</td><td style="text-align: right;">80.00</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">MULTA</td><td style="text-align: right;">80.00</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">GASTOS EJECUCION</td><td style="text-align: right;">80.00</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">DESCUENTO</td><td style="text-align: right;">(8.00)</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">SIGNIFICACION</td><td style="text-align: right;">(8.00)</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">L.R. Y ART. 27 DEL C.F. DE M. RESERVAS</td><td style="text-align: right;">80.00</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">TOTAL A PAGAR</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4305.70</td></tr> </table>	IMPORTE	4305.70	RECARGO	80.00	MULTA	80.00	GASTOS EJECUCION	80.00	DESCUENTO	(8.00)	SIGNIFICACION	(8.00)	L.R. Y ART. 27 DEL C.F. DE M. RESERVAS	80.00	TOTAL A PAGAR	4305.70
IMPORTE	4305.70																	
RECARGO	80.00																	
MULTA	80.00																	
GASTOS EJECUCION	80.00																	
DESCUENTO	(8.00)																	
SIGNIFICACION	(8.00)																	
L.R. Y ART. 27 DEL C.F. DE M. RESERVAS	80.00																	
TOTAL A PAGAR	4305.70																	
OBSERVACIONES: ART. 244, FRACC. VIII, TITULO IV, CAPITULO II, SECC. 111 DO. FOL. 820- 903 Y NUMERACION 14 EP-1460-82-077 No. Orden: 4788																		
	13 JUN 2007 13:24:24 CARRISOP UTMAL CAERTELOROSIA LOMEL																	
_____ NOMBRE Y FIRMA DEL CAJERO																		

ANEXO 27. CONVENIO DE PAGO



**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA
ESTADO DE MÉXICO
TESORERÍA MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE EJECUCIÓN FISCAL**



CONVENIO- 42A/07

CONVENIO DE PAGO POR CONCEPTO DE LIC. DE CONSTRUCCIÓN, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA "TESORERÍA MUNICIPAL DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C.P ALBERTO TORRES ALMEIDA TESORERO MUNICIPAL MISMO QUE ACREDITA SU PERSONALIDAD MEDIANTE CONSTANCIA DE NOMBRAMIENTO DE FECHA DIECIOCHO DE AGOSTO DEL 2006, APROBADO EN LA PRIMERA SESION ORDINARIA DE CABILDO Y POR LA OTRA PARTE EL C. PATRICIA GARCIA MORA, QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA " EL DEUDOR", DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 15 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO VIGENTE, SOMETIÉNDOSE PARA EL EFECTO A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

PRIMERA.- AMBAS PARTES SE RECONOCEN MUTUAMENTE LA PERSONALIDAD JURÍDICA CON LA QUE COMPARECEN Y PARA EL EFECTO MANIFIESTAN ESTAR EN POSIBILIDADES JURÍDICAS DE OBLIGAR Y OBLIGARSE EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONVENIO.

SEGUNDA.- DECLARA LA "TESORERÍA" QUE ES UN ÓRGANO ENCARGADO DE LA RECAUDACIÓN DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, Y SU REPRESENTANTE ESTA EN PLENO USO DE SUS FACULTADES Y ATRIBUCIONES QUE LE CONFIEREN LAS LEYES FISCALES.

TERCERA.- QUE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 15 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO, ARTICULO 1, 2, 16, 17, 22, 33 Y 38 FRACCIÓN II Y DEMAS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CODIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS, ARTICULOS 141 A 145 Y DE MÁS RELATIVOS Y APLICABLES AL RECLAMATO PARA EL COBRO Y APLICACIÓN POR HONORARIOS POR NOTIFICACIÓN DE CRÉDITOS FISCALES Y GASTOS DE EJECUCIÓN, LA "TESORERÍA" LLEVA A CABO EL SIGUIENTE CONVENIO.

CUARTA.- QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONVENIO, EL DEUDOR SEÑALA COMO DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR TODA CLASE DE DOCUMENTOS EL INMUEBLE UBICADO: AV. EMILIANO ZAPATA MZ. 31 LT. 1 COL. U.A.M

QUINTA.- DECLARA EL DEUDOR QUE A LA FECHA DE CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONVENIO, EL INMUEBLE DESCRITO EN LA DECLARACIÓN ANTERIOR A LA FECHA REPORTA UN ADEUDO POR EL CONCEPTO ANTES MENCIONADO, MISMO QUE SE OBLIGA A PAGAR AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

1.- AMBAS PARTES CONVIENEN QUE EL INMUEBLE ANTERIOR REPORTA UN ADEUDO POR LA CANTIDAD DE \$4619.74 (CUATRO MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS 74/100 MN) COMO A CONTINUACION SE REFIERE:

CONCEPTO DE PAGO	CANTIDAD
LIC. DE CONSTRUCCION	4,547.00
RECORDOS B. INSOLUTOS	72.74

25

II.- EL DEUDOR SE OBLIGA EN LOS TERMINOS DE LA CLAUSULA ANTERIOR A CUBRIR EL PAGO DE LA CANTIDAD RECLAMADA MEDIANTE LA REALIZACION DE CUATRO PAGOS MENSUALES, MISMOS QUE GENERAN EL 1% SOBRE LOS SALDOS INSOLUTOS DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 3 DE LA LEY DE INGRESOS DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE MEXICO VIGENTES, LOS CUALES SE REALIZARAN DE LA SIGUIENTE MANERA:

- 1.- FECHA JUNIO DE 2007 CANTIDAD \$ 998.00 (NOVECIENTOS DIEZ PESOS 00/100 MN)
- 2.- FECHA JULIO DE 2007 CANTIDAD \$ 1,248.70 (UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 70/100 MN)
- 3.- FECHA AGOSTO DE 2007 CANTIDAD \$ 1,234.50 (UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 50/100 MN)
- 4.- FECHA SEPTIEMBRE DE 2007 CANTIDAD \$ 1,234.46 (UN MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 46/100 MN)

III.- DICHAOS PAGOS SE DEBERÁN REALIZAR LOS DÍAS TRECE DE CADA MES, EN EL ENTENDIDO QUE SI ESTE CAE EN DÍA INHÁBIL, DEBERÁ REALIZARSE EL PAGO EL DÍA ANTERIOR.

IV.- SE GARANTIZARÁ EL CRÉDITO FISCAL CONFORME A LOS ARTÍCULOS 35 FRACCIÓN VI, 38 FRACCIÓN II Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES AL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS.

V.- AMBAS PARTES CONVIENEN QUE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO EN ALGUNO DE LOS PAGOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE CONVENIO, SE DARÁ POR RESCINDIDO EL MISMO Y SE DARÁ INICIO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN CONFORME AL TÍTULO DÉCIMO TERCERO DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS.

VI.- PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE ESTE CONVENIO LAS PARTES ACUERDAN EN SOMETERSE AL PROCEDIMIENTO CORRESPONDIENTE ANTE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS DE ESTE H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL A TRAVÉS DE LA TESORERÍA MUNICIPAL Y EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 141 A 145 Y DE MÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS VIGENTE.

POR ENTERADOS DEL CONVENIO Y EFECTOS DE ESTE CONVENIO Y SIN QUE EXISTA ERROR, DOLO, MALA FE O PRESIONES DE ALGUN TIPO AMBAS PARTES LO RATIFICAN FIRMÁNDOLO AL CALCE POR DUPLICADO, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2007 EN ATIZAPÁN DE ZARAGOZA.


