



**LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO
OFICIAL COMO INSTRUMENTO DE CONTROL DEL
DESARROLLO URBANO EN EL MUNICIPIO DE
TOLUCA**

**MEMORIA DE
EXPERIENCIA LABORAL**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN PLANEACION TERRITORIAL

P R E S E N T A

IGNACIO GONZALEZ PEÑA

DR. EN C.S. PEDRO LEOBARDO JIMENEZ SANCHEZ
DIRECTOR DE TESIS

MARZO 2023

CONTENIDO.

INTRODUCCION	4
CAPITULO 1. MARCO TEORICO CONCEPTUAL, DEL ORDENAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO	8
1.1. <i>Planeación</i>	9
1.2. <i>Administración urbana</i>	9
1.3. <i>Gestión</i>	11
1.4. <i>Estrategia</i>	13
1.5. <i>El desarrollo urbano</i>	13
1.6. <i>Ordenamiento territorial</i>	14
1.7. <i>Instrumentos de control y vigilancia del desarrollo urbano</i>	16
CAPITULO 2. IMPORTANCIA DE LA TEMATICA	19
CAPITULO 3. DESCRIPCION DEL PUESTO O EMPLEO	21
3.1. <i>Descripción del puesto.</i>	21
3.2. <i>Informe detallado de las actividades.</i>	24
3.2.1. Marco jurídico del control del desarrollo urbano	24
3.2.2. Marco de planeación del control del desarrollo urbano municipal	36
CAPITULO 4. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA MUNICIPAL EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.	44
4.1. <i>.Estructura administrativa de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.</i>	44
4.2. <i>Estructura administrativa de la Dirección de Desarrollo Urbano</i>	47
4.3. <i>Instrumentos de control y vigilancia del desarrollo urbano</i>	50
4.3.1. <i>Operatividad de los instrumentos de control y vigilancia.</i>	50
4.3.2. <i>Emisión del alineamiento y número oficial</i>	56

4.4. <i>Instrumentos jurídicos y normativos para dictaminar el alineamiento y número oficial.</i>	59
CAPITULO 5. PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA, EN EL PROCESO DE EMISION DEL ALINEAMIENTO.	75
5.1. <i>Marco normativo</i>	75
5.2. <i>Marco administrativo</i>	76
5.3. <i>Proceso del dictamen de alineamiento y número oficial.</i>	78
5.4. <i>Recursos humanos, materiales y financieros</i>	78
CAPITULO 6. SOLUCION DESARROLLADA Y SUS ALCANCES	80
IMPACTO EN LA EXPERIENCIA LABORAL	84
BIBLIOGRAFÍA	85
ANEXOS	89

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación da cuenta del procedimiento realizado en el proceso de emisión de la constancia de alineamiento y número oficial, mismo que se considera un mecanismo de control del desarrollo urbano. Para tal efecto, se conocerán los diferentes tipos de dictámenes que se elaboran en el departamento de alineamiento y número oficial del H. Ayuntamiento de Toluca; asimismo, se dará a conocer la problemática identificada en el proceso de expedición del alineamiento, desde su ingreso hasta la emisión de la constancia; finalmente, se plantearán sugerencias y posibles soluciones para la agilización del trámite.

Para el desarrollo del presente trabajo se establece como objetivo general identificar, analizar y describir el procedimiento de emisión de la constancia de alineamiento y número oficial, que se realiza en la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Toluca.

Par tal efecto, se establecen como objetivos específicos los siguientes:

- Formular el marco teórico y conceptual del trabajo, a fin de comprender los mecanismos de control y vigilancia del desarrollo urbano a nivel municipal
- Identificar la importancia que tiene el tema de la investigación dentro del ámbito del desarrollo urbano a nivel municipal
- Describir de manera particular, las responsabilidades y actividades que se tienen y se desarrollan en el puesto de trabajo, relacionado con la emisión de la constancia de alineamiento y número oficial.
- Identificar y describir la estructura administrativa por la que se conforma la Dirección de Desarrollo Urbano, como área específica donde se emite la constancia de alineamiento y número oficial
- Analizar e identificar la problemática derivada de la emisión de la constancia de alineamiento y número oficial
- Formular las alternativas y sugerencias para mejorar el proceso de emisión de la constancia de alineamiento y número oficial

Para la elaboración del presente trabajo se utilizó el método deductivo, cuyo análisis partió una lógica y de una información general para dar solución a un problema dado o específico; este método considera el fundamento teórico-conceptual sobre el objeto de estudio, a fin de aplicarlo a una realidad específica en el ámbito municipal, con la finalidad de identificar la problemática desarrollada durante el proceso para, finalmente, establecer medidas y alternativas de solución

El trabajo se encuentra estructurado de la siguiente manera: en un primer capítulo se presenta un marco teórico conceptual sobre los instrumentos de control y ordenamiento del desarrollo urbano, ya que se utilizaron conceptos de ordenamiento territorial, administración urbana, planeación, gestión y estrategia, enfocados a los instrumentos de control del desarrollo urbano.

Se describe el marco jurídico que regula a los instrumentos de control y ordenamiento del desarrollo urbano, en donde las diferentes leyes, códigos y reglamentos, limitan el ámbito de actuación de los ayuntamientos, por lo que no tienen una autonomía del 100% sobre los instrumentos de control y ordenamiento del desarrollo urbano, estando siempre limitados por el marco jurídico estatal o federal.

En el capítulo dos se describe la importancia que tiene el ayuntamiento en la implementación de los mecanismos de control desarrollo urbano y ordenamiento territorial, con el objetivo de tener un municipio planeado, incidiendo en la elevación de la calidad de vida y bienestar de la población.

En el capítulo tres se detalla en que consiste el puesto o empleo del dictaminador, manejo de las herramientas jurídicas normativas para el dictamen, se da un panorama general de las actividades realizadas en el propio proceso, describiendo las disposiciones federales, estatales y municipales, puntualizar el marco de planeación del Plan de Desarrollo Urbano de Toluca

En el Capítulo cuatro se identifica la estructura de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en donde se observa que existen demasiadas funciones y que debería haber una reestructuración del

organigrama con el fin de agilizar los trámites y reducir el tiempo de expedición de constancias y licencias.

Asimismo, se describe el proceso de dictamen del alineamiento y número oficial desde que se ingresa a la ventanilla de recepción hasta la emisión de la constancia; durante este proceso se conocen las limitaciones y problemática a los que se enfrenta el trámite de alineamiento y número oficial. Se refiere las modalidades más comunes en los dictámenes de alineamiento, utilizando diferentes instrumentos de control del desarrollo urbano.

El capítulo cinco detalla la problemática que se enfrenta el proceso de dictamen de alineamiento y número oficial, la importancia menor que se le ha dado a los instrumentos de control y ordenamiento del desarrollo urbano en el nivel municipal; es el resultado de la ausencia de una planeación integral, ya que las características en las que operan la emisión de constancias y licencias es deficiente, con personal reducido, sin capacitación, sin el perfil profesional adecuado, la tecnología es escasa y cuando existe no está actualizada, lo cual se refleja en el tiempo de respuesta de los trámites, estos tienden a ser prolongados lo que genera una molestia e incertidumbre al usuario de este servicio.

Otro de los problemas a los que se enfrenta el municipio es que no tiene una autonomía al 100%, ya que depende de las participaciones federales y estatales, por lo que, al otorgar todas las atribuciones al municipio en materia de administración urbana, el ayuntamiento se verá obligado a mejorar su administración urbana y a brindar un mejor servicio.

Finalmente, el capítulo seis se desarrollan alternativas posibles de solución y sus alcances para mejorar el proceso de dictamen de la Constancia de Alineamiento y número oficial en la administración pública, incidiendo directamente en la simplificación administrativa, optimizando recursos, financieros, humanos y materiales.

Las propuestas que se plantean en esta investigación, deben basarse en una planeación estratégica al igual que las acciones deberá plantearse a corto, mediano y largo plazo, dando continuidad a las acciones establecidas que deberán evolucionar y adaptarse a los cambios paulatinamente con la finalidad de brindar mejor servicio a la población.

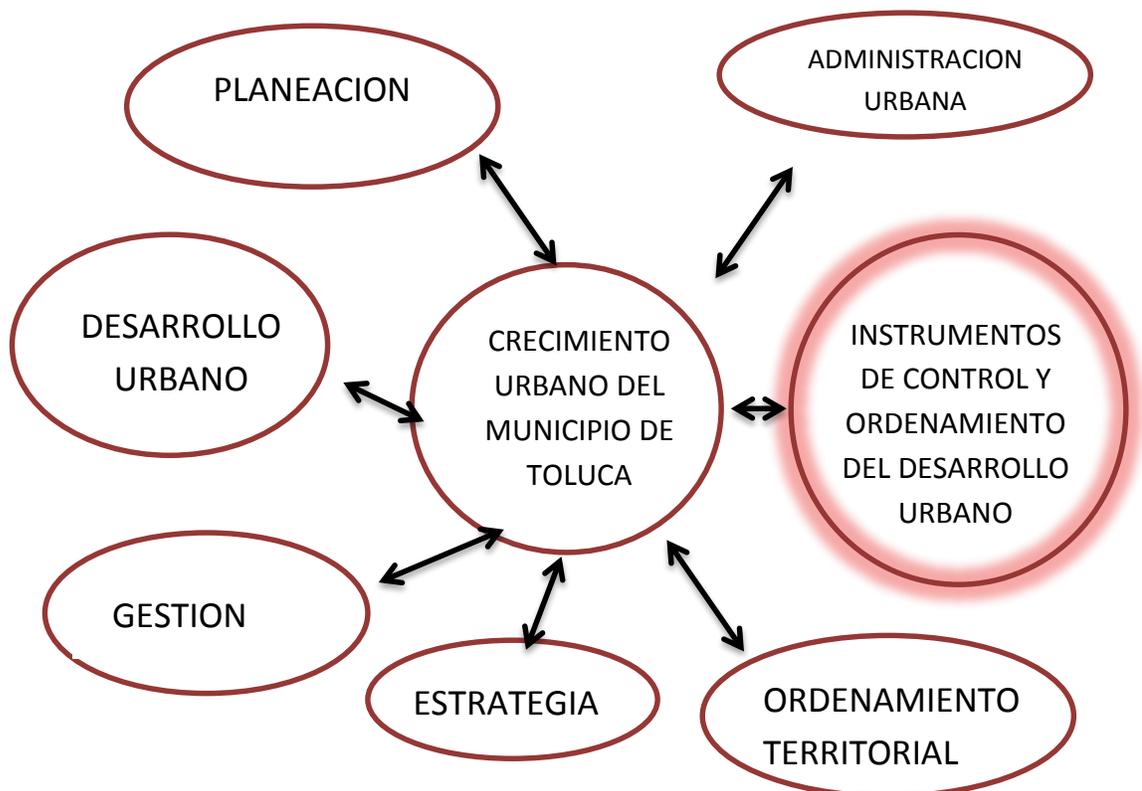
CAPITULO 1.

MARCO TEORICO-CONCEPTUAL DEL ORDENAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO.

El objetivo de este capítulo es formular el marco teórico y conceptual del trabajo, a fin de comprender los mecanismos de control y vigilancia del desarrollo urbano a nivel municipal. Para tal efecto, se parte de que las entidades de gobierno son las encargadas de llevar a cabo el ordenamiento de los asentamientos humanos, mediante una ordenación del territorio, para que exista un desarrollo urbano ordenado y adecuado a la realidad que se vive en el país y en cada entidad federativa y sus municipios; para ello se tiene que dejar en claro algunos términos para saber de qué estamos hablando (ver imagen 1)

Imagen 1

Proceso de control del crecimiento urbano.



Fuente: Elaboración Propia

1.1. La Planeación

La planeación consiste en fijar los objetivos y el curso concreto de acción que ha de seguirse, esto es, decidir por anticipado lo que ha de hacerse y cómo, estableciendo los principios que habrán de orientar las acciones la secuencia de operaciones y las determinaciones de tiempos y recursos necesarios para su realización (Aguilar 1994)

Para Iracheta (1998: 34) la planeación es un proceso social de toma de decisiones, ejecución de acciones y aprovechamiento óptimo de los recursos y medios existentes. Es a la vez una actividad científica a la que corresponde una serie de lineamientos propositivos orientados a resolver o reducir problemas determinados, así como valorar y desarrollar sus recursos y potencialidades existentes, desde una perspectiva integrada, acorde con los postulados de la planeación con lo expuesto en los instrumentos correspondientes a partir de concepciones teórico metodológicas y técnicas, así como de perspectivas ideológico-políticas determinadas

Entonces, se afirma que la planeación es un conjunto de principios o de valores que le permitan a la comunidad orientarse y actuar, para mejorar la calidad de vida y bienestar de la población (Ortiz 1997)

Podemos concluir que la planeación puede ser abordada en función de los factores social, económico, político y administrativo, que interactúan entre sí y en conjunto conforman la estructura del desarrollo, el cual se expresa en el ámbito municipal.

1.2. Administración urbana

La administración urbana es una actividad que hace posible que una ciudad funcione adecuadamente, proporcionando los servicios que un centro de población requiere (Aguilar, 1994), por lo que el término Administración se podría entender como el “conjunto ordenado y sistematizado de principios, técnicas y prácticas que tiene como finalidad apoyar la consecución de los objetivos de una organización a través de la provisión de los medios necesarios para obtener los resultados con la mayor eficiencia, eficacia y congruencia; así como la óptima

coordinación y aprovechamiento del personal y los recursos técnicos, materiales y financieros”.¹

La modernización de la administración pública es un proceso permanente e indispensable para optimizar los recursos disponibles: financieros, humanos, materiales y tecnológicos, para cumplir los cometidos del gobierno en la sociedad, como brindar servicios eficientes y promover el desarrollo integral (Padilla, 2009). El objeto de modernizar la administración pública es hacer de esta un aparato ágil, flexible, transparente, dotado de una gran efectividad, calidad y productividad y con una renovada orientación hacia la satisfacción de las necesidades de la población.

Esta modernización plantea las siguientes implicaciones (Padilla, 2009):

- El reconocimiento de una necesidad de cambio, adaptación, innovación y superación de las condiciones obsoletas que viva un sujeto y le signifiquen riesgos de subsistencia liderazgo, permanencia o deterioro, además que atenten contra sus principios vitales
- La racionalización de procesos a partir de una concatenación entre experiencias pasadas, que hayan sido y sean tanto funcionales como adecuadas a los fines presentes con condiciones nuevas o actuales que representen un movimiento evolutivo.
- La incorporación de medios determinados por el ingenio, que faciliten la realización de procesos en una dinámica consistente para sus fines.
- La construcción de modelos organizativos capaces de una adaptación y autorregulación en el presente y una disposición y capacidad de adecuaciones futuras.
- La búsqueda constante y aplicación de medios científicos y tecnológicos que favorezcan la comprensión y control de fenómenos en condiciones favorables para el sujeto que pretende una modernización.

¹ Véase: <http://www.definicion.org/administracion> (fecha de consulta: agosto 2012)

- Una congruencia entre fines y medios que impida la pérdida de objetivos primarios
- La referencia a cuestiones o actos realizables, asignables en su cumplimiento a sujeto alguno y verificables en tiempo y el espacio.
- La preferencia por una sencillez en la verificación y evolución de los fenómenos que interesen al sujeto promotor de la modernización.
- La búsqueda de máximos de racionalidad en la promoción y control de un fenómeno.

Otro concepto de Administración Urbana es la reconocida por Aguilera (1994), como la actividad que persigue el óptimo aprovechamiento de los recursos humanos, materiales y financieros con los que cuenta un gobierno local, con el fin de lograr el adecuado funcionamiento de una ciudad, con el máximo aprovechamiento de los recursos aplicados a la prestación de servicios y en la ejecución de obra, propiciando el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Entre las funciones de la administración urbana podemos encontrar el de la regulación urbana, que reglamenta el uso del suelo, la reserva territorial y desarrollo inmobiliario, regulación de fraccionamientos, construcciones, vivienda, de imagen urbana y preservación patrimonial y, para normar estas funciones, se han utilizado los instrumentos de control del desarrollo urbano.

1.3. Gestión

En un contexto como el de nuestro país, en que hay una demanda intensa por la consolidación de prácticas y de instituciones democráticas, los gobiernos municipales tendrán como tarea innovar y promover nuevos esquemas de gestión entre gobierno y ciudadanía y puedan realmente convertirse en espacios de la democracia (Lumbreras 1996)

Para Merino (2016, citado por López, 2020), la gestión municipal es percibida como la actividad del gobierno y su perseverancia de administrar los recursos que se encuentran disponibles a pesar de obstáculos, como falta de preparación

de los gestores, las tecnologías y la falta de preparación de los ciudadanos, el Estado tiene un papel muy importante para corregir las limitaciones la cual debe elaborar políticas que ayuden a corregir estas falencias y así contribuir al desarrollo local.

Asimismo, Cabrero (1995) resume que la nueva gestión municipal debe tener una visión a largo plazo, promoviendo una nueva normatividad, planes y compromisos a largo plazo, generando recursos propios y búsqueda de apoyos externos, manteniendo un orden administrativo, basándose en la participación ciudadana.

Por lo tanto, la gestión comprende las acciones que realizan las dependencias y organismos encaminadas al logro de objetivos y cumplimiento de metas establecidas en los planes y programas de trabajo, mediante las interrelaciones e integración de recursos humanos materiales y financieros y que, en su conjunto, atienden a las peticiones y demandas que plantea la ciudadanía, a través de las relaciones del gobierno con la comunidad y con otras instancias administrativas de los gobiernos estatales y federales (INAP, 1985: 3)

Entonces se debe considerar a la gestión como la participación del propio gobierno y de la población, los cuales reúnen sus recursos, iniciativas y capacidades para generar desarrollo en una ciudad.

En resumen, la gestión implica la organización y utilización óptima, eficiente y eficaz de todos los recursos institucionales, humanos financieros, técnicos y políticos a disposición del gobierno local, a partir de lo cual desarrolla sus principales funciones: mejorar los servicios el presupuesto, los planes y proyectos, la participación social y la toma de decisiones (Ahumada, citado en Massolo, 1998: 20)

1.4. Estrategia

La estrategia es un instrumento básico para que la sociedad pueda discutirse a sí misma y en sí misma, con base en el código explícito que sintetiza la visión del mundo de los grupos, haciéndolos dialogar entre ellos no por principios de realidad o ideologías, si no por principios de actuación y de metas; en otras palabras, la estrategia es un principio circunstancial a la sociedad que permite a los grupos tomar decisiones considerando siempre lo que otros grupos desean e intentan construir (Arellano 2004:52) Para la estrategia organizacional, el reto consiste en realizar proyectos sobre una realidad conflictiva en principio no predecible sobre una realidad dinámica, no ordenada y no organizada.

Por otra parte, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Toluca 2018 pretende incorporar el esquema de “intensificación”, el cual busca generar el mejoramiento de las condiciones para una ciudad funcional y el mejor aprovechamiento de los espacios existentes, actualmente subutilizados, y que busca incrementar en lo general las densidades urbanas y reducir normas tanto del tamaño del lote y frente, como la saturación de baldíos, con la finalidad de responder a una estrategia de consolidación urbana.

Finalmente, se puede decir que las estrategias deberán delinear y orientar los esfuerzos de la unidad administrativa en las tareas de planeación, de tal modo que esta unidad cumpla con los objetivos planteados y sentaran las bases para la definición de metas específicas basándose en las políticas a seguir, de acuerdo a los propósitos establecidos.

1.5. El Desarrollo urbano

En el tema del desarrollo urbano, se enfocará detalladamente en este rubro donde se insertan los instrumentos de control del desarrollo urbano; generalmente el desarrollo urbano se ha convertido en el problema central de todos los niveles de gobierno y de los planificadores a nivel mundial. En México, el proceso de crecimiento inicia en los centros urbanos y al no ejecutar un plan de desarrollo urbano de manera adecuada, y al no utilizar los mecanismos de control del desarrollo urbano, los problemas a los que se enfrentara el municipio

a futuro serán de grandes magnitudes.

Ante esta situación el ayuntamiento de Toluca no está exento de dicho fenómeno, el desarrollo urbano deberá ser organizado, administrado y con los mecanismos de control del desarrollo urbano, por lo que el desarrollo urbano se entenderá como el proceso de crecimiento físico que refleja el nivel de vida de la población municipal y que no puede ser tratada de manera aislada ya que implica ser una actividad mediante la cual se hacen cumplir las leyes, normas, reglamentos, códigos y bandos. (H. Ayuntamiento Constitucional de Toluca, 2018-2021)

El desarrollo urbano persigue el equilibrio entre los aspectos físicos, económicos y sociales, cuyas interrelaciones dan lugar a una estructura determinada. El desarrollo urbano, además debe ser concebido en forma integral con el regional y el nacional, le corresponde brindar los elementos materiales en los que se sustentan las actividades productivas y sociales (INAP 1989:12)

Es posible destacar que el desarrollo urbano es una actividad de suma importancia, indicador de calidad de vida y bienestar de la misma población, que debe realizar el gobierno en coordinación con la población, para lograr el mejor aprovechamiento de los recursos con que se cuenta, así como conducir el crecimiento ordenado, atendiendo a las demandas de obras, bienes y servicios que requiera la comunidad, es decir realizar el proceso de gestión adecuado conforme a las características y necesidades del sistema territorial.

1.6. Ordenamiento Territorial

Las políticas territoriales y urbanas no han podido aprovechar plenamente las oportunidades de liderar o acompañar los procesos de crecimiento apertura y transformación productiva, ocurridos en el espacio regional para mejorar de manera integral la calidad de vida en las ciudades (Montes 2001:11) Ante este problema surge la necesidad de que las ciudades sean sustentables y que para llevarlo a cabo se implementaran programas y proyectos encaminados al desarrollo y al ordenamiento territorial.

Existen varias definiciones sobre ordenamiento territorial entre ellas las siguientes:

Según Jordan y Sabatini (citados en Montes, 2001:13), son acciones concertadas para orientar el desarrollo, ocupación y utilización de los territorios buscando un desarrollo socioeconómico, tomando en cuenta las necesidades de la población presente, sin poner en riesgo los recursos para las necesidades de la población futura.

El Ordenamiento Territorial (OT), como una función pública que tiene por objeto establecer el marco de referencia espacial necesario para las distintas actividades humanas, ya sean: asentamientos humanos, actividades productivas o de protección de los recursos naturales; señalando a su vez, la vocación de las diversas del territorio (República de el salvador 2001)

El OT es considerado un instrumento de política territorial integral y una estrategia de desarrollo socioeconómico la cual, mediante la articulación de políticas sectoriales, busca promover patrones sustentables de ocupación y aprovechamiento del territorio (Sánchez Salazar, M. T. (coord.) 2005: 27)

El OT puede constituir una herramienta para la planeación y gestión del territorio, y alcanzar el objetivo común de las políticas de ordenamiento territorial, mayores niveles de bienestar y desarrollo para la sociedad mediante el manejo adecuado de los recursos naturales y una cultura de protección y conservación de la naturaleza, para lograr un desarrollo sostenible.

1.7. Instrumentos de control y vigilancia del desarrollo urbano.

En este apartado se describen los instrumentos de control del desarrollo urbano en el ayuntamiento de Toluca (Dirección de Desarrollo Urbano, 2019-2021), con la finalidad de cada uno de ellos, siendo los siguientes (ver imagen 2):

Imagen 2. Instrumentos de control y ordenamiento del desarrollo urbano.



Fuente: Elaboración Propia

a) Cedula informativa de zonificación

La cedula Informativa de Zonificación es un trámite que proporciona las normas de aprovechamiento del suelo, de acuerdo a la ubicación de un predio determinado en el territorio municipal conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano (Ver anexo 5)

b) Licencia de uso de suelo

Esta licencia proporciona las normas de aprovechamiento del suelo, autoriza el uso de suelo permitido en la zona, niveles, alturas, así como los requerimientos de estacionamiento para obra nueva y a las construcciones existentes se autoriza la regularización de la edificación dentro del territorio municipal y tendrá vigencia de un año el cual podrá solicitar prórroga solo una vez por un periodo igual (Ver anexo 3)

c) Licencia de construcción

Tendrá por objeto autorizar Obras nuevas, ampliación, remodelación, demolición, excavación, relleno bardas la construcción de edificaciones en régimen en condominio, con base en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (RLQCAEM).

d) Alineamiento y número oficial

En el Libro Décimo Octavo del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en el artículo 18.35 nos dice que la constancia de alineamiento y número oficial es el documento expedido por los municipios, que tiene por objeto delimitar la colindancia de un inmueble determinado con respecto a la vía pública adyacente, así como precisar sus restricciones de construcción y el número oficial que le corresponde.

La constancia de alineamiento y número oficial determinará y establecerá la sección que deberá tener una calle mediante dos instrumentos uno el plano de vialidades y restricciones (E.3), el cual se plasman las secciones de las vialidades propuestas o existentes, regionales, primarias y secundarias además de restricciones por ductos de Pemex, gasoductos, torres de energía eléctrica, ríos, parques naturales administrados por la Comisión Estatal de Parques Naturales y de la Fauna (Cepanaf), fracturas geológicas, canales, ríos, bordos, presas, y, segundo, mediante la normatividad que se establece en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en su artículo 151 de las normas para las vías públicas fracción I, II, y III .

El dictamen de alineamiento determina y establece las restricciones que tiene un inmueble con base a lo establecido en el plan municipal de desarrollo urbano de Toluca, vigente, o con las leyes y reglamento del libro quinto del código administrativo del Estado de México según sea el caso (Ver anexo 1)

e) Inspección

En el libro décimo octavo del libro quinto de las visitas de verificación en el artículo 18.68.- las visitas de verificación tendrá por objeto comprobar que en las construcciones terminadas o en proceso se observe el cumplimiento de las disposiciones jurídicas de este libro, las Normas Técnicas, los proyectos autorizados a través de las licencias y permisos de construcción y demás normatividad aplicable. Las visitas de verificación, se hará conforma a lo establecido en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

El departamento de inspección desempeña las actividades necesarias concernientes a la inspección de obras en proceso de construcción (en ejecución y detenidas) que se realicen dentro del territorio del Municipio de Toluca, a efecto de determinar si las mismas cumplen con la normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

f) Cambios de uso y aprovechamiento del suelo

En el artículo 5.57. Del código administrativo del Estado de México, este instrumento de control del desarrollo urbano autoriza: El cambio de uso del suelo, de densidad, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización y de altura de edificaciones de un lote o predio, esta licencia no constituirá modificación al respectivo plan municipal de desarrollo urbano. Siempre y cuando se cumplan con los siguientes puntos:

- I. El predio o lote se encuentre en un área urbanizable;
- II. El uso o aprovechamiento solicitado sea compatible con los usos colindantes y no altere las características de la estructura urbana y de su imagen;
- III. Se autorice la opinión favorable en cabildo de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, y;
- IV. Tratándose de cambios a usos del suelo de impacto urbano, se requerirá del Dictamen Único de Factibilidad.

CAPITULO 2

IMPORTANCIA DE LA TEMATICA

El objetivo de este capítulo es identificar la importancia que tiene el tema de la investigación dentro del ámbito del desarrollo urbano a nivel municipal, siendo los instrumentos de control del desarrollo urbano, fundamentales para la ordenación del territorio, a partir de su análisis y detección de las limitantes.

El municipio como célula de organización federal en nuestro país se enfrenta, de cara al fin de siglo, a una perspectiva distinta -económica, política y social, que exige una generación de respuestas ante una realidad en continua movilidad (García; 1992). La ordenación del territorio representa un gran reto tanto para el gobierno federal como para los gobiernos locales: sin embargo, las mayores limitaciones de carácter normativo, administrativas, técnicas, financieras y políticas las enfrenta el municipio.

Hoy en día la actuación del gobierno municipal en materia de planeación del desarrollo urbano tiene como objetivos la creación de soportes materiales y financieros para el desarrollo urbano del municipio, con la finalidad de elevar la calidad de vida y bienestar de la población. Ante ello es necesaria la aplicación de la normatividad establecida en el Plan Municipal De Desarrollo Urbano, instrumento por el cual se ordenan los asentamientos humanos. Para ello el municipio deberá utilizar los instrumentos de control del desarrollo urbano para la ordenación del territorio y desarrollar tareas y acciones para generar y buscar que los tramites se realicen de manera eficaz y eficiente.

El desarrollo urbano es quizá el fenómeno más importante que está ocurriendo en nuestra sociedad y que ocurre a una velocidad que no tiene precedente, esto trae como consecuencia cambios económicos, culturales y territoriales, debido al proceso de urbanización que se está experimentando y las administraciones municipales tendrán que responder a las exigencias de un desarrollo integral, cuyos mecanismos y modalidades de respuesta surgirán de la misma comunidad, pero que no siempre es afrontado y otras veces llevado a cabo con limitaciones (Mejía, 1994:83)

El desarrollo urbano se constituye como un factor estratégico para el desarrollo integral del municipio, y que desgraciadamente los recursos que se invierten no están dando resultados porque no se están implementando de forma eficaz. Ante esta situación resulta de vital importancia el fortalecimiento de recursos financieros a través del manejo y operación eficaz del desarrollo urbano; mediante los instrumentos de control del desarrollo urbano ejecutando el Plan de Desarrollo Urbano apegado a la realidad se tendría un municipio ordenado y planeado.