 DEL P. R.
 PATRICIA GARCÍA MORA

 C.P. ALBERTO TORRES ALMEIDA
 TESORERO MUNICIPAL

 TESTIGO
 NOMBRE: ESPERANZA GUTIERREZ ILAGOR
 DOMICILIO: BOULEVARD ADOLFO
 LOPEZ MATEOS # 91 COL. EL POTRERO

 TESTIGO
 DOMICILIO: BOULEVARD ADOLFO LOPEZ
 # 91 COL. EL POTRERO

ANEXO 28. LICENCIA DE USO DEL SUELO



**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
ATIZAPAN DE ZARAGOZA**

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

LICENCIA DE USO DEL SUELO



No. DE LICENCIA **LUS-NA-00U-1480-2007**

DATOS DEL PROPIETARIO:		DATOS DEL PREDIO PARA EL CUAL SE OTORGA LA PRESENTE	
NOMBRE DEL PROPIETARIO: PATRICIA GARCIA MORA Y/O <small>EN SU CASO NOMBRE DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL</small>	CAUSE: AV, EMILIANO ZAPATA	No. MP: No. EXT: TS: MT: LT: L:	PUEBLO, COLONIA O FRACCIONAMIENTO: U.A.M.
TELÉFONO: 55-77-54-79	CLAVE CATASTRAL: 1001820001000000	SUPERFICIE DEL LOTE: 187.00 M²	
DATOS DE LA AUTORIZACIÓN		CLAVE: CRU-800-A	
CALLE: CORREDOUR URBANO DE INTENSIDAD MEDIA		USO DEL SUELO QUE SE AUTORIZA: HABITACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS HASTA 45.00 M²	
NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:			
DENSIDAD:	No. MAXIMO DE VIVIENDAS	***UNA*** POR LOTE Y 1 VIVIENDA POR CADA	***120.00*** M² DE TERRENO
INTENSIDAD:	SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA DENTRO DEL PREDIO	**584.00**	M²
	SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO	***70*** % DEL PREDIO=	***130.90*** M²
	SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION	***30*** % DEL PREDIO=	***56.10*** M²
ALTURA MAXIMA DE LAS EDIFICACIONES	***5*** NIVELES O	***5*** MTS. A PARTIR DEL NIVEL DE DESPLANTE	
LOTE MINIMO	**500.00**	M² DE SUPERFICIE CON UN FRENTE MINIMO DE	***14.00*** MTS.
NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO *****4 CAJONES DESPUES DE 451.00 M² DE CONSTRUCCION Y 1 CAJON POR CADA 30.00 M² DE CONSTRUCCION COMERCIAL*****			
DICTAMENES QUE SE REQUIERAN EN SU CASO Y OTRAS DISPOSICIONES NORMATIVAS			
<ul style="list-style-type: none"> • SE AUTORIZA CON BASE AL PLANO DE ZONIFICACION PRIMARIA No. 8.2 DE ESTRUCTURA URBANA Y USO DEL SUELO EL CUAL ES PARTE INTEGRAL DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA, PUBLICADO EN GACETA DE GOBIERNO No. 101 DE FECHA 04 DE JUNIO DEL 2005. • EL PROYECTO DEBEA ADECUARSE AL CUERPO NORMATIVO DE ESTA LICENCIA. 			
NOTAS: ***** SE AUTORIZA LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION, POR LO TANTO NO SE AUTORIZAN FUTURAS AMPLIACIONES. *** SE AUTORIZAN 34.00 M ² PARA CABA HABITACION Y 45.00 M ² PARA COMERCIO			
 ARQ. ALFREDO MIRANDA CASTRO <small>Jefe del Departamento de Uso de Suelo</small>	 ARQ. TEOBALDO ZAMORA ALVAREZ <small>DIRECCION DE DESARROLLO URBANO</small>		
FECHA DE EMISION: 13/06/2007 IMPORTE DE LA LICENCIA: \$ 500.00	FECHA DE VENCIMIENTO: 13/06/2008 RECIBO DE PAGO: A-418483		
RECIBO Y ACEPTO TODOS Y CADA UNO DE LOS PUNTOS ESTABLECIDOS EN EL ANVERSO Y REVERSO DE LA PRESENTE LICENCIA			
PATRICIA GARCIA MORA Y/O <small>NOMBRE, FECHA Y FIRMA DEL SOLICITANTE O SU REPRESENTANTE LEGAL.</small>			

Atizapan de Zaragoza, Estado de Mexico a Viernes, 21 de Septiembre de

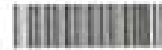




H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
DE ATIZAPAN DE
ZARAGOZA

DIRECCION
DE
DESARROLLO
URBANO

SUBDIRECCION
DE
DESARROLLO
URBANO



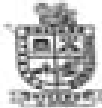
TERMINACION DE OBRA

Vº Bº DEL SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO C. NANCY CRUZ CRUZ VERIFICADORA Y CLASIFICADORA ARQ. TOSBALDO MORA ALVAREZ AUTORIDAD DIRECTORA DESARROLLO URBANO AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA SUBDIRECCION DE DESARROLLO URBANO	LIC. CONST. No. 14800207 CLAVE CATASTRAL 1001535501 EXPEDIENTE 14800207
	UBICACION DEL PREDIO CALLE AV. EMILIANO ZAPATA No. MODA 31 LOTE 1 COL. O FRACC. U. A. M. POBLACION CIUDAD ADOLFO LOPEZ MATEOS MUNICIPIO ATIZAPAN DE ZARAGOZA
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL PROPIETARIO PATRICIA GARCIA MORA YIO NOMBRE DEL PROPIETARIO	
RAZON SOCIAL	
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES AV. EMILIANO ZAPATA CALLE No. EXT. No. INT. U. A. M. CIUDAD ADOLFO LOPEZ MATEOS COLONIA O FRACCIONAMIENTO POBLACION ATIZAPAN DE ZARAGOZA MEXICO MUNICIPIO ESTADO	
DATOS DEL PREDIO SUPERFICIE DE TERRENO: 157.05 MP SUP. TOTAL DE LA OBRA 328.44 MP DESTINO DE LA OBRA: CASA HABIT. CON COMERCIO VALOR DE LA OBRA SEGUN SUBDIRECCION DE FECHA DE TERMINACION: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2007 DESARROLLO URBANO S 814,531.20	
OTROS: AUTORIZACION SEGUN OFICIO # S.H.A.J. CAB./CERT. 18547 * CASA HABITACION UNIFAMILIAR 292.40 M2 COMERCIO 36.04 M2	

Atizapán de Zaragoza a lunes, 17 de septiembre de 2007

[Firma]
FIRMA DEL CAUSANTE

ANEXO 30. ACUERDO DE TERMINACIÓN DE PROCEDIMIENTO



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA
1996-2000

dm

53

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

EXPEDIENTE: DDU-J/127/2007.

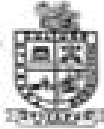
ACUERDO DE TERMINACIÓN DE PROCEDIMIENTO.

Atizapán de Zaragoza, a diez de diciembre del año dos mil siete.

Raón: El suscrito C. Jesús Espinosa Tejeda en mi carácter de Subdirector General de Desarrollo Urbano, en ejercicio de las facultades que en materia de Desarrollo Urbano me han sido conferidas a través del Punto Segundo del Acuerdo emitido por el Presidente Municipal Constitucional de Atizapán de Zaragoza, Fracciones XLIII, XLV y LIV que contiene el Acuerdo de Delegación de Facultades en materia de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de fecha veinte de noviembre del año dos mil siete, publicado en la Gaceta Municipal número sesenta y siete, en fecha veintidós de noviembre del año dos mil siete, estando entre éstas las de iniciar, tramitar, resolver y ejecutar los procedimientos administrativos comunes a los particulares que contravengan las disposiciones legales en materia de Desarrollo Urbano; doy cuenta de las constancias que obran en el Procedimiento Administrativo Común número DDU-J/127/2007, instaurado a la C. Patricia García Mora, y/o Propietario, y/o Posedor, y/o Responsable, y/o Representante Legal por los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata, Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México; de las que se desprende que en fecha quince de junio del año dos mil siete, se llevó a cabo el desahogo de la garantía de audiencia, a la cual compareciera la C. Patricia García Mora en su carácter de Propietaria, quien exhibió medios de prueba y formuló los alegatos correspondientes, a la cual se le hizo saber que debía proceder a realizar el trámite de regularización de su construcción, tal y como consta en el acta de garantía que fuera levantada al efecto, como consecuencia de lo anterior en fecha diecinueve de octubre del año dos mil siete, la gobernada se presentó en las oficinas que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano a efecto de exhibir copia fotostática de la Licencia de Uso del Suelo número LUS-11A-DDU-1460-2007 con fecha de expedición del trece de junio del año dos mil siete, la cual consigna un Uso de Suelo CRU-800-A Habitación Unifamiliar con comercio de productos y servicios especializados, así como copia fotostática de la Licencia de Construcción número 1460/02/07 de fecha trece de septiembre del año dos mil siete, a nombre de la C. Patricia García Mora, para Obra Nueva con destino de Casa Habitación Unifamiliar 292.40 m² y comercio 36.04 m², respecto del inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata, Manzana treinta y uno, Lote uno, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México y Copia fotostática de la Constancia de Terminación de Obra de fecha trece de septiembre del año dos mil siete, respecto del mismo inmueble, constancias que fueron debidamente cotejadas en los archivos que obran en ésta Subdirección, siendo estas las obras que constituyen el objeto del Procedimiento Administrativo Común que nos ocupa, visto lo anterior Acuerdo.

18/12/07

PRIMERO.- Al verificarse que la C. Patricia García Mora, en su calidad de Propietaria de la construcción realizada en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata, Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México; obtuvo ante esta Dirección de Desarrollo Urbano la Licencia de Uso del Suelo



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
ATIZAPAN DE ZARAGOZA
2006-2009

dm

2

42

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

EXPEDIENTE: DDU-J/127/2007.

ACUERDO DE TERMINACIÓN DE PROCEDIMIENTO.

número LUS-HA-DDU-1460-2007, así como la Licencia de Construcción número 1460/02/07, y la Constancia de Terminación de Obra respectiva, respecto del inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata, Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, tal y como obra en las constancias que se encuentran integradas en el Procedimiento Administrativo Común con número de Expediente DDU-J/127/2007, cuya instauración tiene por objeto que el particular acredite la legalidad de los trabajos de construcción realizadas dentro del citado inmueble, por lo que es viable establecer que el particular con la obtención de dichas autorizaciones, da cumplimiento a lo requerido en el citado procedimiento, por lo que resulta improcedente continuar con la tramitación del mismo hasta la emisión de la Resolución Administrativa ya que al darse cumplimiento con su objeto, éste ha quedado sin materia; atento a lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1.15.- fracción I del Código Administrativo del Estado de México que a la letra indica: "Artículo 1.15.- El acto administrativo se extingue por cualquiera de las causas siguientes: I El cumplimiento de su objeto o fin..."; así como el Punto Segundo del Acuerdo emitido por el Presidente Municipal Constitucional de Atizapán de Zaragoza, Fracciones XLIII, XLV y LIV que contiene el Acuerdo de Delegación de Facultades en materia de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de fecha veinte de noviembre del año dos mil siete, publicado en la Gaceta Municipal número sesenta y siete, en fecha veintidós de noviembre del año dos mil siete, se acuerda la Terminación del Procedimiento Administrativo Común con número de expediente DDU-J/127/2007, ordenándose su archivo como asunto concluido. ---

SEGUNDO.- Notifíquese personalmente el presente acuerdo a la C. Patricia García Mora, en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata, Esquina Ingeniería Agrícola número setenta y seis, Colonia Universidad Autónoma Metropolitana, Atizapán de Zaragoza, Estado de México; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 25 fracción I, 26 y 28 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, designando como notificador al C. **ELPIDIO MENDOZA HERNÁNDEZ**, personal adscrito esta Subdirección.

Así lo acordó y firma el Subdirector General. _____


[Firma]

BACC/mf


C. JESÚS ESPINOSA TEJEDA
SUBDIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO.



ANEXO 31. SOLICITUD DE LICENCIA



H. AYUNTAMIENTO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA
ESTADO DE MÉXICO
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



FORMATO UNICO DE SOLICITUD GRATUITO

FECHA DE INGRESO: exp. 1296/02/08

TRÁMITES

<input checked="" type="checkbox"/> TRÁMITE DE REGISTRO	<input checked="" type="checkbox"/> TRÁMITE DE LICENCIA	<input type="checkbox"/> REGISTRO DE PROYECTO	<input type="checkbox"/> Cambio de uso de suelo
<input checked="" type="checkbox"/> ALREGLAMENTO Y REGISTRO URBANO	<input type="checkbox"/> E. DE ENTORNO	<input type="checkbox"/> ANEXO DE COORDINACIÓN	<input type="checkbox"/> Incremento de densidad
<input checked="" type="checkbox"/> OTRA FORMA DE ORGANIZACIÓN	<input type="checkbox"/> PLANO GENERAL	<input type="checkbox"/> MAPA	<input type="checkbox"/> Incremento de altura
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE REGISTRO A COORDINACIÓN	<input type="checkbox"/> OTRA FORMA	<input type="checkbox"/> SEPARACIÓN	<input type="checkbox"/> Preservación de áreas
<input type="checkbox"/> CERTIFICADO DE REGISTRO DE DENSIFICACIÓN	<input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN	<input type="checkbox"/> RECONSTRUCCIÓN	
<input type="checkbox"/> CERTIFICADO DE OBRAS	<input type="checkbox"/> RECONSTRUCCIÓN	<input type="checkbox"/> RECONSTRUCCIÓN	


DATOS DEL PREDIO

SECRETARIO: José Fabricio
 PRESIDENTE: _____
 CALLE: Aguilas
 COLONIA O FRACCIONAMIENTO: Las Flores
 CLAVE CATASTRAL: 10005315450
 SUPERFICIE DEL PREDIO: 266.00
 USO DE SUELO QUE SE PIDE: _____
 HABITACIONAL COMERCIAL
 ESPECIFICAR AUSENTE DE VEREDAS O TERCEROS: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

CALLE: Olimpo
 COLONIA O FRACCIONAMIENTO: _____
 CODIGO POSTAL: _____

CROQUIS DE UBICACIÓN



Atizapán de Zaragoza

DATOS DE PERIODO DE VIGENCIA

OTORGAR LAS ESPERANZAS MÁS CORTAS

OTORGAR LAS ESPERANZAS MÁS CORTAS

DATOS DE PERIODO DE VIGENCIA

OTORGAR LAS ESPERANZAS MÁS CORTAS

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
 Blvd. Andrés Bello, México No. 91, Col. Centro, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, C.P. 50500, Tl. (55) 5029-1000

ANEXO 32. DOCUMENTO PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD

JUAN JOSÉ RUIZ ORTEGA
NOTARIO PUBLICO

Juan
NOTARIO
José

Conjunto Sagitario, Av. plaza deportista 296, Colonia Centro Urbano, Cuauhtémoc Insditi, Edo. de Mex.
Tel. 55-73-66-11 4 55-73-66-07 5 55-55-26-24 e-mail: juariza10@prodigy.net.mx



Lic. Juan José Ruiz Bohorquez
NOTARIO PUBLICO

U N I F E R

testimonio:

QUE CONTIENE: _____

— EL CONTRATO DE COMPROMENTA, que celebran de una parte la señora **CECILIA MONSIEURY RODRIGUEZ HERNANDEZ** representada en este acto por su apoderada la señora **MARIA DEL ROSARIO DIAZ CEPEDA**, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", y de otra parte los señores **JESUS FABRICIO YAREZ CARBAJO** Y **ADRIANA JUDITH LARA GARZA**, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA".

<i>escritura no.</i>	<i>volumen</i>	<i>foja</i>	<i>año</i>
18,230	328	FOLIO 677	2001



642

642

NIO

Lic. Juan José Ruiz Bohorquez
NOTARIO PUBLICO

JJR/CDG/jacm.

— INSTRUMENTO NUMERO: DOCE MIL DOSCIENTOS TREINTA. —
 — VOLUMEN NUMERO: TRECIENTOS VEINTE. —
 — FOLIO NUMERO: SETENTA Y SIETE. —
 — QUE CONTIENE: CONTRATO DE COMPRAVENTA. —

— VENDEDOR: CECILIA MONSERAT RODRIGUEZ HERNANDEZ
 representada en este acto por su apoderada la señora MARIA
 DEL ROSARIO DIAZ CEPEDA. —

— COMPRADORES: JESUS FABRICIO YANEZ CARBAJO Y ADRIANA
 JUDITH LARA GARZA. —

— EN CUANTITLAN IZCALLI, ESTADO DE MEXICO, cinco de
 Diciembre del año Dos mil Dos, YO, Licenciado JUAN JOSE
 RUIZ BOHORQUEZ, Notario Público número 0112 del Distrito
 Judicial de Cuautitlan, Estado de Mexico, hago constar: —

— EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran de una parte
 la señora CECILIA MONSERAT RODRIGUEZ HERNANDEZ
 representada en este acto por su apoderada la señora MARIA
 DEL ROSARIO DIAZ CEPEDA, en lo sucesivo "LA PARTE
 VENDEDORA", y de otra parte los señores JESUS FABRICIO
 YANEZ CARBAJO y ADRIANA JUDITH LARA GARZA, en lo sucesivo
 "LA PARTE COMPRADORA", al tenor de las siguientes
 declaraciones, antecedentes y cláusulas: —

DECLARACIONES

— Declaran los comparecientes bajo protesta de decir
 verdad y apercibidos para que se conduzcan con verdad, en
 lo que declaran en el presente instrumento, ya que la Ley
 castiga con multa y hasta con pena corporal a quienes
 declaran falsamente ante Notario Público lo siguientes: —