El objeto de estudio se dirige a analizar el proceso de emisión de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, como parte de los instrumentos de control y ordenamiento territorial del desarrollo urbano, así como también identificar la problemática que se presenta en su proceso de emisión, relacionados con los recursos humanos, recursos materiales, financieros, y de una estructura inadecuada que ha limitado su emisión eficaz y eficiente.

Para ello, se analizará la estructura interna de la Dirección de Desarrollo Urbano y los departamentos que la componen, para posteriormente hacer un análisis de las funciones de las áreas internas de la dirección y de los procedimientos para la expedición de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial.

CAPITULO 3

DESCRIPCION DEL PUESTO O EMPLEO

El objetivo del presente capítulo es describir de manera particular, las responsabilidades y actividades que se tienen y se desarrollan en el puesto de trabajo, relacionado con la emisión de la constancia de alineamiento y número oficial.

Se conocerá el proceso por el cual se llega a los diferentes tipos de dictamen de alineamiento y número oficial utilizando diferentes instrumentos normativos y de información adicional relativo al perfil del puesto de trabajo en específico el del dictaminador de alineamientos y números oficiales.

3.1. Descripción del puesto

El perfil del puesto de trabajo es de una persona con conocimientos en materia de planeación, urbanismo, geografía y administración de la obra urbana, el puesto de trabajo consiste en dictaminar las constancias de alineamiento y número oficial; para ello, deberá contar con experiencia en temas relacionados con la administración del desarrollo urbano así como de los instrumentos de control del desarrollo urbano, con conocimientos en programas de sistemas de información geográfica, tener conocimientos de la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y de los instrumentos de control del desarrollo urbano y ordenamiento territorial, contar con capacidad de análisis y de amplio criterio para determinar un dictamen, y sobre todo disponibilidad para trabajar en equipo y capacidad para liderar el equipo de trabajo.

a) Identificación y naturaleza del puesto

El puesto del dictaminador de alineamiento y número oficial, se encuentra inmerso dentro del Departamento de Alineamiento y Número Oficial; para este puesto es necesario estar dentro del área profesional con licenciatura en planeación, urbanismo, geografía y demás afines, ya que es puesto en el que se debe de contar con conocimientos multidisciplinarios por la utilización de diversos factores internos como externos, variables internas y externas.

b) Descripción del trabajo

El trabajo del dictaminador consiste en establecer las restricciones de construcción y otorgar los números oficiales de predios ubicados en el territorio municipal, realizado mediante las herramientas jurídicas normativas, con base en los siguientes instrumentos:

- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca.
- Plan Estatal de Desarrollo Urbano.
- Atlas Municipal de Riesgos, 2019
- Planos de la Corett (Coordinación de Regularización de la Tenencia de la Tierra) actualmente INSUS (Instituto Nacional del Suelo Sustentable)
- Planos del RAN (Registro Agrario Nacional).
- Planos de regularización IMEVIS (Instituto Mexiquense de la Vivienda Social).
- Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- Libro Décimo Octavo de las Construcciones del Código Administrativo del Estado de México.
- Código Administrativo del Estado de México.
- Bando Municipal de Toluca.
- Código Reglamentario del Ayuntamiento de Toluca.
- Ley Agraria
- Ley de Aguas Nacionales,
- Gaceta del Parque Sierra Morelos.
- Gaceta del Nevado de Toluca.

Este puesto de trabajo requiere de una capacidad de análisis socio demográfico con experiencia en trabajo de campo y un nivel de análisis de la creciente urbanización del municipio de Toluca para realizar un dictamen congruente con la realidad apegada a la normatividad vigente. No hay un grado de discrecionalidad para la toma de decisiones se realiza con base en los instrumentos mencionados con anterioridad. El dictaminador tiene la responsabilidad de elaborar el dictamen de alineamiento el cual estará respaldado con la aprobación del jefe del departamento y de la autorización del director de la Dirección de Desarrollo Urbano.

La comunicación y relación laboral del puesto es con el director, jefes de departamento, el personal de la Dirección de Desarrollo Urbano, y fundamentalmente con la ciudadanía. El dictaminador debe de estar en constante actualización en materia del desarrollo urbano, de ello dependerá que el dictamen se emita correctamente.

Las condiciones de trabajo actualmente se cuenta con las mínimas necesarias para el adecuado desempeño de las funciones se cuenta con material cartográfico digital y físicos, computadora y programas de cómputo y con mobiliario.

Los riesgos del trabajo son los mínimos o nulos, finalmente la capacitación y adiestramiento para el puesto es empírico a través del aprendizaje por iniciativa propia, el dictaminador tiene la responsabilidad de la emisión de la constancia de alineamiento y número oficial.

3.2. Informe detallado de las actividades

El proceso del dictamen del Alineamiento y Número Oficial en el H. Ayuntamiento de Toluca, responden a diferentes formas e instrumentos, tomando en consideración diferentes dictámenes de alineamiento con diferentes criterios.

3.2.1. Marco jurídico del control del desarrollo urbano.

El objetivo de este apartado es formular un marco jurídico, de planeación y administrativo municipal del Ayuntamiento de Toluca, a fin de conocer las disposiciones jurídicas que se toman en cuenta para el dictamen de alineamientos y números oficiales en el ayuntamiento de Toluca.

Estructurado en tres apartados el primer apartado disposiciones federales, que son leyes y que establecen la injerencia de los mecanismos de control del desarrollo urbano a nivel federal. El segundo apartado las disposiciones estatales, leyes, normas, códigos y reglamentos que aplican en el estado de México y que tienen injerencia directa en los mecanismos de control del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial, y las disposiciones municipales, Bando de buen gobierno, Código Reglamentario del Municipio de Toluca, que nos marca el alcance de los mecanismos de control del desarrollo urbano.

México se constituye como una república donde es vigente el régimen de separación de poderes: legislativo, ejecutivo y judicial. El ejercicio de las funciones de un gobierno se distribuyen en las instancias de diferente orden que conforman el estado federal, aquellas conformadas por el gobierno central, los gobiernos de los estados y los gobiernos municipales, el gobierno estatal y el gobierno federal comparten la misma división de poderes, pero a lo que se refiere a la distribución de competencias y funciones de cada orden de gobierno opera en principio de facultades expresas para los poderes federales y por exclusión para las instancias locales (art. 124 de la constitución). Sin embargo, el texto constitucional también señala materias donde concurren los tres órdenes de gobierno, como en el caso del desarrollo urbano, la ecología, la educación y la salud.

En congruencia con el principio de constitucionalidad de los regímenes interiores de los estados, se deja la regulación de las comunidades municipales a las constituciones y leyes locales para que estas contengan las normas que correspondan a las particularidades geográficas, etnográficas, demográficas y económicas.

El desarrollo urbano en el municipio es importante señalar su marco jurídico, ya que fundamenta el ámbito de actuación del ayuntamiento en el desarrollo urbano. En México existen tres niveles de gobierno (Federal, Estatal y Municipal), cada uno de los cuales encuentra definido el ámbito de actuación del desarrollo urbano municipal dentro de la normatividad específica de cada nivel.

a) Disposiciones federales

En el nivel federal se encuentran; la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, la Ley de Planeación Federal, Ley general de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas, Plan Nacional de Desarrollo 2018-2024

- *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*

En lo que respecta a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el artículo. 115 que “los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación de los planes de desarrollo municipal, participar en la creación y para la administración de sus reservas territoriales, y para controlar y regular la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.”

Lo mencionado en el artículo anterior se reafirma por el artículo 26 Constitucional, el cual regula la intervención del ámbito municipal dentro del Sistema Federal y Estatal de Planeación Democrática; constituyéndose como la base programática que permite a cada nivel de gobierno vincularse con las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal y, a su vez, de incorporar la participación de los sectores sociales y privado en la toma de decisiones.

En lo que se refiere a la incorporación de la sociedad, el artículo 5º de esta ley suprema, establece la necesidad de que los municipios o ayuntamientos promuevan la participación de los vecinos para contribuir al desarrollo integral de la nación, en su ámbito territorial. Es decir, la comunidad deberá participar en las acciones de planeación del desarrollo municipal, tales como en la elaboración, ejecución y control de los planes y programas de desarrollo.

- *Ley Orgánica de la Administración Pública Federal*

Ley Orgánica de la Administración pública Federal, establece en su artículo 1º las bases de la organización de la administración pública federal, centralizada y paraestatal.

Los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal, las instituciones nacionales de crédito, las instituciones seguros y de fianzas y los fideicomisos componen la administración pública para estatal. Y en el artículo 26 en cuanto al despacho del orden administrativo, el poder Ejecutivo de la Unión contara entre ellos con la secretaria de Desarrollo social corresponde el despacho de diversos asuntos expresados en la fracción IX entre ellos la ordenación del territorio, conjuntamente con la participación que corresponda a otras dependencias.

- *Ley de Planeación*

El carácter democrático de esta ley se fundamenta en que reglamenta de acuerdo con su artículo 1º en sus fracciones del I al V, establecer las normas y las bases para alcanzar los objetivos y prioridades del Plan Nacional de Desarrollo y los programas mediante la participación ciudadana.

El instrumento que regirá el desarrollo del país es el Plan Nacional de Desarrollo y una vez aprobado este será obligatorio para las dependencias de la administración pública federal en el ámbito de sus respectivas competencias como lo marca en el artículo 32 de esta ley.

También, en el artículo 34 de esta Ley, en fracción II se hace mención que debe de haber una coordinación entre las autoridades federales, estatales y

municipales para propiciar la Planeación Nacional del Desarrollo Integral de cada entidad federativa y de los municipios siempre tomando en cuenta una congruencia con la planeación nacional.

- *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*

La participación del municipio en el ordenamiento y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio, se señala en su artículo 1º fracción I, II, III, y IV donde se contempla y reglamenta el ordenamiento territorial, a través de la fijación de normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial.

El artículo 11 en donde la planeación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en los centros de población formara parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los planes nacional, estatales y municipales de Desarrollo.

En el artículo 53 señala que los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta ley, la legislación estatal en la materia y los planes o programas de desarrollo urbano, no surtirán efecto así como también los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los planes, programas de desarrollo urbano.

- *Ley de Obras Públicas y servicios relacionados con las mismas*

Con respecto a la realización de la obra pública, estará regida por la en su artículo 19 menciona que se observaran las disposiciones que en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y construcción rijan en el ámbito federal, estatal y municipal, previo dictamen o autorización.

Como se observó en las leyes a nivel federal se determina el fundamento legal del marco de actuación de los instrumentos de control del Desarrollo Urbano.

b) Disposiciones estatales

En el caso del estado de México, la legislación que ordena el desempeño de la función administrativa en materia de instrumentos de control del desarrollo urbano es la siguiente:

Se consideran la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Ley de Planeación del Estado de México y Municipios, Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Libro Décimo Octavo de las Construcciones del Código Administrativo del Estado de México.

- *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México*

Base jurídica comprendido en su artículo 4º, sobre la soberanía de los estados quien la ejercerá en su territorio por medio de los poderes del estado y de los ayuntamientos, en los términos de la Constitución Federal, con arreglo de esta constitución

El artículo 122, los Ayuntamientos desempeñan actividades coordinadas con el Gobierno del Estado de acuerdo con los Planes y programas federales, estatales, regionales y metropolitanos.

Artículo 123.- Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, desempeñarán facultades normativas, para el régimen de gobierno y administración del Municipio, así como funciones de inspección, concernientes al cumplimiento de las disposiciones de observancia general aplicables.

- *Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México*

Las atribuciones mencionadas en esta constitución estatal se cumplen, al señalar en su artículo 19º fracción VIII para el estudio, planeación y despacho de los asuntos en materia de desarrollo urbano estará a cargo de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obra.

En el Artículo 31 nos dice que esta secretaria es la dependencia encargada del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de regular el desarrollo urbano de los centros de población.

Y el despacho de los asuntos en materia de desarrollo urbano se plantea en sus fracciones generar, aplicar y promover la implementación de los Planes de Desarrollo Urbano municipales.

- *Ley de Planeación del Estado de México y Municipios*

En su artículo 1, tiene por objeto establecer las normas, del sistema de planeación democrática para el desarrollo del estado de México y municipios (fracción I), además de la formulación, instrumentación, colaboración, concertación, control y seguimiento de la ejecución y la evaluación de la estrategia de desarrollo contenida en el Plan de Desarrollo Del estado de México y en los Planes de Desarrollo Municipales.

En esta ley e establece el sistema de planeación democrática para el desarrollo del Estado de México y municipios conformada por el plan de desarrollo del estado de México así como por los planes de desarrollo Urbano municipal, planes sectoriales, programas, convenios y dictámenes (artículo 14, 15 y 16).

- *Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México*

Se establece en su artículo 31, que la Secretaria de desarrollo Urbano y Obra será la encargada del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de regular el desarrollo urbano de los centros de población así como de coordinar y evaluar las acciones y programas orientados al desarrollo armónico y sustentable.

De manera concreta es la encargada de formular y conducir las políticas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y del desarrollo urbano, así como también de formular, ejecutar y evaluar la Aplicación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

- *Código Administrativo del Estado de México*

El carácter democrático de la planeación de los asentamientos humanos, se establece en el artículo 5.1, que entre sus objetivos está sentar 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, procurando garantizar los derechos de la población en materia de Desarrollo Urbano sustentable.

El Artículo 5.5 nos dice que los principios en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población deberán ser observados por las autoridades estatales y municipales, estos marcados en la fracción I La expedición de normas, reglamentos, lineamientos, planes de desarrollo urbano, autorizaciones, licencias, dictámenes, constancias y demás instrumentos administrativos de su competencia.

Artículo 5.6. El uso y aprovechamiento del suelo con fines urbanos de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, así como la construcción de edificaciones, cualquiera que sea su régimen de propiedad, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley Agraria, este Libro, su reglamentación, según corresponda, los planes o programas de desarrollo urbano y las autorizaciones y licencias expedidas por las autoridades competentes en materia urbana. Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines

Artículo 5.10 fracción VIII menciona que el municipio tendrá la atribución de autorizar, controlar y vigilar la utilización y aprovechamiento del suelo con fines urbanos.

Artículo 5.16. La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tiene

por objeto lograr una distribución equilibrada y sustentable de la población.

El artículo 5.17 nos dice que La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población se llevara a cabo a través del sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano, en su fracción III nos menciona que los planes de desarrollo urbano tendrán por objeto establecer políticas , estrategias y objetivos para el desarrollo urbano de los centros de población en el territorio municipal, mediante la determinación de la zonificación, los destinos y las normas de uso y aprovechamiento del suelo.