— I. — Que el inmueble objeto de ésta operación, no se
 encuentra arrendado. —

ANTECEDENTES

1000000000

— I.— En escritura pública número diez mil doscientos seis, volumen número doscientos cincuenta y seis, de fecha quince de Octubre de mil novecientos noventa y nueve, otorgada ante la fe de la Licenciada **SOFIA ORTEGA GUTIERREZ**, entonces Notario Público Interino de esta Notaría a su cargo, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Tlalnepantla, Estado de México, bajo la partida número setecientos catorce, volumen mil cuatrocientos setenta y seis, libro primero, sección primera, de fecha nueve de Marzo del año dos mil, la señora **CECILIA MONSIEGAT RODRIGUEZ HERNANDEZ** estando casada, bajo el régimen de Separación de Bienes con señor **LUIS RODOLFO REVILLA MALLERO** lo cual acredita con la copia certificada del acta de matrimonio celebrado en el Municipio Naucalpan de Juárez Estado de México el día dieciséis de agosto de mil novecientos noventa, acta número 8 ochenta y ocho mil quinientos setenta y nueve asentada en el libro tres expedida a su favor por la oficialía del Registro Civil de dicha Entidad, adquirió por Compraventa el lote de terreno marcado con el número **TREINTA Y OCHO**, de la manzana **CUARENTA Y SEIS**, del Fraccionamiento "LAS ARBOLEDAS", ubicada en el Municipio de **ATIZAPÁN DE ZARAGOZA**, Distrito de **TLALNEPANTLA**, ESTADO DE MEXICO con una superficie de **DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS** y las siguientes medidas y colindancias:

~~AL NOROCCIDENTE: En once metros, con el callejón de las~~
~~Agencias Públicas de su ubicación;~~

— ~~AL NOROCCIDENTE: En once metros con lote número~~
~~treinta y nueve;~~

— ~~AL NOROCCIDENTE: En once metros con andador.~~



NIO

Lic. Juan José Ruiz Bohorquez
NOTARIO PUBLICO

EL CUESTE: En veinticuatro metros con lote treinta y siete

— II.— Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA", bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto de esta escritura no reporta hipoteca, y que hasta la fecha no ha sido inscrita declaratoria alguna que establezca provisiones, usos, reservas o destinos, sobre el mismo, conforme a lo que establece la Ley General de Asentamiento Humano y Ley de Desarrollo Urbano, como se justifica con el Certificado de Gravámenes, expedido por el Registro Público de la Propiedad de Cuautitlán, Estado de México, la fecha cuatro de diciembre del año dos mil uno, el cual agrego al apéndice de esta escritura con su número y bajo la letra "A".

— III.— Que se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, como lo acredita con la boleta predial y su respectiva constancia de no adeudo, documentos que agrego al apéndice de este instrumento con el número y bajo las letras "B" y "C".

— IV.— Que no reporta ningún adeudo, por aportaciones de mejoras, lo que se justifica con la certificación que agrego al apéndice de este instrumento con su número y bajo la letra "D".

— V.— Se solicitó y obtuvo la certificación de clave y valor catastral, misma que fue expedida por el Ayuntamiento Constitucional de Otizapan de Zaragoza, Tesorería Municipal, Subdirección de Catastro, asignándole un valor catastral de **DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL**, documento que agrego al apéndice de este instrumento con su número y bajo la letra "E".

11/11/2001

— EXPUESTO LO ANTERIOR, LOS COMPRECIENTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:-----

----- C L A U S U L A S -----

— PRIMERA.— Los señores CECILIA MONSERRAT RODRIGUEZ HERNANDEZ, representada como ha quedado dicho V E N D E a los señores JESUS FABRICIO YAREZ CARBAJO Y ADRIANA JUDITH LARA GARZA, quienes COMPRAN y ADQUIEREN PARA SI, PROINDIVISO Y EN PARTE IGUALES, el lote de terreno marcado con el número TREINTA Y OCHO, de la manzana CUARENTA Y SEIS, del Fraccionamiento "LAS ARBOLEDAS", ubicada en el Municipio de ATIZAPAN DE ZARAGOZA, Distrito de TLANEPANTLA, ESTADO DE MEXICO, con la superficie, medidas y colindancias que quedaron descritas en el antecedente uno (romano) de esta escritura, las que se tienen aquí por reproducidas como si a la Letra se insertasen, para todos los efectos legales a que haya lugar.-----

— SEGUNDA.— La compraventa a que alude la cláusula anterior, se rige por lo siguiente:-----

— A.— El PRECIO importa la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS, Moneda Nacional, precio previamente convenido por las partes como real y justo, mismo que "LA PARTE VENDEDORA" declara que recibió de "LA PARTE COMPRADORA" antes de firmar esta escritura por lo que mediante esta cláusula le otorga el finiquito más amplio y eficaz que en derecho corresponde.-----

— B.— La propiedad vendida pasa a poder de "LA PARTE COMPRADORA":-----

— 1.— Sin limitación alguna en su dominio.-----

— 2.— Sin gravamen de ninguna especie, según declara "LA PARTE VENDEDORA", por conducto de su representante, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad.-----



NIO

Lic. Juan José Ruiz Bohorquez
NOTARIO PUBLICO

3.- El corriente en el pago de sus contribuciones prediales.

4.- Sin ningún adeudo, incluso de carácter fiscal, ni responsabilidades derivadas de contratos de trabajo, por lo que cualquier adeudo de la índole que fuere anterior a la fecha de firma del presente instrumento, será por cuenta exclusiva de "LA PARTE VENDEDORA", quien se obliga a dejar a par y a salvo a "LA PARTE COMPRADORA".

TERCERA.- "LA PARTE COMPRADORA", se obliga a destinar el inmueble objeto de esta operación, exclusivamente a usos que no contravengan las leyes.

CUARTA.- Ratifican las partes contratantes que tienen pleno conocimiento de los impuestos y derechos causados con motivo de la compraventa del inmueble materia de este instrumento, los cuales serán revisados por las autoridades correspondientes, pudiendo éstas modificar la base de los cálculos formulados por el Notario, por lo que quedarán obligados a pagar las diferencias que resultaren a su cargo, relevando expresamente al suscrito Notario de cualquier responsabilidad que pudiera resultar al respecto, asimismo tendrán derecho a la devolución de las diferencias que resultaren a su favor.

QUINTA.- Los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, serán por cuenta exclusiva de "LA PARTE COMPRADORA", a excepción del pago del Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes inmuebles, que en caso de causarlo, será a cargo de "LA PARTE VENDEDORA".

SEXTA.- Para todo lo relacionado con esta escritura son aplicables las Leyes y Competentes los Tribunales del Estado de México, renunciando expresamente las partes a

cualquier fuero de domicilio presente o futuro que pudiera corresponderles.

PERSONALIDAD

— La señora **MARIA DEL ROSARIO DIAZ CEPEDA**, se acredita su personalidad con la Escritura Pública número once mil novecientos sesenta y nueve, del Volumen trescientos nueve, de fecha cinco de Octubre del año dos mil uno otorgado ante la fe del Suscrito Notario, cuyo original agregó al apéndice de éste instrumento con su número y bajo la letra "F", quien manifiesta bajo protesta de decir verdad que su representada se encuentra legalmente capacitada y que las facultades con las que comparece no le han sido revocadas limitadas ni modificadas en forma alguna.

GENERALES

— Los comparecientes advertidos de las penas en que incurrirán quienes declaran falsamente, por sus generales manifestaron ser de nacionalidad mexicana por nacimiento e hijos de padres mexicanos:

— La señora **MARIA DEL ROSARIO DIAZ CEPEDA**, originaria de Monclova, Estado de Coahuila, donde nació el día treinta de junio de mil novecientos cuarenta y seis, soltera, dedicada al hogar, con domicilio en Circuito Rincón de Bellavista treinta y seis, Fraccionamiento Residencial de Bellavista, Tlalnepantla, Estado de México, se identifica con pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

— Manifiesta por su representada que es.

— La señora **CECILIA MONSERRAT RODRIGUEZ HERNANDEZ**, originaria de León, Estado de Guanajuato, lugar donde nació el día veintiocho de Marzo de mil novecientos sesenta y ocho, casada como ha quedado dicho lo cual acredita con el acta de matrimonio número cero, cero quinientos once de



NIO

Lic. Juan José Ruiz Bohorquez
NOTARIO PUBLICO

Fecha dieciséis de agosto de mil novecientos noventa,
celebrada en Municipio de Juarez Estado de México, asentada
en el libro cero tres tomo no la cual agrego al apéndice
de este instrumento con su número y bajo la letra "B" y con
domicilio en Calleja de Pajaritos, número siete,
Fraccionamiento Rinco Colonial, en el Municipio de
Pittipen de Zaragoza, Estado de México.

— El señor JESUS FRANCISCO YRUEZ CARRASCO, originario del
Distrito Federal, ingresa en el día ocho de Octubre
de mil novecientos noventa y cinco bajo el régimen de
Sociedad Comunal con el nombre de JUAN CARLOS
CARRASCO, Contador Público, en el Fraccionamiento Rinco
Colonial, en el Municipio de Pittipen de Zaragoza, Estado
de México.

— El señor JESUS FRANCISCO YRUEZ CARRASCO, originario del
Distrito Federal, ingresa en el día ocho de Octubre
de mil novecientos noventa y cinco bajo el régimen de
Sociedad Comunal con el nombre de JUAN CARLOS
CARRASCO, Contador Público, en el Fraccionamiento Rinco
Colonial, en el Municipio de Pittipen de Zaragoza, Estado
de México.



— El señor JESUS FRANCISCO YRUEZ CARRASCO, originario del
Distrito Federal, ingresa en el día ocho de Octubre
de mil novecientos noventa y cinco bajo el régimen de
Sociedad Comunal con el nombre de JUAN CARLOS
CARRASCO, Contador Público, en el Fraccionamiento Rinco
Colonial, en el Municipio de Pittipen de Zaragoza, Estado
de México.

YO, EL NOTARIO CERTIFICO:

— I. - Que los comparecientes se identificaron debidamente
como se justifica con la relación que agrego al apéndice de
este instrumento con su número y bajo la letra "B", y que

los considero con la capacidad legal para la celebración de este acto.

— II.— Que respecto al Pago del Impuesto al Valor Agregado, no se causa, en virtud de que se trata de un lote de terreno, de conformidad con el artículo noveno, fracción primera de la Ley de la materia.

— III.— Que "LA PARTE VENDEDORA" recibió el importe de la compraventa contenida en este instrumento con anterioridad a esta fecha según declaran las partes de manera expresa y bajo protesta de decir verdad.

— IV.— Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento.

— V.— Que leída y explicada esta escritura a los comparecientes y conformes con su contenido, valor y consecuencias legales la firman el día veintidós de Diciembre del año dos mil uno.— DOY FE.

----- FIRMA DE LOS COMPARECIENTES -----

— MARIA DEL ROSARIO DIAZ CEPEDA.— JESUS FABRICIO VAREZ CARBAJO.— ADRIANA JUDITH LARA GUEZA.— Róbricas.— Ante M.— Lic. Juan José Ruiz Bohorquez.— Róbrica.— EL SELLO DE AUTORIZAR.

— AUTORIZO DEFINITIVAMENTE la anterior escritura cubiertos que fueron los impuestos legales.— Cuautitlán Izcalli, Edo. de Méx., a once de enero del año dos mil dos.— DOY FE.— Lic. Juan José Ruiz Bohorquez.— Róbrica.— EL SELLO DE AUTORIZAR.

----- NOTAS COMPLEMENTARIAS -----

— NOTA PRIMERA.— Cuautitlán Izcalli Estado de México, a siete de enero del año dos mil dos.— El Suscrito Notario hace constar que con esta fecha se presentó el Segundo Aviso Preventivo, el cual agrego al apéndice de esta



NIO

Lic. Juan José Ruiz Bohorquez
NOTARIO PUBLICO

Escrituras.- DOY FE.- Lic. Juan José Ruiz Bohorquez.-
Rubrica.

--- **NOTA DECIMADA.**- Cuauhtlan Izcalli, Estado de México, a
once de enero del año dos mil dos.- El Suscrito Notario
hace constar que con esta fecha se presentó la declaración
del Inventario sobre la Renta por enajenación de Inmuebles,
al que agrego al apéndice de esta escritura.- DOY FE.- Lic.
Juan José Ruiz Bohorquez.- Rubrica.

--- **NOTA TERCERA.**- Cuauhtlan Izcalli, Estado de México, a
once de enero del año dos mil dos.- El Suscrito Notario
hace constar que con esta fecha se presentó el expediente de
Traslado de Inmuebles, al que agrego al apéndice de
esta escritura.- DOY FE.- Lic. Juan José Ruiz Bohorquez.-
Rubrica.

--- **EXPEDIENTE** ... **ORIGINAL QUE** ...
... **DEBIDA** ... **JUDITH LARA** ...
... **PROPIEDAD.** - VA
... **SELLADAS Y**
... **CIERRE.**

--- **CAMATELAN** ... **ONCE DE ENERO**
... **DEL AÑO DOS MIL** ...
... **COLEGIO** ... **DOY FE.**



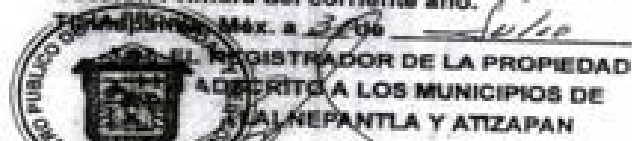
LIC. JUAN JOSE RUIZ BOHORQUEZ
NOTARIO PUBLICO NUMERO DIEZ.



3775/000/000-

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, hoy a las
13.10 Hs. bajo la partida número 253
del volumen 1601 Libro Primero
Sección Primera del corriente año.

FECHA DE OTORGAMIENTO Máx. a 3 de Julio de 2000



DISTRITO DE TOLUCA
ESTADO DE MÉXICO

I. In. Miguel Ángel Vázquez del Pozo

ANEXO 33. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
DE ATIZAPÁN DE
ZARAGOZA

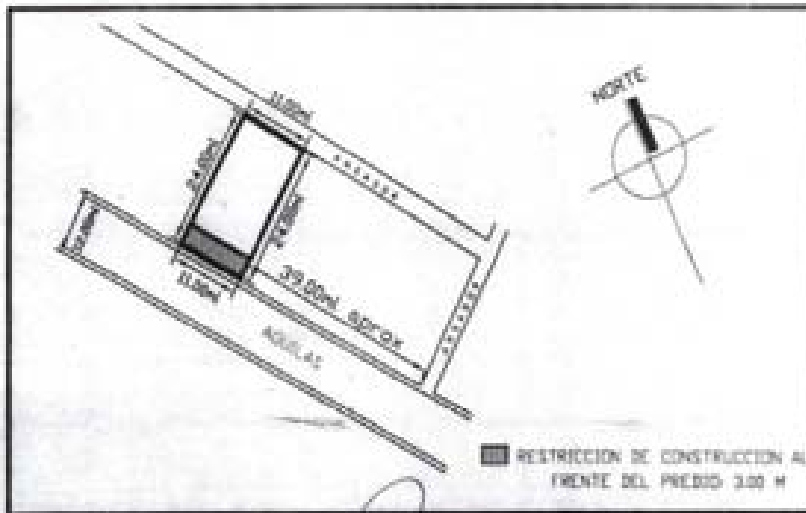
DIRECCION
DE
DESARROLLO
URBANO

SUBDIRECCION
DE
DESARROLLO
URBANO



CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL N° 0225/01/02

C. JESUS FABRICIO YAREZ CARBAJO Y/O Este Departamento en contestación a su solicitud ha señalado el alineamiento y número oficial que se indica en el siguiente croquis: Atizapán de Zaragoza, Mex. a 27 de FEBRERO de 2002



Número Oficial 1- 26 3 CALLE DE LAS AGUILAS MANZANA 46 LOTE 38
FRACC D CIL CERRO GRANDE SUPERFICIE DEL PREDIO: 25400 M2

Vo. Bo.
VERIFICÓ Y CANTEREO
ALINEAMIENTO

Vo. Bo.
EL SUBDIRECTOR
DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.
EL DIRECTOR DE
DESARROLLO URBANO

C. GILBERTO GONZALEZ SERVIN ARG. RAYMUNDO RIVERO SANCHEZ DR. C. CIAUTEMOC RODRIGUEZ DIAZ P.

Derechos de Constancia 5 Exp. N° 0225/01/02
Clave Catastral 1000587921000000
Recibo de Derechos N° 1M-082969
Recibi Original

NOTA: ESTA CONSTANCIA DEJA A SALVO DERECHO DE TERCEROS
La vigencia del alineamiento es de un año.