El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en su artículo 5.22 dice que la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos se sustentara en las políticas de impulso, de consolidación, y de control del crecimiento de los centros de población incisos I, II, y III.

Los instrumentos municipales de control del desarrollo urbano la cedula informativa de zonificación en el Artículo 5.54. se informara los usos del suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo y la altura de edificaciones y las restricciones de índole federal, estatal y municipal, que para un predio o inmueble determinado establezca el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente, podrán solicitar a la autoridad competente la expedición de una cédula informativa de zonificación, la cual no constituirá autorización alguna y tendrá únicamente carácter informativo y estará vigente en tanto no se modifique el plan del que deriva.

La Licencia de Uso de Suelo el Artículo 5.55. Determinará el uso y aprovechamiento con fines urbanos o la edificación en cualquier predio ubicado en la entidad, requerirá licencia de uso del suelo de conformidad con lo dispuesto en este Libro y su Reglamento.

Los Cambios de Uso y aprovechamiento del suelo en su Artículo 5.57. El cambio de uso del suelo, de densidad, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización y de altura de edificaciones de un lote o predio, no constituirá

modificación al respectivo plan municipal de desarrollo urbano.

- *Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México*

Se establecen los instrumentos de control del desarrollo urbano, específicamente en su Artículo 6. Las licencias, permisos, Evaluaciones Técnicas de Impacto y demás autorizaciones a que se refiere el Código y este Reglamento, son instrumentos para la administración y control del desarrollo urbano y la protección de su entorno, por lo que formarán parte de las mismas, las normas, limitaciones y prohibiciones en ellos establecidas. en las autorizaciones, licencias, permisos, cédulas, evaluaciones, opiniones y dictámenes que expidan, además de las restricciones conducentes del plan de desarrollo urbano aplicable, señalarán, de ser el caso, las que determinen al efecto organismos públicos como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Comisión Nacional del Agua, Dirección General de Protección Civil, Instituto Nacional de Antropología e Historia y otras dependencias, entidades u organismos auxiliares federales, estatales o municipales. La Secretaría y los municipios podrán allegarse y solicitar de otras autoridades, dictámenes, documentos, opiniones y demás elementos, para apoyar los actos administrativos que emitan. Las licencias, permisos y dictámenes competencia de los municipios, observarán en lo que proceda, lo establecido en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Del objeto de la licencia de uso del suelo Artículo 135. La licencia de uso del suelo tendrá por objeto autorizar las normas para el uso y aprovechamiento de un determinado predio tales como: el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo, la altura máxima de edificación, el número de cajones de estacionamiento, y en su caso el alineamiento y número oficial, además de señalar las restricciones correspondientes del Plan Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente.

Los cambios de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo, del coeficiente de utilización del suelo y del cambio de altura de edificaciones del procedimiento de autorización se determinan en el Artículo 146. En el cual el interesado podrá obtener autorización de cambio de uso del suelo, de coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo o el cambio de altura de edificaciones.

- *Libro Décimo Octavo de las Construcciones del Código Administrativo del Estado de México*

Se establece en el artículo 18.7 para la emisión de las licencias, permisos y constancias los municipios deberán contar con servidores públicos especializados.

Con respecto al instrumento de control del desarrollo urbano el cual es nuestro objeto de análisis se precisa de manera clara en el artículo 18.35 donde dice que la Constancia de Alineamiento y Número Oficial es el documento expedido por los municipios, y tiene por objeto delimitar la colindancia de un inmueble determinado con respecto a la vía pública adyacente, así como precisar sus restricciones de construcción y el número oficial que le corresponde.

c) Disposiciones municipales

En el municipio, el marco jurídico que señala los instrumentos de control del desarrollo urbano es el Bando Municipal de Toluca y el Código Reglamentario del Municipio de Toluca.

- *Bando Municipal de Toluca*

En el ámbito municipal (Toluca de Lerdo), el marco normativo lo asume y manifiesta el Bando Municipal de Toluca 2022; se señala en su artículo 1. El Bando Municipal de Toluca es de orden público y observancia general tiene como objeto regular la vida orgánica, política y administrativa del municipio sujetándose a la normatividad federal y estatal.

Las atribuciones en materia de desarrollo urbano y movilidad artículo 65. Son atribuciones de las autoridades municipales en materia de planeación urbana y

ordenamiento territorial:

- II.** Proponer al Ayuntamiento lineamientos para el adecuado ordenamiento territorial sustentable de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del territorio municipal, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente;
- III.** Coadyuvar en la vigilancia y aplicación de la normatividad en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- IV.** Orientar e informar a la ciudadanía sobre las normas que rigen el Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial dentro del Municipio;
- V.** Informar, orientar y expedir cédulas informativas de zonificación, constancias de alineamiento y número oficial, licencias de uso de suelo, de construcción, permisos de obra temporales y permisos para obra en la infraestructura vial local, de acuerdo con lo establecido en la normatividad aplicable en la materia;
- VI.** Informar, orientar y emitir opinión técnica respecto de la nomenclatura, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente de la materia;
- VII.** Informar, orientar y dar trámite a los cambios de uso de suelo, densidad, intensidad de su aprovechamiento e incremento de altura, de acuerdo con la compatibilidad de los usos y aprovechamiento de suelo en la zona y a la normatividad establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y demás ordenamientos jurídicos, así como emitir opiniones técnicas y dictámenes técnicos respecto al uso y aprovechamiento del suelo;
- XIV.** Proponer al Ayuntamiento las normas reglamentarias necesarias para regular el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial, el uso del suelo e imagen urbana, y la preservación del medio ambiente conforme a las disposiciones legales en la materia;
- XV.** Evitar realizar obras públicas o autorizar obras privadas en zonas no urbanizables;
- XXVII.** Proponer, articular, elaborar y actualizar lineamientos, planes, programas

y acciones de acuerdo a la planeación del desarrollo urbano del municipio;

- *Código Reglamentario Municipal de Toluca*

Se plasman las funciones de la administración pública municipal, así como también de las construcciones y su funcionamiento, estudio, planeación y despacho de los asuntos estará a cargo de la Dirección General de Desarrollo Urbano Y Obras Publicas (Articulo 3.1 y 3.2). En su artículo 3.53. La o el titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Vigilar la aplicación y cumplimiento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los parciales, el Código Administrativo del Estado de México y demás normatividad aplicable;
- II. Organizar, dirigir y vigilar el proceso de la emisión de licencias de construcción nueva y extemporánea, de demoliciones y de excavaciones, licencias de uso de suelo, constancias de alineamiento y número oficial, cédulas informativas de zonificación y el permiso para la ocupación temporal de la vía pública en asuntos relacionados con la construcción.
- III. Nombrar, habilitar y facultar al personal necesario para la realización de las actividades de verificación en la materia de Desarrollo Urbano;

Se determinó el marco legal y normativo del desarrollo urbano y ordenamiento territorial en materia de asentamientos humanos, específicamente de los instrumentos de control del desarrollo urbano, estableciéndose con claridad la vinculación de las disposiciones federales, estatales y municipales.

3.2.2. Marco de planeación del control del desarrollo urbano municipal

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca como instrumento de planeación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano, tiene como antecedentes el Plan de Centro de Población Estratégico de Toluca elaborado en 1985, el cual contemplaba la Cabecera Municipal y las siguientes delegaciones: Capultitlán, Cacalomacán, San Buenaventura, San Antonio Buenavista, San Mateo Oxtotitlán, Santa Cruz Atzacapotzaltongo, Santiago Miltepec, San Lorenzo Tepaltitlán, Santa Ana Tlapaltitlán, San Pablo Autopan, San Cristóbal Huichochitlán, San Andrés Cuexcontitlán, San Mateo Oztacatipan, San Pedro Totoltepec, Santa María Totoltepec, Calixtlahuaca, San Marcos Yachihuacaltepec y Santiago Tlaxomulco.

Posteriormente, en el año de 1993 se realizó una actualización del Plan, en el cual se integraron a las delegaciones de: San Martín Totoltepec, Tecaxic, Santiago Tlacotepec, San Juan Tilapa y San Felipe Tlalmimilolpan; subsiguientemente en el año de 1996 se realizó nuevamente una actualización parcial de la ampliación de áreas urbanizables en San Pedro Totoltepec y al sur de Capultitlán.

Las modificaciones que siguieron al Plan de Desarrollo urbano fueron en el año 2003 y 2014, fue una destacada actualización, se contempló una planeación para todo el territorio municipal, con deficiencias de representación y georeferenciación de la cartografía específicamente en el Plano de Vialidades y Restricciones E-3.

El actual Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca publicado en la gaceta de gobierno no. 119 tomo CCVI serie a:202/3/001/02, de fecha jueves 20 de diciembre de 2018, se constituye como el instrumento técnico-jurídico que en materia de planeación urbana ya que determinará los lineamientos de los instrumentos de control del Desarrollo Urbano al ámbito municipal que promueve la coordinación de esfuerzos federales, estatales y municipales para garantizar un desarrollo sustentable, homogéneo y armónico con los medios urbano, social y natural.

a). Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano es parte de un esfuerzo integral del H. Ayuntamiento de Toluca y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México, quienes de manera conjunta buscan garantizar la operatividad de los mecanismos de control del desarrollo urbano actualizados en la entidad, acordes a la dinámica económica y poblacional.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca se constituye como el instrumento técnico jurídico que en materia de planeación urbana determinará los lineamientos para el adecuado ordenamiento urbano del territorio aplicables al ámbito municipal, y promoverá la coordinación de esfuerzos federales, estatales y municipales que garanticen un desarrollo sustentable, homogéneo y armónico con los medios urbano, social y natural.

Tiene por objeto establecer las políticas, estrategias y objetivos para el desarrollo urbano de los centros de población en el territorio municipal, mediante la determinación de la zonificación, los destinos y las normas de uso y aprovechamiento del suelo, así como las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en los centros de población (PMDUT 2018)

El objetivo principal es la ordenación y regulación del suelo, así como la asignación de una normatividad acorde con las características propias del proceso de urbanización de las 48 delegaciones que integran al municipio.

b). Políticas

En congruencia con los planes y programas vigentes en el ámbito federal y estatal se definen las políticas urbanas para el municipio de Toluca, las cuales se basarán en la regulación y ordenación del crecimiento urbano, definiendo usos y destinos del suelo, sus normas técnicas de ocupación y la definición de una estructura urbana.

El plan establece 3 políticas en materia de desarrollo urbano, primera política de ordenamiento territorial, segunda política de ordenamiento urbano e imagen urbana, y política de ordenamiento sectorial, que contiene las principales

directrices urbanas que son:

Políticas de ordenamiento territorial

- Propiciar la redensificación, optimizando el aprovechamiento de infraestructura y suelo, reduciendo las tendencias de crecimiento extensivo de baja densidad.
- Establecer políticas de desarrollo para el Valle de Toluca, de forma integral que privilegie el bienestar general y la sustentabilidad.
- Orientar el crecimiento hacia el norte del municipio y propiciar la redensificación del área urbana consolidada.
- Desarrollar polígonos de actuación con el propósito de ordenar, regular el territorio que permitan cambiar los usos de suelo.

Política de ordenamiento Urbano e imagen urbana

- Incorporar suelo urbano factible para crecimiento urbano, en el PMDUT, articulando zonas periféricas con la mancha urbana
- Solicitar la participación de CORETT (Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra).
- • Establecer políticas integradas para ordenar e impulsar los mercados inmobiliarios; definir zonificaciones, identificar los baldíos al interior de las ciudades y promover el uso óptimo del territorio.
- • Incentivar la ocupación de los baldíos intraurbanos.
- Esta política pretende aprovechar la capacidad de infraestructura instalada, promoviendo la saturación de las áreas baldías, definiendo usos y densidades de acuerdo a la demanda de la población.

Políticas de Ordenamiento sectorial

- Establecer un marco único con acciones orientadas a establecer y manejar de forma
- Prioritaria las áreas de conservación ecológica o productiva en torno a los asentamientos humanos.
- Evitar el crecimiento urbano hacia áreas naturales protegidas, promoviendo

acciones para la restauración de los ecosistemas afectados ya por las actividades humanas (Parque Nacional Nevado de Toluca y Parque Estatal Sierra Morelos).

- Mejorar los instrumentos en materia de planeación y gestión urbana que permitan consolidar el esquema previsto de ciudad compacta para Toluca.
- Controlar, a través de Desarrollos Certificados, la expansión urbana fuera de los polígonos de contención urbana.
- Promover la adopción de los Perímetros de Contención Urbana, como base para la delimitación del crecimiento urbano.

c). Estrategias

Atendiendo la problemática que se presenta en el municipio de Toluca y tomando su incidencia directa en la Región Metropolitana del Valle de Toluca, así como por su jerarquía de capital del estado de México, juega un papel primordial en la atención de funciones de servicios y centro estructurador del desarrollo urbano que para lograr los objetivos y políticas con respecto a los instrumentos de control del desarrollo urbano serán mediante:

Estrategias de Redensificación

- Aprovechar la infraestructura instalada en la zona de crecimiento poblacional.
- Crear un programa parcial de redensificación para el Valle de Toluca. Por las condiciones de infraestructura, donde la densidad pueda ser al menos el doble de la actual.
- Mejorar el aprovechamiento de los espacios existentes actualmente subutilizados (vacíos urbanos).
- Administrar las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.
- Implementar proyectos estratégicos de desarrollo urbano en predios ubicados en áreas con potencial de desarrollo y predios con norma de vialidad con potencial de desarrollo.
- Incrementar la densidad de la edificación a través del coeficiente de utilización del suelo.

- Detectar suelo vacante o disponible, que corresponde al suelo susceptible de ser edificado con usos habitacionales y otros usos. De acuerdo con el plan de desarrollo urbano de Toluca.
- Formular y aprobar planes y programas de desarrollo urbano, para el control del uso de suelo a través de las dependencias competentes.
- Diseñar la estructura urbana de la zona metropolitana con base en ejes estructuradores para ordenar el crecimiento urbano.
- Aplicar el ordenamiento territorial con cambios susceptibles a la intensidad del suelo en baldíos urbanos de la zona sur del municipio de Toluca

Estrategias de Gestión Urbana.