ANEXO 34. LICENCIA DE USO DEL SUELO



Gobierno del Estado de México
 Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas
 Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
 Dirección General de Desarrollo Urbano



LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO

Folio **174624** No. de Licencia **A-100-0027-2002**

DATOS GENERALES

PROPIETARIO	PREDIO
Nombre: CECILIA MONSERRAT RODRIGUEZ RUIZ	Ubicación: DE LAS AGUILAS
Domicilio: CALLE MON DE PALANITOS # 7	No. oficial: <input type="checkbox"/> Clave catastral: 00055134500000
Colonia/Población: RINCON COLONIAL	Colonia/Población: LAS AGUILAS
Municipio: ATIZAPAN DE ZARAGOZA	Municipio: ATIZAPAN DE ZARAGOZA
Solicitud No.: A-10-0027-2002	Superficie construida: <input type="text"/> m ² .
	Superficie total del predio: 264.00 m ² .

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO

Zona: **HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD** Clave: **1-1**

Uso del suelo que se autoriza: **HABITACION UNIFAMILIAR**

No. máximo de viviendas: Superficie máxima de ocupación del suelo que se autoriza: **264.00** m².


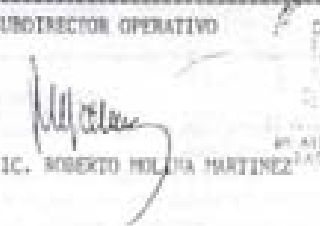
Superficie mínima libre de construcción: **105.60** m². Altura máxima: **TRES** niveles o **SEIS** metros a partir del nivel de: **DESPLANTE**. Estacionamiento: **CAJONES**

Para subdivisión: Lote mínimo: m² con un frente mínimo de metros

OTRAS DISPOSICIONES NORMATIVAS

1.- DEBERA DE UTILIZAR MUEBLES SANITARIOS DE BAJO CONSUMO DE AGUA CON DESCARGA DE 6 LITROS NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-C-328-2-1986, A FIN DE DAR CUMPLIMIENTO A LO SEÑALADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE FECHA 08 DE DICIEMBRE DE 1986

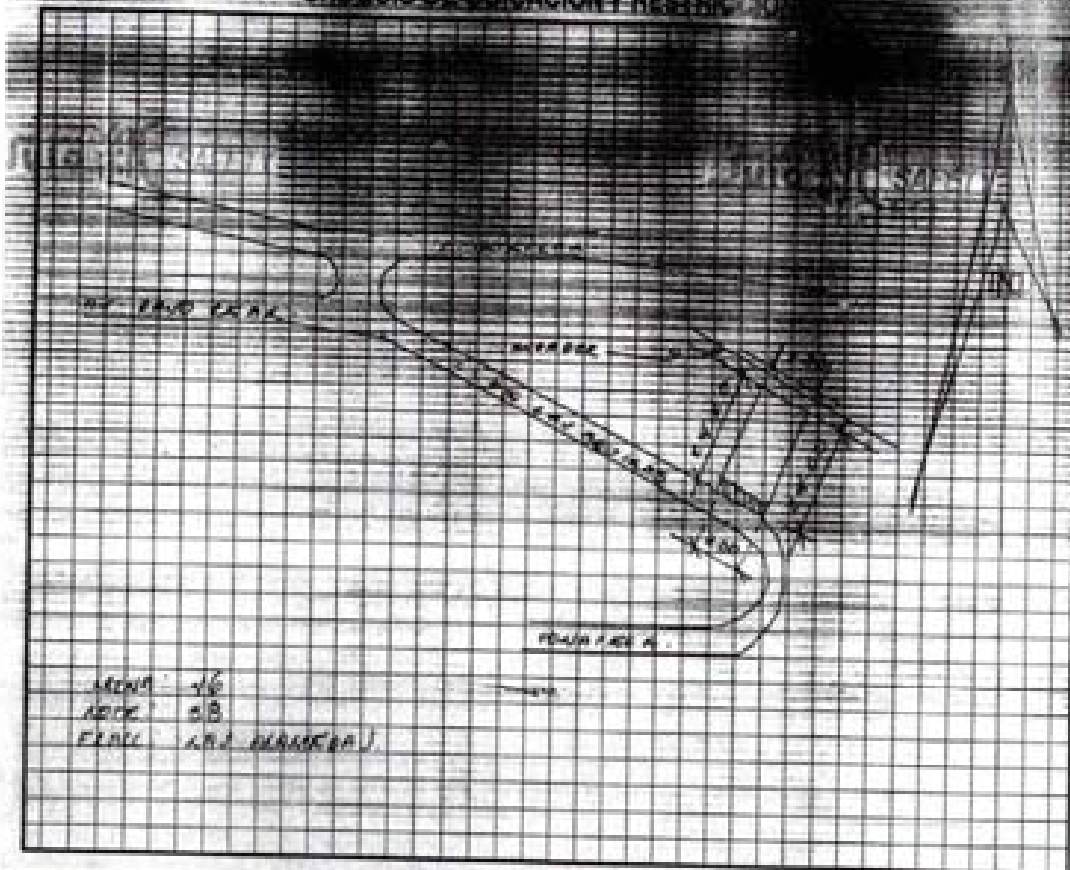
2.- NO SE AUTORIZAN FUTURAS AMPLIACIONES YA QUE CON LA PRESENTE LICENCIA SE MAXIMIZA LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION

 C. ISRAEL FRANK	 LIC. ROBERTO MOLINA MARTINEZ SUBDIRECTOR OPERATIVO
--	---


AUTORIZACION	PRORROGA
--------------	----------

Lugar de expedición: ATIZAPAN DE ZARAGOZA Fecha: 21-01-2002 Vencimiento: 21-01-2003 Comprobante de pago No.: 24709, 26708 Autoriza: DR. E. COMBENEC RODRIGUEZ DIAZ P. Cargo: DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Firma: 	Lugar de expedición: <input type="text"/> Fecha: <input type="text"/> Vencimiento: <input type="text"/> Comprobante de pago No.: <input type="text"/> Autoriza: <input type="text"/> Cargo: <input type="text"/> Firma: <input type="text"/>
--	---

CROQUIS DE UBICACION Y RESTRICION



RESTRICCIONES

 EXISTENCIA DE CONTIGUIDAD AL PREDIO 3-00-01-1

NORMAS APLICABLES A ESTA AUTORIDAD

- La vigencia de esta licencia será de 1 año contado a partir de su expedición, pudiendo prorrogarse siempre que se tramite dentro del plazo de vigencia de esta licencia.
- Esta licencia no producirá efecto legal alguno si se emplea en usos distintos a los expresamente autorizados y si se cumple o altera su contenido o se aprovecha indebidamente, quedando en su caso sujeto su titular a las responsabilidades legales que procedan.
- La presente autorización no prejuzga los derechos de propiedad o posesión del solicitante con respecto al predio para el cual se expide.
- Esta licencia estatal de uso del suelo no autoriza a su titular para realizar construcciones, obras, usos o actividades en cuyo caso deberá obtener licencia municipal de construcción correspondiente.
- Esta licencia deberá mantenerse a la vista durante el periodo de construcción, para efectos de las inspecciones y verificaciones que efectúan los inspectores de la Dirección General de Desarrollo Urbano.

FUNDAMENTACION LEGAL

Esta licencia se expide con fundamento en los artículos 122, 123 y 124 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México y 12 y 13 Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, así como en la disposición conducentes del

ANEXO 35. REPORTE DE INSPECCIÓN

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO
REPORTE DE INSPECCIÓN DE CASO

El presente informe tiene su origen en el resultado de la visita de inspección realizada el día 05 de mayo de 2010, en el domicilio de la familia [redacted] ubicada en la zona de [redacted] de la ciudad de [redacted].

Nombre del caso: 161 30
Nombre del propietario: JESUS FABRIZO YANES PEREZ
Nombre del representante: ALGONCEROS URIBE

Fecha de la visita: 05/05/10
Nombre del inspector: [redacted]

Item	Observaciones	Mediadas	No Mediadas
1. Estado de conservación de la vivienda	[redacted]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Estado de conservación de los servicios básicos	[redacted]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Estado de conservación de la infraestructura	[redacted]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Estado de conservación de la documentación	[redacted]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Estado de conservación de la seguridad	[redacted]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Estado de conservación de la accesibilidad	[redacted]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Observaciones: [redacted]

Recomendaciones: [redacted]

Fecha de la próxima visita: [redacted]

Nombre del inspector: [redacted]

Nombre del representante: [redacted]

Nombre del propietario: [redacted]

**ANEXO 36- ORDEN DE PAGO POR CONCEPTO
DE OBRA NUEVA EXTEMPORÁNEA**

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL ATIZAPAN DE ZARAGOZA					
Fecha de Elaboración:	22/06/2008	Verificación:	20/06/2008	Orden de Pago No.:	OP-41885
Dependencia Municipal Emisora:			Titular o Responsable:		
DESARROLLO URBANO			C. JESUS ESPINOSA TEJEDA		
C. Tesorero Municipal:	C.P. ALBERTO TORRES ALMODOA	C. (E) Custodio(s):		RFC	
Con domicilio en:		C. AGUILAS N°26 MZ. 46 LT. 38 FRACC. LAS ARBOLEDAS			

Entrega a la tesorería municipal la cantidad que se detalla por el concepto especificado de conformidad con lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipales.

Concepto:
LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
Información Complementaria:
O.N. SEGUIN COD. FN. ART 144 FRACC I INCISO E (831 58M2) X 234 26 M2 *1246508P

PERIODO			
De Acreditación	Junio 2008	Importe	\$7,393.25
De Actualización	Junio 2008	Actualización	\$0.00
		Recargos	\$0.00
		Multa	\$0.00
		Subtotal	\$0.00
		Redondeo	-\$0.25
		Total	\$7,393.00



Elaboró:
FABIANA GUZMÁN DE JESÚS
Firma Cajero



Aprobó:
C. JESUS ESPINOSA TEJEDA

Recibió Interés:
JESUS FABRICO YAÑEZ CARBAJO Y/O



*Nota: Este orden de pago se cancela el mismo día de su emisión dependiendo del horario de cajas

ANEXO 37. ORDEN DE PAGO POR CONCEPTO DE TERMINACIÓN DE OBRA

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL ATIZAPAN DE ZARAGOZA					
Fecha de Emisión:	21/06/2008	Vencimiento:	30/06/2008	Orden de Pago No.:	DUR-41887
Dependencia Municipal Emisora:			Titular o Responsable:		
DESARROLLO URBANO			C. JESUS ESPINOSA TEJEDA		
C. Tesorero Municipal:	C.P. ALBERTO TORRES ALMADA				
ES(La) Ciudadano(a):	JESUS FABRICO YAÑEZ CARBAJO 100		RFC		
C. domicilio en:					
C. AGULAS N°78 MC. 46 LT. 38 FRACC. LAS ARBOLEDAS					
Entre a la tesorería municipal se certifica que se detalla por el concepto especificado de conformidad con lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios					
Concepto:					
LICENCIAS DE CONSTRUCCION					
Información Complementaria:					
T.O. SEDUIN COD. FN. ART 144 FRACC. INCISO F (2340 78/38 MC) Y/O FRACC) KDE LA LIC. NO. 1246/0888 POR 234 28 MC "1246/0888"					
PERIODO				Importe	
De Acreditación:	Junio 2008			\$1,022.37	
De Actualización:	Junio 2008			Actualización 00.00	
				Recargos 00.00	
				Multa 00.00	
				Subsidio 00.00	
				Redondeo -00.37	
				Total \$1,022.00	
 FABIANA GUDMAN DE JESUS Prensa Capital		 Autorizó C. JESUS ESPINOSA TEJEDA		Recibido por: JESUS FABRICO YAÑEZ CARBAJO 100	

* Nota. Este orden de pago se cancela el mismo día de su emisión dependiendo del horario de cajas


ANEXO 38. RECIBO DE PAGO

MUNICIPIO DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA		TESORERIA MUNICIPAL 2006-2009	
			
PLMTE. ADOLFO LÓPEZ MATEOS No. 97 COL. EL POTRERO EL ATIZAPAN DE ZARAGOZA R.F.C. MAZ 60001 079		FOLIO B163244	
EL C. DOMICILIO JESUS FABRICIO VALDEZ CARRASO 378 C. ABULAS MUN. RT. 46 LT. 7B, FRACC. LAS ABULAS		FECHA:	
CLAVE	DESCRIPCION	IMPORTE	
	LICENCIAS DE CONSTRUCCION PERIODO: 2006 7 - 2008 7 CTA: COME. 04910010402		
		IMPORTE	67,792.25
		RECARGO	80.00
		IBTE	80.00
		GASTOS EJECUCION	69.99
		DESCUENTO	10.000
		NOTIFICACION	19,041
	L.R. 1 ART. 17 DEL C.F. IN.R. REDONDES		-13.25
		TOTAL A PAGAR:	67,792.00
OBSERVACIONES:			
D.H. SEGUN COG. FIN. ART. 144 FRACC. I INCISO E (831-56/P2) Y 239.26 P2 81246/93/088 No. Ord. del 07/02			
		19/02/2006 11:28:27 CATA:100FIC18A:1 LAJERO:CL/0810 LOPEZ	

ANEXO 39. RECIBO DE PAGO

	MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA TESORERÍA MUNICIPAL 2006-2009 <small>REVEN. ADOLFO LÓPEZ MATEOS COL. EL POTRERO, ATIZAPÁN DE ZARAGOZA</small> <small>R.F.C. MAZ-8090</small>	 Atizapán de Zaragoza <small>Un Gobierno para ti</small> FOLIO B158130 <small>0-1-0130</small> FECHA:
EL C. DOMICILIO JESUS FABRICIO YAQUET CARRANZO Y/O C. ARRILAS N226 RT. 46 LI. 38. FRACC. LAS ARRILAS		
CLAVE	DESCRIPCION	IMPORTE
26	LICENCIAS DE CONSTRUCCION PERIODO: 2008 6 - 2008 6 CTA. CONT. 40010010002	
	IMPORTE RECARGO MULTA GASTOS EJECUCION DESCUENTO BONIFICACION L.R. Y ART.27 DEL C.F., I.R.R. REDONDEO	11,022.37 40.00 40.00 40.00 (0.00) (0.00) -40.37
	TOTAL A PAGAR	11,022.00
OBSERVACIONES: I.O. SEGUN COD. FIN. ART.144 FRACC.II INCISO F 16346.79/100 M2 T/O FRACC.) I DE LA LIC NO. 1246/02/06 POR 234.26 M2 1246/02/081 No. Gr dent 61687		
		25/06/2008 14:25:27 CASA:707C1NA:1 PALFON:MARTA IOPF7 MIRAOTO


ANEXO 41. TERMINACIÓN DE OBRA




H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
DE ATIZAPÁN DE
ZARAGOZA

DIRECCIÓN GENERAL
DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS
PÚBLICAS

SUBDIRECCIÓN
GENERAL DE
DESARROLLO
URBANO






TERMINACIÓN DE OBRA

[Signature]
DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÙBLICAS Y VERIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO

[Signature]
LIC. CONST. No. 1046008
CLAVE CATASTRAL 100201145
EXPEDIENTE 1246008

UBICACION DEL PREDIO



CALLE AGUILAS
No. 25 MUN. # LOTE 34
COL. O FRACC. LAS ARBOLEDAS
POBLACION CIUDAD ADOLFO LOPEZ MATEOS
MUNICIPIO ATIZAPAN DE ZARAGOZA

C. JESUS FABRICO MAREZ CARBAJAL
AUTORIZA SUBDIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA
SUBDIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

NOMBRE RAZON SOCIAL DEL PROPIETARIO
JESUS FABRICO MAREZ CARBAJAL Y CIA
NOMBRE DEL PROPIETARIO

RAZON SOCIAL

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

OCEANO ARTICO 25
CALLE No. EXT. No. INT.
LAS ARBOLEDAS CIUDAD ADOLFO LOPEZ MATEOS
COLONIA O FRACCIONAMIENTO POBLACION
ATIZAPAN DE ZARAGOZA MEXICO
MUNICIPIO ESTADO


DATOS DEL PREDIO

SUPERFICIE DE TERRENO	254.92 M ²	SUP. TOTAL DE LA OBRA	254.26 M ²
DESTINO DE LA OBRA	CAJA HABITACION UNIFAMILIAR	VALOR DE LA OBRA SEGUN SUBDIRECCION DE DESARROLLO URBANO 2	1,388,454.12
FECHA DE TERMINACION	10 DE JULIO DE 2008		

OTROS:
AUTORIZACION SEGUN OFICIO # SVA-CAB-ICERT 14308

La presente Licencia se otorga con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8 y 11 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 del Código Administrativo del Estado de México, y Punto Sexto Fracción I del Reglamento por el que se crea la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, publicado en el Gaceta Municipal No. 84 de fecha 15 de noviembre de 2007.