- • Promover la especulación de suelo interurbano del municipio de Toluca.
- • Realizar transferencias de suelo a desarrolladores inmobiliarios a través de concesiones o proyectos.
- • Regularizar los asentamientos irregulares que se encuentran ubicados en la periferia del valle de Toluca, para poder incluirlos en el PMDU.
- • Modificar las normas de regularización existentes.
- Implementar instrumentos que procuren una oferta de suelo apto para atender las necesidades de desarrollo urbano y vivienda.
- • Aprovechar la plusvalía generada en algunos puntos del municipio de Toluca, para el crecimiento de la mancha urbana
- • Considerar reservas de suelo urbano para algunos usos de suelo como: vivienda, espacios públicos, entre otros; para realizar proyectos futuros por parte del municipio de Toluca.
- • Regularizar la incorporación del suelo en algunos puntos estratégicos donde se proyecte el crecimiento urbano.
- • Generar un desarrollo urbano denso, ordenado y sustentable a través del aprovechamiento del suelo vacante.
- • Identificar la disposición del suelo vacante del municipio de Toluca.

Por lo anterior, Toluca se pretende consolidar como centro prestador de servicios urbanos de cobertura regional, a través de la generación de actividades económicas (industriales, comerciales y de servicios); la consolidación y constitución de áreas habitacionales; mejoramiento y ampliación de la red vial regional, primaria y secundaria; así como proteger, restaurar y mejorar el medio ambiente del entorno municipal. Bajo esta perspectiva, la estrategia general plantea consolidar el papel definido para el municipio, mediante los siguientes aspectos:

Planear e impulsar el crecimiento urbano en forma ordenada y programada a través de la consolidación del área urbana actual con densidades medias y altas en puntos estratégicos.

Se establecerá una estructura vial que articule funcional y eficientemente el territorio municipal con los municipios periféricos, para lo cual será indispensable la construcción de vialidades regionales, primarias y secundarias; así como el mejoramiento y conservación de vialidades existentes.

Estos lineamientos específicos permiten orientar el desarrollo urbano en el municipio.

d). Objetivos

La realización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca en materia de los instrumentos de control del desarrollo urbano y del reordenamiento territorial, tiene como finalidad cubrir los siguientes objetivos:

- Normar el ordenamiento territorial a través de la delimitación y consolidación de los usos de suelo existentes, permitiendo la redensificación y crecimiento de las mismas, para evitar la incompatibilidad de los usos del suelo.
- Determinar las zonas aptas y no aptas para el desarrollo urbano, con el propósito de definir zonas urbanas, en consolidación, urbanizables y de preservación ecológica.
- Impulsar el crecimiento urbano en las zonas en proceso de urbanización en el municipio, para evitar el crecimiento anárquico e irregular.

- Implementar lineamientos de ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente
- Restringir el crecimiento urbano en las áreas naturales protegidas y zonas de riesgo del municipio.
- Implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo.

e). Programas y acciones

Los programas y acciones prioritarias que se plantearon y que se llevarán a cabo en el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para culminar la estrategia planteada en materia del desarrollo urbano en materia de los instrumentos de control del desarrollo urbano se enumeran los siguientes:

De Ordenamiento Territorial. (OT)

- Programa de promoción de actividades para un desarrollo sustentable y para la consolidación de un sistema ambiental, Corredores Urbanos Bióticos y Corredores Verdes.
- Gestionar el desarrollo de Programas de Manejo de las Áreas Naturales Protegidas.
- Promover la redensificación y verticalización en áreas con factibilidad de valor y preservación ambiental.
- Impulsar y orientar un crecimiento verde incluyente y facilitador que preserve nuestro patrimonio natural.
- Promover la atracción de industrias productivas y competitivas, para impulsar acciones que propicien la atención al entorno urbano de Toluca.
- Restauración Sierra Morelos
- Fomentar la protección, conservación y restauración de la zona ecológica del parque nevado de Toluca.
- Programa de Reservas Territoriales para proyectos de equipamiento, Obras de infraestructura y vialidades regionales

De Ordenamiento Urbano. (OU)

- Elaboración de la carta Urbana del PMDU, para su difusión;
- Programa de: Simplificación de trámites para el otorgamiento de licencias y autorizaciones. Aplicaciones digitales y automatizadas;
- Sustentar la reestructuración administrativa para reintegrar el área de inspección y control urbana a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- Implementar un Sistema de información Geográfica. SIG;
- Diseñar la estructura urbana de la zona metropolitana con base en ejes estructuradores para ordenar el crecimiento urbano.
- Aplicar el ordenamiento territorial con cambios susceptibles a la intensidad del suelo
- Diversificar inmuebles para promover actividades comerciales y de servicios en la zona centro de Toluca.
- Identificar las fortalezas y oportunidades de que dispone el Municipio.
- Ordenar y equilibrar la estructura urbana territorial.
- Considerar reservas de suelo urbano para algunos usos de suelo como; vivienda, espacios públicos, entre otros
- Regularizar la incorporación del suelo en algunos puntos estratégicos, donde se proyecte el crecimiento urbano.
- Generar un desarrollo urbano denso, ordenado y sustentable a través del aprovechamiento del suelo vacante.
- Programa de Promoción a la construcción de vivienda de media y alta
- Programa de agilización de trámites en licencias para usos productivos y mixtos (Comercios, servicios y vivienda), en distritos, polígonos de actuación y corredores de desarrollo.

CAPITULO 4.

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA MUNICIPAL EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

El objetivo del presente capítulo es identificar y describir la estructura administrativa por la que se conforma la Dirección de Desarrollo Urbano, como área específica donde se emite la constancia de alineamiento y número oficial.

El departamento de Alineamientos y números oficiales se encuentra dentro de la estructura orgánica de la Dirección de Desarrollo Urbano, y depende directamente de ella, junto con el departamento de Licencias de Uso de Suelo, Departamento de Fraccionamientos, Departamento de Licencias de construcción y Departamento de Verificación y Cumplimiento a la Normatividad y El Departamento de Gestión Urbana.

El Departamento de Alineamientos y Números Oficiales, es el área encargada de emitir los trámites de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, se analiza y se determina si un trámite es procedente o denegado, para proseguir con los diferentes trámites subsecuentes.

La Constancia de Alineamiento y Numero Oficial tiene como finalidad: la obtención de licencias de construcción en sus diferentes modalidades, obra nueva, regularización de construcción, cambio de uso de suelo, crédito hipotecario, venta, escrituración, subdivisión, lotificación, fusión, actualización de datos administrativos, entre otros.

4.1. Estructura administrativa de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Este apartado tiene como finalidad mostrar la estructura de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Toluca, así como la Dirección de Desarrollo Urbano, donde se encuentra el departamento de alineamientos y números oficiales.

La administración pública municipal es el instrumento básico para convertir los objetivos, planes y programas en acciones y resultados concretos que tiendan a responder las expectativas de la ciudadanía; por ello, la dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública cumple con la función de satisfacer las demandas de la población, relativas al desarrollo urbano y a la obra pública del municipio de Toluca. Para ello el ayuntamiento tiene que estructurarse de manera que cada dependencia funcione eficaz y satisfactoriamente para la atención de las demandas de la ciudadanía.

Por ello, es importante establecer la estructura orgánica y el organigrama que representa jerárquicamente, la forma en que está integrada y organizada la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública, la Dirección de Desarrollo Urbano y el departamento de Alineamientos y Números Oficiales en el que se emiten las Constancias de Alineamientos y Números Oficiales.

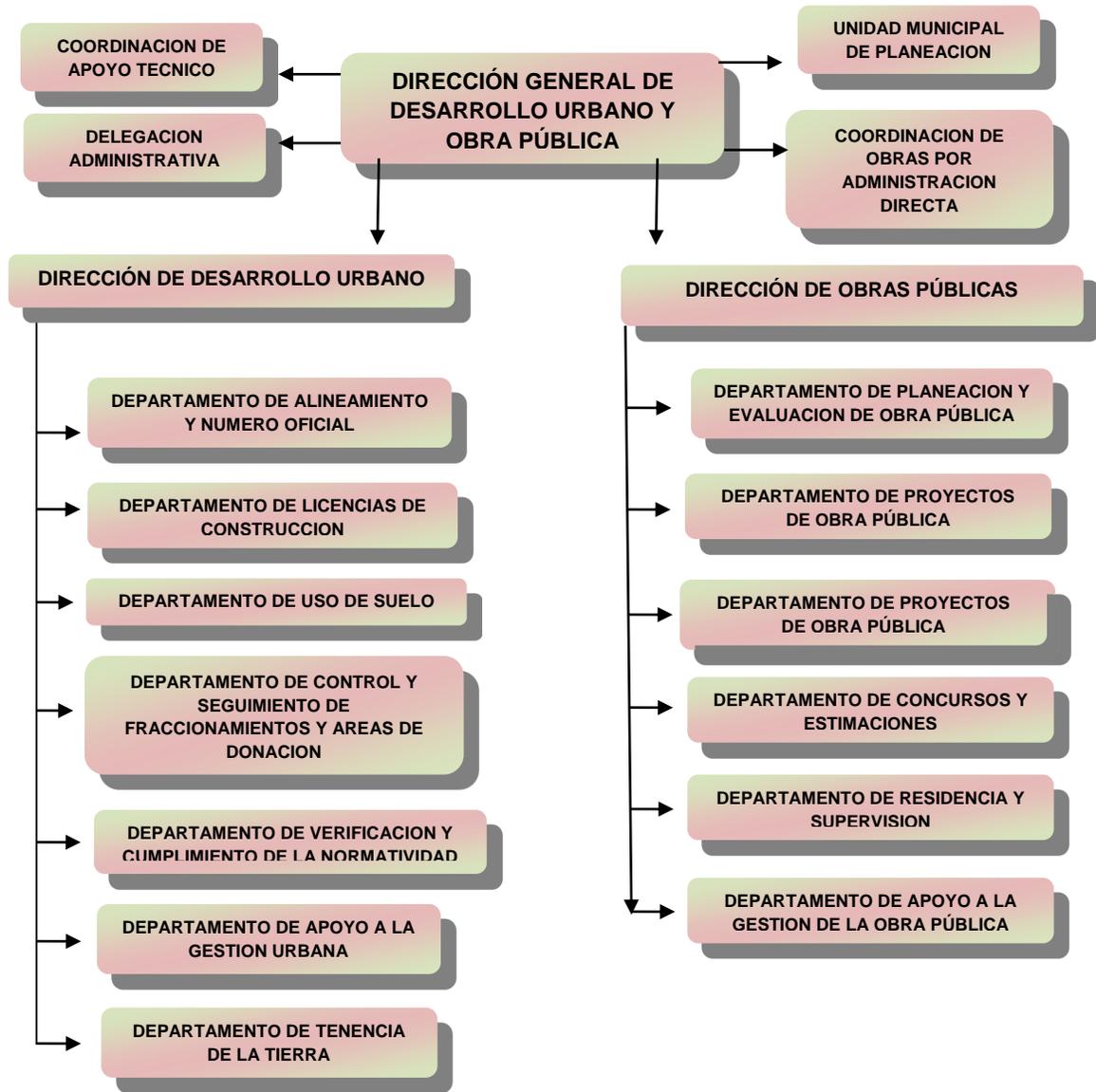
La Dirección General de Desarrollo urbano y Obra Pública, a lo largo del tiempo, ha sufrido diversas reestructuraciones que buscan darle una mayor funcionalidad para atender las políticas de racionalidad y austeridad en el gasto público. La presente estructura administrativa se creó para atender la planeación diseño de los proyectos y estudios especiales relacionados con el desarrollo urbano.

La función primordial de la administración pública es proporcionar un adecuado funcionamiento en materia de servicios públicos, operar los instrumentos de control del Desarrollo Urbano, expedición de constancias, permisos, autorizaciones y licencias dentro del municipio de Toluca, satisfaciendo con ello parte de las necesidades que aquejan a la ciudadanía y contribuyendo a una mejora continua sobre las condiciones económicas y sociales de la población.

Actualmente, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública está compuesta por dos direcciones: la Dirección de Obras Públicas, que se encarga de ejecutar y dar seguimiento a las obras proyectadas en el Plan de Desarrollo Municipal, y; la Dirección de Desarrollo Urbano, que es la encargada de operar los instrumentos de control del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano del municipio de Toluca, como son: las Cédulas Informativas de Zonificación, las

Licencias de Uso de Suelo, las Licencias de Construcción, los Cambios de Uso, Densidad, Intensidad y Altura así como también, los Constancias de Alineamientos y Números Oficiales (ver figura No. 1)

Figura No. 1. Estructura orgánica de la dirección general de desarrollo urbano y obras públicas de Toluca



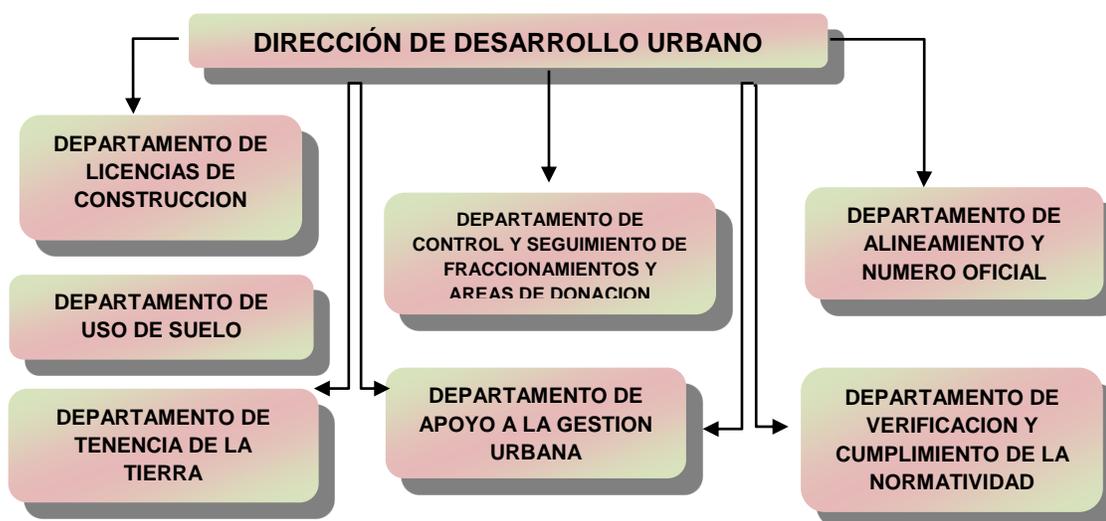
Fuente: Elaboración Propia

El personal puede llegar a constituirse como su principal activo, debido al gran valor que puede agregar a la prestación de los servicios; para lograrlo, deben ser aprovechadas sus capacidades, así como, establecer y desarrollar sus potencialidades, en torno a los factores determinantes de la competencia, como lo son: la preparación académica requerida, los conocimientos adquiridos por otro medio, las habilidades y su experiencia. Para este efecto, las herramientas que pueden ser utilizadas son: Descripciones de los Puestos de Trabajo, Evaluaciones del Desempeño del Personal, Detección de Necesidades de Capacitación y Desarrollo y el Programa de Capacitación, que sea un medio para maximizar el desarrollo del personal en función de los requerimientos de la organización.