Atizapán de Zaragoza a veintidós, 30 de julio de 2008



JESUS FABRICO MAREZ CARBAJAL

BIBLIOGRAFIA.

- ABAD HERNANDO, Jesús Luis, Estudios de Derecho Administrativo. Ed. Fundación Centro de Estudios Políticos y Administrativos, Buenos Aires, Argentina 1999.
- ACOSTA ROMERO, Miguel, Compendio de Derecho Administrativo Parte General. Ed. Porrúa, S. A., México, D. F. 2003.
- ACOSTA ROMERO, Miguel, Derecho Burocrático. Ed. Porrúa, S. A., México, D. F. 2002.
- ACOSTA ROMERO, Miguel, Derecho Administrativo Especial. Ed. Porrúa, S. A., 3ª Edición, México, D. F. 1998.
- ACOSTA ROMERO, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo, Primer Curso. Ed. Porrúa, S.A. de C.V., Av. República de Argentina No. 15, México, D.F. 1997, 26ª Edición.
- ACOSTA ROMERO, Miguel, Teoría General del Derecho Administrativo. Ed. Porrúa, S. A., 9ª Edición, México, D. F. 1990.
- AMARO GUZMÁN, Raymundo, Introducción a la Administración Pública. Ed. Mc Graw Hill de México, S.A. de C.V. México, D.F. 1996.
- BRINGAS LÓPEZ, Enrique, Atizapán de Zaragoza, monografía municipal. Ed. Instituto Mexiquense de Cultura; Toluca, Estado de México. 1997.
- BUITRAGO, Ignacio J. Elementos de Derecho Administrativo. Ed. Oxford University; Buenos Aires 1999.
- CASSAGNE, Juan Carlos, Derecho Administrativo. Ed. Abeledo Perrot; Buenos Aires 2002.
- CATREJÓN, Gabino, Derecho Administrativo Mexicano. Ed. Fundación universitaria de Derecho, Administración y Política; México, D.F. 2002.
- CORTIÑAS PELAES, L. Introducción al Derecho Administrativo. Ed. Porrúa; México, D.F. 1992.
- DE LA CUEVA, Mario. El Nuevo Derecho Mexicano, Ed. Porrúa, S.A., México, D. F. 1992.
- DELGADILLO GUTIÉRREZ y LUCERO ESPINOSA, Compendio de Derecho Administrativo. Ed. Porrúa, S.A., México, D.F. 2004.

- DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto, Elementos de Derecho Administrativo. Ed. Limusa-Noriega, México, D.F. 2002.
- DIEZ MANUEL, María. Derecho Administrativo. Ed. Bibliográfica Otreba; Buenos Aires 1993.
- DROMI, José Roberto, Derecho Administrativo. Buenos Aires, Argentina 2001.
- FERNANDEZ RUIZ, Jorge, Derecho Administrativo. Ed. Mc. Graw Hill, México, D. F. 1997.
- FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo. Ed. Porrúa, S.A. de C.V., Av. República de Argentina No. 15, México, D.F. 2003, 35ª. Edición.
- GARCIA OVIEDO, Carlos, Derecho Administrativo. Ed. EISA, Madrid, España, 1998.
- GÓMEZ VILLA, Oscar. Un Mundo en Proceso de Urbanización, Informe Mundial sobre los Asentamientos Humanos. Ed. Centro de las Naciones Unidas, Bogota Colombia 1996.
- LEÓN PORTILLA, Miguel (Introducción y notas), Visión de los vencidos, relaciones indígenas de la conquista. Ed. UNAM, México, 1982.
- MARGAIN MONAUTOU, Emilio. Introducción al Estudio del Derecho Administrativo. Ed. Porrúa, México, D.F. 2004.
- MARTÍNEZ MORALES, Rafael. Derecho Administrativo 1° y 2° Curso. Ed. Oxford University; México, D.F. 2004.
- MARTÍNEZ MORALES, Rafael. Derecho Administrativo 3° y 4° Curso. Ed. Oxford University; México, D.F. 2004.
- MARTINEZ MORALES, Rafael, Derecho Administrativo, Ed. Harla, México, D. F. 1991.
- MORAL PADILLO, Luis. Normas de Derecho Constitucional y Administrativo. Ed. Mc. Graw Hill, México, D.F. 1999.
- NAVA NEGRETE, Alfonso. Derecho Administrativo Mexicano. Ed. Fondo de Cultura Económica, 1ª Edición, México, D. F. 1995.
- NIROBI, Kenya. Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. Earthsem, Inglaterra 2001.

- OLIVERA TORO, Jorge. Manual de Derecho Administrativo. Ed. Porrúa, México, D.F. 1997.
- PÉREZ DE LEÓN, E. Enrique. Notas de Derecho Constitucional y Administrativo. Ed. Porrúa, México, D.F. 1998.
- PINA DE VARA, Rafael, Introducción al Estudio del Derecho. Ed. Porrúa, México, D.F. 2005.
- ROBELO, Cecilio A., Manuel de Olaguibel y Antonio Peñafiel, Nombres geográficos del Estado de México. Biblioteca Enciclopédica del Estado de México. 1966.
- RODRÍGUEZ VÁZQUEZ, René, El Ferrocarril de Monte Alto y algo más de la historia de Atizapán. Ed. Instituto Mexiquense de Cultura; Toluca, Estado de México
- SÁNCHEZ GÓMEZ, Narciso. 1º Curso de Derecho Administrativo. Ed. Porrúa, México, D.F. 2003.
- SÁNCHEZ GÓMEZ, Narciso. 2º Curso de Derecho Administrativo. Ed. Porrúa, México, D.F. 2005.
- SANTO DE, Víctor, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía. Ed. Universidad S.R.L. Ridavia, Buenos Aires, 1999.
- SERRA ROJAS, Beltri Andrés. Derecho Administrativo. Ed. Porrúa, S.A. de C.V., Av. República de Argentina No. 15, México, D.F. 2004, 37ª Edición.
- SERRA ROJAS, Beltri Andrés. Derecho Administrativo 2º Curso Doctrina, Legislación y Jurisprudencia. Ed. Porrúa, S.A. de C.V., Av. República de Argentina No. 15, México, D.F. 2004.
- URIBE SALAS, Jorge, La Regularización Administrativa. Ed. Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia 1984.

LEGISLACIÓN CONSULTADA:

- Agenda de la Administración Pública Federal, Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Ed. ISEF, S.A. 2008.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Edición Comentada, Ed. Sista, México, D.F. 2008.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Ed. SUNRISE, S.A., 2008.

- Agenda de la Administración Pública del Estado de México, Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Ed. ISEF, S.A. 2008.
- Agenda de la Administración Pública del Estado de México, Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, Ed. ISEF, S.A. 2008.
- Agenda de la Administración Pública del Estado de México, Código Administrativo del Estado de México, Ed. ISEF, S.A. 2008.
- Prontuario de Legislación Financiera 2007. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México. Ed. Talleres de Impresora San Buenaventura, S.A. de C.V.; Libertad No. 111, San Buenaventura, Toluca, Estado de México, Abril 2007.
- Prontuario de Legislación Financiera 2008. Código Financiero del Estado de México y Municipios. Ed. Talleres de Impresora San Buenaventura, S.A. de C.V.; Libertad No. 111, San Buenaventura, Toluca, Estado de México, Abril 2008.

OTROS TEXTOS CONSULTADOS:

- DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. Ed. Porrúa S.A., 10ª Edición, México, D. F. 1993.
- SANTO DE, Victor, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía. Ed. Universidad S.R.L. Ridavia, Buenos Aires, 1999.
- BAEZ MARTINEZ, Roberto, Manual de Derecho Administrativo. Ed. Trillas, Tomo I, México, D.F. 1990.
- Plan de Desarrollo Municipal de Atizapán de Zaragoza 2006-2009. Gaceta Municipal No. 19.
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza. Gaceta del Gobierno No. 121, Tomo CLXXV. Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México. 26 de junio de 2003,
- Bando Municipal 2008: Gaceta Municipal No. 78, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, 2008.