4.2. Estructura administrativa de la Dirección de Desarrollo Urbano

Dentro de esta estructura organizacional se encuentra la Dirección de Desarrollo Urbano, a través del Departamento de Alineamientos y Números Oficiales, unidad administrativa responsable de Autorizar la Constancia de Alineamientos y Números Oficiales, siendo su estructura la siguiente (ver figura No. 2):

Figura No. 2. Estructura orgánica Dirección De Desarrollo Urbano de Toluca



Fuente: Elaboración propia

- *Departamento de Alineamiento y Números Oficiales*

Es el área encargada de la emisión de Constancia de Alineamiento y número oficial, Constancia de Numero Oficial, Nomenclatura y apertura de vías públicas, estructurada por el jefe del departamento, el dictaminador, tres brigadas de topógrafos (verificadores), dibujantes y secretaria.

El jefe del departamento es el encargado de aprobar el dictamen de alineamiento, validar y pasar a firma la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con el Director de Desarrollo Urbano, quien se encarga de autorizar el respectivo trámite.

El Dictaminador es la persona que se va encargar de realizar el proceso de dictamen del alineamiento y número oficial, cuenta con 3 brigadas de topógrafos de 2 integrantes cada una, cuatro dibujantes que se encargaran de capturar y dibujar la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, una secretaria, que se encargara de elaborar los oficios de prevención o en su caso denegatorias así como de recibir y notificar a los ciudadanos para cualquier aclaración con respecto a su trámite.

Es el Comisionado de la emisión del trámite del alineamiento y número oficial desde el inicio del proceso registrando los ingresos, distribuirlos entre los topógrafos para su inspección, dictaminar los expedientes después de haber regresado de inspección, pasarlos a dibujo y captura, revisar y validar la constancia final para que se pueda pasar a revisión y aprobación del jefe del departamento.

Además, dar atención a los ciudadanos con respecto al seguimiento de sus trámites ingresados, orientación a la ciudadanía sobre vías públicas vías privadas, información de vialidades y restricciones, aclaraciones de documentación, entre otros.

El dictaminador debe contar con perfil en administración urbana, planeación urbana o territorial, urbanista o la de administración y promoción de la obra urbana, por los conocimientos de la normatividad en los instrumentos de control

del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial, para dictaminar la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, deberá conocerse la normatividad federal, estatal y municipal, Leyes, Códigos y Reglamentos en materia de control del desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que se aplicaran al dictamen de un predio o inmueble.

Asimismo, deberá tener la capacidad para interpretar los planes de desarrollo urbano de nivel federal, estatal y municipal, de los principales objetivos, políticas y estrategias que se plantean en cada uno de los planes y, en específico, como en este caso es el Plan de Desarrollo Urbano de Toluca, que fue a probado el 20 de diciembre del 2018.

En el siguiente organigrama se presenta la estructura organizacional del departamento de Alineamientos y Números oficial, unidad administrativa responsable de la emisión de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial (ver figura No. 3)

Figura No. 3.
Estructura orgánica Departamento De Alineamiento y Numero Oficial.



Fuente: Elaboración propia

4.3. Instrumentos de control y vigilancia del desarrollo urbano.

El objetivo del presente apartado es conocer y saber en qué consiste cada uno de los instrumentos de control del desarrollo.

Se encuentra estructurado en dos apartados. En el primer apartado se hará un análisis de cada uno de los instrumentos de control y vigilancia para el desarrollo urbano en el municipio de Toluca, entre los que están la Cedula Informativa de Zonificación, Licencia de Uso de Suelo, Cambio de uso de Suelo, Densidad, incremento de Intensidad y Altura, Alineamiento y número oficial y licencia de construcción, el segundo apartado se describirá el proceso de la emisión del Alineamiento y número oficial.

4.3.1. Operatividad de los instrumentos de control y vigilancia.

Los instrumentos de control y vigilancia del desarrollo urbano tienen como objetivo ordenar y fomentar el crecimiento urbano, ordenar las actividades económicas, y regular en algunos casos los asentamientos irregulares.

a). Cedula Informativa de Zonificación

El objetivo primordial de la expedición de la cedula informativa de zonificación es proporcionar las normas de aprovechamiento del suelo, de acuerdo a la ubicación de un predio determinado en el territorio municipal, conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

El desarrollo de las actividades para la expedición de la cedula informativa de zonificación son:

- Proporcionar y recibir solicitudes para cédula informativa de zonificación.
- Dictaminar solicitudes para cédula informativa de zonificación.
- Coordinar actividades de los dictaminadores.
- Firmar las solicitudes para cédula informativa de zonificación, para remitirlas a la Dirección de Desarrollo Urbano.
- Capturar la información o datos de la cédula informativa de zonificación.

- Elaboración de oficios de contestación de las peticiones hechas por la ciudadanía relacionadas al área.
- Archivar la documentación originada en el departamento.

Una vez dictaminadas las solicitudes por el jefe de departamento, este las remite a la Dirección de desarrollo Urbano para firma del director. Como resultado, la ciudadanía obtiene el documento oficial de la Cédula Informativa de Zonificación para conocer las normas de aprovechamiento y usos de un predio determinado dentro del territorio municipal.

b). Licencia de Uso de Suelo

La Licencia de Uso de Suelo tiene por objetivo proporcionar las normas de aprovechamiento del suelo, el uso que se autoriza, niveles, alturas, así como los requerimientos de estacionamiento para edificaciones existentes y que se pretenda construir en el territorio municipal.

Para la expedición de la Licencia de Uso de Suelo se desarrollan las siguientes actividades, entre las que destacan:

- Proporcionar y recibir solicitudes para licencias de uso de suelo.
- Dictaminar solicitudes para licencia de uso de suelo.
- Coordinar actividades de los dictaminadores.
- Firmar las solicitudes para licencias de uso de suelo para remitirlos a la Dirección de Desarrollo Urbano.
- Capturar la información o datos de las licencias de uso de suelo.
- Elaboración de oficios de contestación de las peticiones hechas por la ciudadanía relacionadas al área.
- Archivar la documentación originada en el departamento.

Después de haber dictaminado las solicitudes por el jefe de departamento, este remite a la Dirección de Desarrollo Urbano, para firma del director ya sea positiva o negativa. El resultado que obtiene la ciudadanía es la Licencia de Uso de Suelo

para edificación, subdivisión, lotificación, fusión, licencia de funcionamiento, o para trámites administrativos, que pretende llevar a cabo en el territorio municipal.

c). Cambio de Uso de Suelo, Densidad, Intensidad y Altura.

El objetivo del cambio de uso de suelo, densidad, intensidad y altura, es autorizar en un predio el cambio de normatividad que se tiene establecido en la tabla de usos de suelo por otra norma, por el tipo de proyecto a realizar o por una edificación existente que no cumple con la normatividad existente, sin modificar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, y poder obtener la licencia de construcción o regularización, autorización de subdivisión, lotificación, régimen en condominio, licencia de funcionamiento y desarrollos habitacionales.

Las funciones específicas de este instrumento de control de desarrollo urbano son:

- Servir como vinculo de apoyo para el ciudadano ante el trámite en las instancias del gobierno municipal y estatal.
- Participar en la actualización del bando, proponiendo las modificaciones al mismo y anexos referentes a desarrollo urbano (cambio de uso de suelo, densidad e incremento de intensidad y altura).
- Atender y responder a las solicitudes realizadas al presidente municipal, director general de desarrollo urbano y obras públicas y director de desarrollo urbano en materia de cambio de uso de suelo, densidad e incremento de intensidad y altura.
- Atender y asesorar al ciudadano respecto a su solicitud y requisitos de cambio de uso de suelo, densidad e incremento de intensidad y altura. Dar ingreso a la solicitud presentada por el ciudadano
- Realizar visita física al predio
- Revisar, analizar y elaborar ficha técnica
- Elaborar carpeta incluyendo los elementos para los integrantes de la subcomisión

- Elaborar documento para remitir a la subcomisión para el estudio de los asuntos en materia de desarrollo urbano, la carpeta para su análisis
- Elaborar al ciudadano una constancia de trámite en proceso
- Elaborar oficio al ciudadano informando que su trámite ya fue sesionado por la subcomisión y aprobado, para dar continuidad a su trámite.
- Elaborar normatividad respecto a la solicitud de trámite de cambio de uso de suelo, densidad e incremento de intensidad y altura, para el departamento de construcción, trámite que se encuentra en proceso de regularización de la construcción siempre y cuando el trámite este dictaminado por la subcomisión en sentido positivo.
- Elaborar orden de pago al cambio de uso de suelo, densidad e incremento de intensidad y altura
- Elaborar acuerdo de autorización para el cambio de uso de suelo, densidad e incremento de intensidad y altura.
- Realizar entrega al ciudadano para que dé continuidad al trámite solicitado de cambio de uso de suelo, densidad e incremento de intensidad y altura. (regularizar la construcción, llevar a cabo obra nueva, gestión ante el gobierno del estado, subdivisión y o lotificación.
- Elaborar programa de recorrido realizado por la subcomisión en materia de desarrollo urbano y obras públicas y el director de desarrollo urbano
- Elaborar informes de situación que guarda n los cambios de uso de suelo, densidad e incremento de intensidad y altura.
- Implementar acciones para coordinarse con los demás departamentos para la evaluación y análisis del cambio de uso de suelo, densidad e incremento de intensidad y altura...

Finalmente el jefe del departamento ante firmará la elaboración de documentos para que sean validados por el Director de Desarrollo Urbano.

d). Alineamiento y Número Oficial

El objetivo del trámite de alineamiento y número oficial es la determinar si la traza sobre el terreno que limita la construcción de un predio respecto a la vía pública corresponde a lo establecido en el plan municipal de desarrollo urbano, los planes parciales de desarrollo urbano y a la normatividad adicional aplicable en la materia y/o asignar un número oficial único para la identificación del mismo.

Las funciones específicas para este instrumento de control del Desarrollo Urbano son:

- Dictaminar los expedientes de las solicitudes de alineamiento y/o número oficial de los inmuebles o predios, con el objeto de informar de las restricciones que tienen los predios o inmuebles, así como asignar su número oficial.
- Llevar el control de los expedientes que ingresan al departamento a fin de programar los trabajos de campo o de inspección que sean necesarios.
- Verificar que la respuesta de correspondencia que ingresan al departamento, este emitida con base en la normatividad establecida, por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y con base en el Reglamento del Libro quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- Reordenar, organizar, controlar y asignar la numeración oficial que deberá ser considerada para cada predio ubicado dentro del territorio municipal.
- Turnar a la Dirección de Desarrollo Urbano las Constancias de Alineamiento y Número Oficial, dictámenes y respuestas de correspondencia, para su autorización.

En este capítulo hay que dejar en claro dos términos del cual se está realizando el presente trabajo: la Constancia, que es documento resultante de un análisis previo, en el cual se reflejan los datos del propietario y/o poseedor de un inmueble, y que contiene la información respecto a las restricciones absolutas de construcción correspondientes, y; el alineamiento, que determina el trazo sobre el terreno que limita a un predio en específico con respecto a la vía pública en

uso o con la futura vía pública pre-determinada o proyectada.

Una vez elaborada la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, el jefe del departamento antefirma y remite el expediente a la Dirección de Desarrollo Urbano para firma.

La ciudadanía obtiene la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, mismo que le permite informar si el predio o inmueble de su propiedad cuenta con algún tipo de restricción absoluta de construcción, la cual deberá de respetar en caso de que se lleve a cabo una construcción.

e). Licencia de construcción

El Objetivo de la licencia de construcción es la de autorizar obras nuevas, así como la de regularizar las extenientes en sus diferentes modalidades. Entre las funciones específicas para este mecanismo de control del Desarrollo urbano, son:

- Proponer acciones para descentralización de los servicios proporcionados por el departamento, a fin de acercar estos a las comunidades que presentan mayor demanda.
- Llevar un control estadístico y electrónico de las licencias de construcción expedidas, y organizadas de acuerdo a sus distintas modalidades.
- Auxiliar a los departamentos que intervienen en el proceso de seguimiento de licencias y permisos de construcción.
- Visita de verificación de construcciones en campo para la expedición de las constancias de regularización y terminación de obra y/o permisos correspondientes.
- Tramitar duplicados y/o copias certificadas de planos y licencias autorizadas con anterioridad cuando el contribuyente lo requiera.
- Realizar todas aquellas actividades que sean inherentes y aplicables al área de su competencia.

Una vez elaborada la Licencia de Construcción el jefe del departamento rubrica y remite el expediente a la Dirección de Desarrollo Urbano, para firma de autorización. La ciudadanía obtiene una Licencia de Construcción o regularización con la normatividad correspondiente.

4.3.2 Emisión del alineamiento y número oficial

El objetivo del dictamen del alineamiento y número oficial, determina y plasma mediante un dibujo representativo del predio las restricciones absolutas de construcción contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Toluca con la normatividad adicional aplicable en la materia.

a) Proceso del dictamen del alineamiento y número oficial

La emisión de la constancia sigue un proceso que termina con la autorización de la constancia del alineamiento, se describe el proceso de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial:

- El particular y/o solicitante: ingresa el formato de solicitud requisitado y anexo la documentación mínima requerida para tramitar la constancia de alineamiento y número oficial; a la ventanilla única de trámites de la dirección de desarrollo urbano.
- La ventanilla única de trámites: captura la petición en una base de datos, misma que sirve para cualquier consulta ya sea por parte del particular y/o del departamento.
- Los Expedientes son canalizados al departamento de alineamientos y número oficiales.
- Los expedientes son capturados en el sistema para el seguimiento y entregados al dictaminador.
- El dictaminador programa los expedientes que se requieren inspección de campo y los que no requieren se quedan para su respectivo dictamen.
- Los verificadores de campo, realizan la inspección física de cada expediente programado, con la finalidad de cotejar y verificar las medidas y colindancias

y otorgar el número oficial, el reporte de campo deberá contener la siguiente información; secciones de vialidades, nomenclatura, distancia del predio a la calle más próxima, frente del predio sobre la vía pública, numero, medida de canales ríos y zanjas, ductos de Pemex, y torres energía eléctrica de la Comisión Federal de Electricidad

- Los verificadores entregan al dictaminador los expedientes verificados en campo y hacen un reporte de visita de inspección que servirá para su respectivo análisis y dictamen.
- El dictaminador, examina, revisa, analiza y aplica la normatividad referente a la estructura vial, conforme a lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca Vigente, y conforme a la normatividad establecido en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. así como también las Leyes, Códigos y reglamentos referentes a los mecanismos de Control del Desarrollo Urbano.
- Personal técnico dibujante: se encarga de plasmar en un dibujo digitalizado el dictamen realizado, en la constancia se representa el predio o inmueble con los datos del propietario y datos del predio, su alineamiento gráfico con respecto a la vía pública, las secciones de la calle e indicando las restricciones que pudiera tener el inmueble.
- El Jefe del Departamento aprueba y rubrica la Constancia de Alineamiento y Número Oficial; y canaliza el expediente a firma del director de Desarrollo Urbano.
- Y por último autorizada la Constancia de Alineamiento y Número Oficial el expediente se turna a la ventanilla de recepción para que pueda ser entregada al peticionario, previo el pago de derechos. (Ver flujograma 1).

Flujograma 1. Constancia de Alineamiento y Numero Oficial.



Fuente: Elaboración propia

4.4 Instrumentos jurídicos y normativos para dictaminar el alineamiento y número oficial.

a) Dictamen de alineamiento y número oficial

El dictamen de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, consiste en determinar las restricciones de construcción que tiene un predio o inmueble ubicado en cierto lugar del municipio de Toluca, siempre y cuando el inmueble tenga frente a una vía publica oficialmente reconocida por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, vigente.

Se presentan ejemplos de diferentes tipos de dictamen, tomando en cuenta el Plan Municipal de Desarrollo urbano de Toluca, el Atlas de Riesgo 2019-2022 el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Ley de Aguas Nacionales y las Resoluciones Judiciales.

El dictamen de alineamiento toma en cuenta, para el caso de Toluca, instrumentos jurídicos y normativos, tales como el Plan municipal de Desarrollo Urbano, el Atlas de Riesgo del Municipio de Toluca, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Resoluciones Judiciales, la Gaceta de la Junta de Caminos del Estado de México, Ley de Aguas Nacionales, Ley Agraria, Gaceta de Parque Estatal Sierra Morelos, Código Reglamentario del Municipio de Toluca, Bando Municipal de Toluca, y las diferentes autorizaciones de Fraccionamientos, Conjuntos Urbanos, Condominios, Lotificaciones y Subdivisiones.

b) Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca

El plan municipal de desarrollo urbano de Toluca tiene como objetivo la ordenación y regulación del suelo, así como la asignación de una normatividad de acuerdo con las características propias del proceso de urbanización del municipio, constituyéndose como el instrumento técnico-jurídico que, en materia de planeación urbana, determina los lineamientos territoriales aplicables al ámbito municipal, además de promover la coordinación federal, estatal y municipal que garanticen un desarrollo sustentable, homogéneo y armónico con los medios urbano, social y natural.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano tiene como objetivo informar mediante el plano de vialidades y restricciones (plano E.3), en el cual se plasman las vías públicas locales existentes, las vialidades regionales, primarias y secundarias con sus respectivas secciones a la deberá de tener por derecho de vía, se consideran las vialidades propuestas y previstas tanto regionales, primarias y secundarias con sus respectivas secciones que deberán tener cada una de ellas.

c) Restricciones.

El dictamen del Alineamiento y Número Oficial, basado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, específicamente el Plano de Vialidades y restricciones (E.3), es el instrumento que sirve de consulta para determinar si el predio o inmueble cuenta con frente a una vía pública, y si tiene algún tipo de restricción por vialidad; se describen los tipos de vialidades:

- *Vialidad.* Vía o calle existente que se encuentra en el plan y que se dictamina con base en el Reglamento del Libro Quinto, en su artículo 151, de las normas para las vías públicas, tomando en cuenta el nivel de urbanización, licencia de construcción, o si proviene de alguna autorización (CRESEM, PROCEDE, INSUS, Operación Urbana del de Gobierno del Estado de México).
- *Vía secundaria.* Considerada en el plan a una sección de 12, 14 y 18 metros de sección.
- *Vía secundaria prevista.* Son vías propuestas contempladas en el Plano de Vialidades y Restricciones (E.3), con secciones de 12, 14 y 18 metros; el dictamen se determina según sea el trazo por donde se considere su apertura.
- *Vialidad primaria.* Las vialidades primarias del plan son las vialidades existentes con secciones de 20 y 21 metros, marcándoles a los predios las restricciones que pudieran tener los predios o inmuebles según sea el trazo de la vialidad.
- *Vialidad primaria prevista.* Las vialidades primarias previstas o propuestas, plasmadas en el Plano de Vialidades y Restricciones (E.3) con secciones de 20 y 21 metros. Se determinara en el dictamen las restricciones que pudieran

tener los predios o inmuebles según sea el trazo de la vialidad.

- *Vialidad regional*. Estas vías existentes con secciones de 30, 40, 46, 50, 60, 46, 110, y 140 metros, en general son vialidades que no cuentan con la sección que se establece en el Plan de Desarrollo Urbano y que en el dictamen se le indicará de cuánto estaría restringido su predio o inmueble.
- *Vialidad Regional Prevista*. Son vialidades que no se encuentran habilitadas o que no existen, con secciones propuestas de 30, 40, 46, 50, 60, 46, 110, y 140 metros; con el dictamen se determinará la restricción de un predio, para que cumpla con lo establecido en el Plano de Vialidades y Restricciones (E.3)
- *Adecuación vial, distribuidor vial*. Se encuentran propuestos en varios cruces viales dentro del territorio municipal; las adecuaciones viales están propuestos a un diámetro de 50 metros, tomando el centro del cruce de la vialidad la distancia del radio de 25 metros y los distribuidores viales propuestos con un diámetro de 200 metros y tomando como centro el cruce de las vialidades con un radio de 100 metros.
- *Fractura*. Estas tienen una restricción de 25 metros ambos lados del eje de la fractura, el dictamen determinara el porcentaje de restricción que pudiera tener su predio o inmueble.
- *Zonas de riesgo (por inundación, zonas de deslizamiento, remoción en masa, por colapso)*. Cuentan con una restricción condicionada a un dictamen de protección civil, para el uso y aprovechamiento del inmueble o predio.
- *Ríos*. El plan contempla una restricción de 26 metros, es decir 13 metros, para ambos lados del río a partir del hombro o nivel máximo del cauce; para ser más precisos, en el dictamen se aplicara la Ley de aguas Nacionales para el dictamen.
- *Línea de torres*. Estas cuentan con varias secciones dependiendo del nivel de voltaje, entre las que contempla el plan 140 metros, 35 metros, 19 metros y 16 metros
- *Parque Sierra Morelos y el Nevado de Toluca*. En estos lugares la restricción

está condicionada a un visto bueno de la Comisión Estatal de Parques Naturales y de la Fauna (CEPANAF), estará sujeta al decreto del Parque sierra Morelos.

- *Líneas de Gasoductos y Oleoductos.* Estas tienen una sección de restricción de 15 metros de sección.

d) Tipos de dictamen del Alineamiento y Número Oficial.

Se presentarán cuatro tipos de dictamen más comunes que se llevan a cabo en la emisión de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial,

- *Dictamen con el Plan municipal de Desarrollo Urbano de Toluca*

En el proceso de dictamen mediante el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, se localiza el inmueble para determinar si cuenta con algún tipo de restricción, y plasmarlo en la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial. El ejemplo que se considera es el predio localizado sobre la Carretera Toluca-Atacomulco, esquina Ignacio López Rayón. Este inmueble tiene varias restricciones (Ver figura 1):

1. Se encuentra un distribuidor vial con un diámetro de 200 metros, el predio tendrá una restricción de construcción por la propuesta del distribuidor vial.
2. La vialidad Toluca Atacomulco se encuentra prevista a una sección de 110 metros por lo que se estipulara la restricción absoluta de construcción.
3. Por la colindancia norte se encuentra prevista una vialidad secundaria a 18 metros de sección por lo que también se determinara la restricción absoluta de construcción.

Como se puede observar en la figura 1, la ubicación del predio a dictaminar, debe estar localizado en las inmediaciones de una adecuación vial, con una radio de 100 metros de restricción absoluta de construcción; para conocer las medidas de la restricción de la adecuación vial se determina sacando el centro de la circunferencia con ayuda del Google earth y con la inspección de campo se determina la distancia que tendrá restringido el predio.

El predio se encuentra entre dos vialidades: una regional propuesta a 110 metros de sección, se determina la restricción tomando en este caso el centro de la vialidad existente y lo que falte para los 110 metros se divide entre 2 y así sabremos cuantos metros estará restringido para construcción, hay otra vialidad propuesta secundaria con sección de 18 metros, se determina la restricción tomando en cuenta la situación física, si ya hay un camino se toma la medida existente y lo que falta se divide entre 2 para que los predios colindantes sean restringidos por partes iguales.

La inspección física realizada es para conocer las dimensiones que presentan las vialidades en el caso de que existan y verificar las medidas del predio así como determinar el número oficial que le corresponda (ver figura 2)

- *Dictamen con el Atlas de riesgos de Toluca 2019-2022*

El Atlas de Riesgo del municipio de Toluca es concluyente en el dictamen de alineamiento, obedece a que los atlas son dinámicos y consecuentemente son productos inacabados en cada una de sus diferentes versiones, esto por su permanente actualización, depuración de información, y perfeccionamiento, y es permanentemente, evaluado como avances y no como productos terminados, este instrumento tiene la función de planear y programar acciones, establecer políticas y normatividad para la reducción, mitigación y nulificación de riesgos.

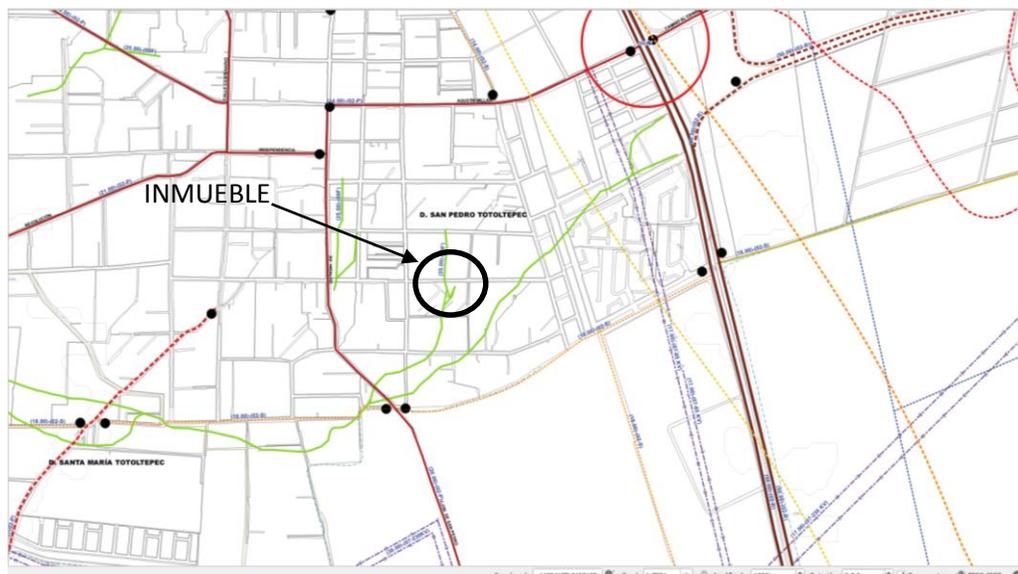
Entre los tipos de restricción más importantes que se toman del atlas de riesgo son:

- *Fracturas geológicas.* Estas tienen una restricción de 25 metros a ambos lados a partir del eje de la fractura.

- *Río Verdiguél.* En la actualidad el atlas contempla una restricción del río a una sección total de 24 metros 4 metros de la bóveda y 10 metros a cada lateral del río, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, contempla el río una restricción de 26 metros, 13 metros a cada lado del río más la sección del río, y otra restricción basado en la Ley de Aguas Nacionales, determinándose con base en el ancho del río si es menor a 5 metros tendrá una restricción de 5 metros y si es mayor a 5 metros la restricción será de 10 metros.
- *Zona de colapsos.* Son zonas con peligro de deslave y tienen una zona de restricción de 25 metros a partir de la zona de colapso.

El objetivo de este apartado es conocer el proceso para dictaminar o analizar un predio para saber si tiene restricciones contempladas en el Atlas de Riesgos del Municipio de Toluca.

Figura 3. Ejemplo de plano vialidades y restricciones

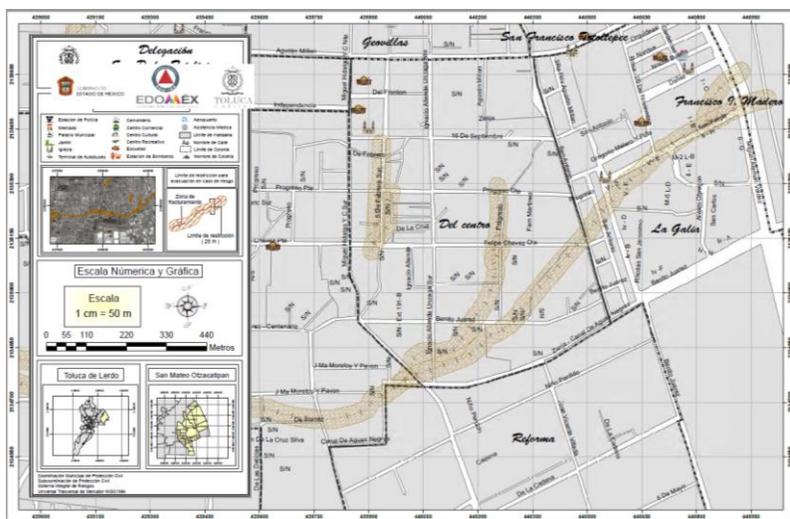


Fuente: Plano de vialidades y restricciones (E.3), Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca (ver anexo 8).

El dictamen de un predio utilizando el Atlas de Riesgos determinan, en primer lugar, su ubicación, para saber si cuenta con restricciones, como en este caso el predio dictaminado se localizó en la delegación de San Pedro Totoltepec sobre la calle Felipe Chávez, la restricción se determina lo más aproximado posible; en segundo lugar, en la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial llevará una

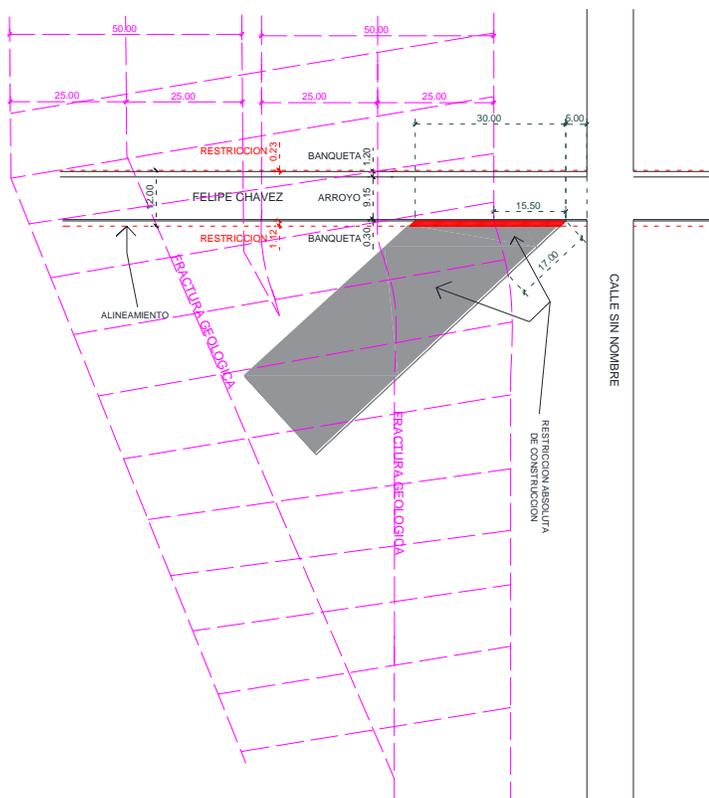
nota en la que el propietario deberá de solicitar el dictamen de protección civil para el uso y aprovechamiento del predio.

Figura 4. Atlas de Riesgos del Municipio de Toluca



Fuente: Dirección de protección civil Toluca

Figura 5. Dictamen de alineamiento



Fuente: elaboración propia

Como se observa en la figura 3 de la imagen parcial del Plano de Vialidades y Restricciones (E.3), del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, se representa una fractura geológica; al no estar actualizado el plan, el dictamen se realiza con el documento del Atlas de Riesgo del Municipio de Toluca 2019-2022, la faja de restricción absoluta de construcción es una medida de seguridad para la mitigación de riesgos urbanos, como se puede observar en la figura 4, y es con base en este instrumento para ubicar un inmueble y determinar aproximadamente la restricción absoluta de construcción que se plasma en la Constancia de Alineamiento y se indica una nota en la cual deberá solicitar a la Dirección Protección civil el dictamen para el uso y aprovechamiento del predio.

- *Dictamen con el Reglamento del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México.*

El reglamento tiene por objeto reglamentar el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, denominado del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población.

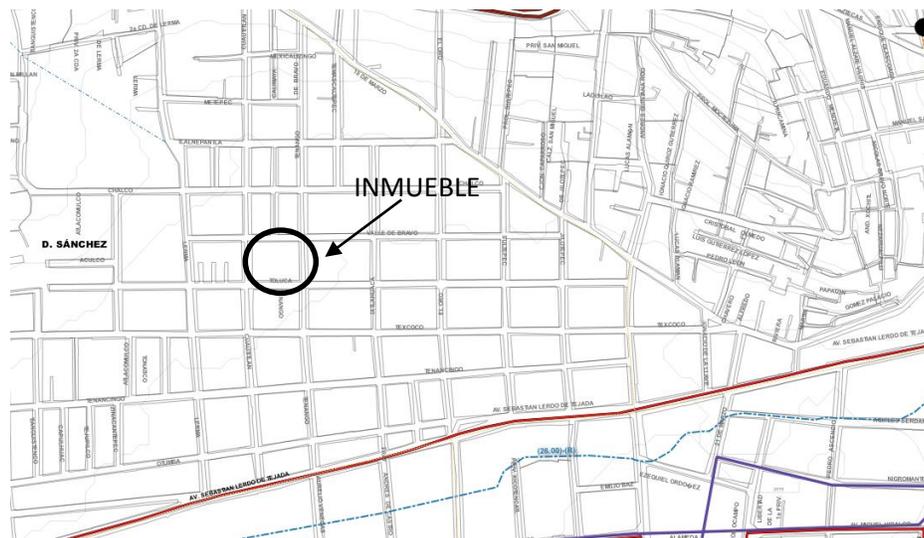
El reglamento es la base normativa del dictamen de la Constancia de Alineamiento y Número oficial y se estipula la normatividad de secciones de las vías públicas, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano que no se establecen en el plano las secciones de las vías locales, el artículo 151 de este reglamento determina las siguientes disposiciones:

La sección y el arroyo mínimo serán:

- Vías primarias: 21 metros de sección y 15 de arrollo
- Vías secundarias o colectoras: 18 metros de sección y 14 de arrollo
- Vías locales: 12 metros de sección y 9 de arrollo
- Vías con retorno (privadas): 9 metros de sección y 7 de arrollo
- Andadores: 3 metros, excepto cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a la otra en cuyo caso será de 6 metros.

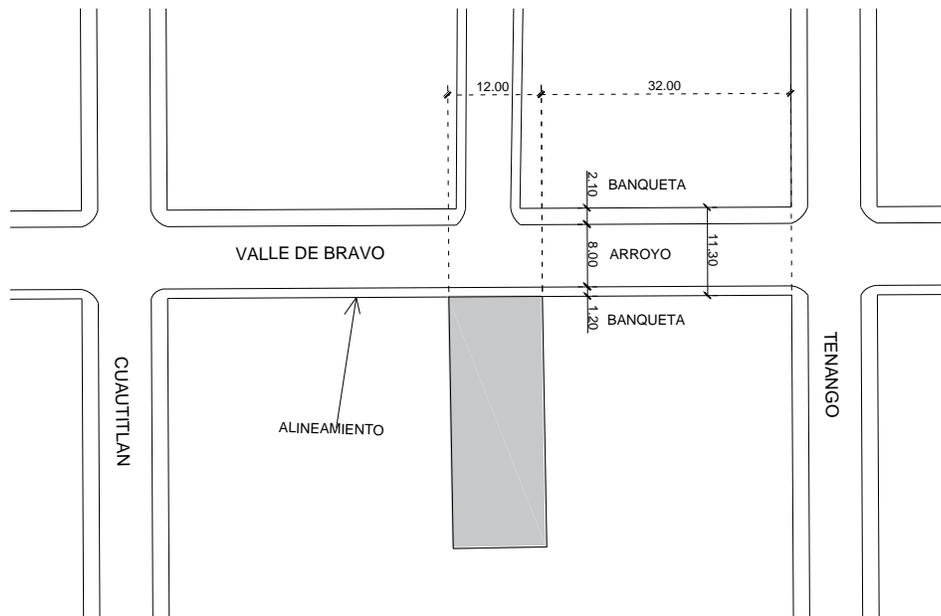
El ejemplo del dictamen de alineamiento, emitido con base en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, no contempla las secciones de las vialidades locales, las privadas o los andadores, así que un predio que colinda tiene colindancia a la vía pública local o una privada; el dictamen se basa de acuerdo a lo que se estipule el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, indicando las restricciones de construcción, según sea el caso, como se muestra en la figura 7, o también se determina la sección de la calle, privada a o andador de acuerdo al nivel de urbanización. En la mayoría de las constancias de alineamiento, en los donde una calle presenta un nivel de urbanización de más del 50%, no se marca a restricción con base al artículo 151 descrito anteriormente. Por la dificultad que resultaría ampliar una calle afectando o demoliendo las construcciones existentes.

Figura 6. Ejemplo de plano vialidades y restricciones



Fuente: Plano de vialidades y restricciones (E.3), Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca (ver anexo 8)

Figura 7 Dictamen de alineamiento



Fuente: elaboración propia

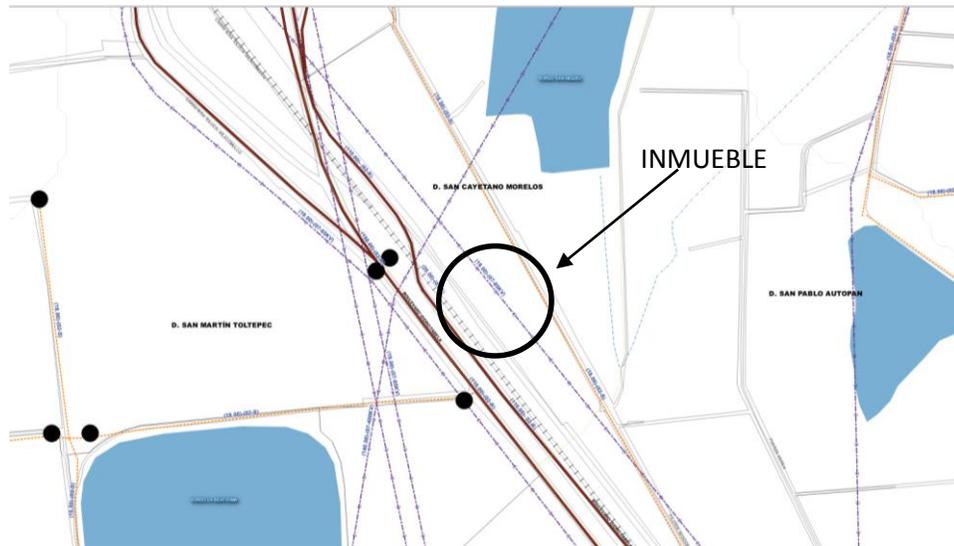
- *Dictamen con Resolución judicial*

El dictamen de alineamiento y número oficial, con base a una resolución judicial, es plasmar lo que el juez determinó al final de un juicio y que se deberá de acatar lo resuelto por el juez. Cuando el municipio pierde una demanda en el tribunal contencioso administrativo, el proceso de dictamen, en estos casos, se toma como base el documento de la resolución judicial para plasmar lo que se resolvió y causó ejecución.

Como se observa en la figura 8, la ubicación del predio presenta varias restricciones contempladas en el Plan de Desarrollo Urbano de Toluca, el inmueble tiene frente a una vía regional prevista a 110 metros de sección sobre la carretera Toluca Atlacomulco, frente a una vialidad secundaria proyectada a 18 metros de sección sobre la calle Francisco I. Madero, y por colindar con un canal la restricción por el canal de agua, se determina con base en lo que estipule la Ley de Aguas Nacionales y, por último, una restricción de 16 metros por derecho de vía de las torres de la Comisión Federal de Electricidad. En la constancia de Alineamiento y Numero Oficial no se plasma ninguna restricción

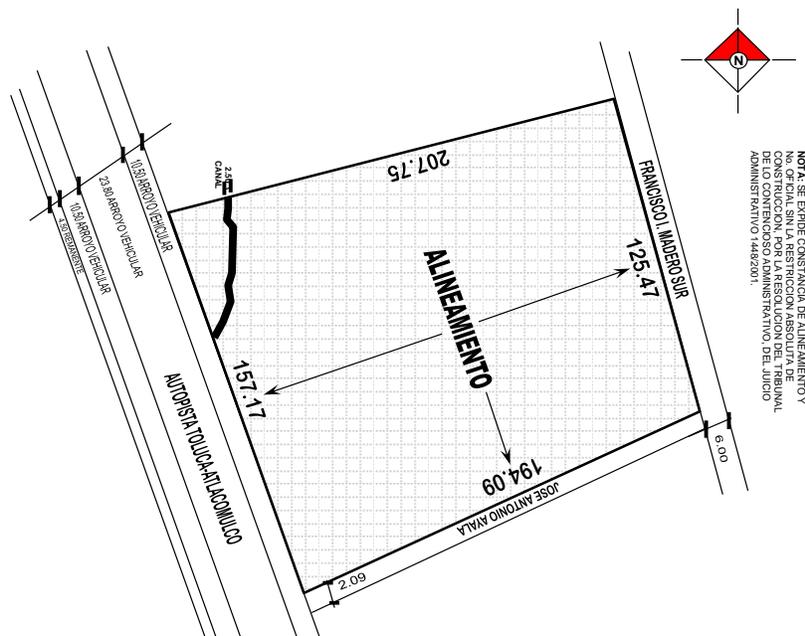
de construcción, como se estipuló en la resolución judicial a favor del propietario del inmueble.

Figura 8. Ejemplo de plano vialidades y restricciones



Fuente: Plano de vialidades y restricciones (E.3), Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca (ver anexo 8).

Figura 9. Dictamen de alineamiento



Fuente: elaboración propia

En el caso del dictamen de este alineamiento, basado de resolución judicial del Tribunal Contencioso Administrativo (TRICA), cuando pierde una demanda el municipio, considera lo resuelto por el juzgado y se coloca una nota aclaratoria, en la que se aclara la emisión se la constancia con base con en la resolución judicial, colocándose el número de expediente y la fecha de resolución.

En estos casos, el propietario puede hacer uso y aprovechamiento del predio y si, en determinado tiempo se llegase, a realizar los proyectos de las vías previstas, el Gobierno Federal o Estatal, en su momento tendría que indemnizar o resarcir los daños a la propiedad afectada.

- *Dictamen con la Ley de Aguas Nacionales.*

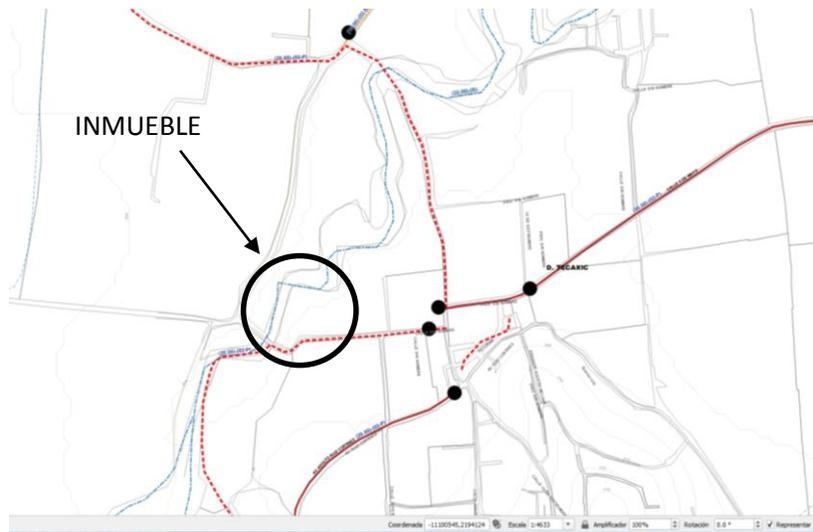
En el dictamen del alineamiento y número oficial, basado en la Ley de Aguas Nacionales, se determina la faja de restricción absoluta de construcción, que tienen los cuerpos de aguas, las riberas de ríos y canales, de acuerdo a sus dimensiones en sus cauces, siempre y cuando no estén indicados en el plano de vialidades y restricciones E-3.

Esta Ley, en su artículo 3ro, fracción XLVII, dice Ribera o zona federal: las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.

La amplitud de la ribera o zona federal, será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calcula a partir de la creciente máxima ordinaria, que será determinada por el organismo de cuenca que corresponda.

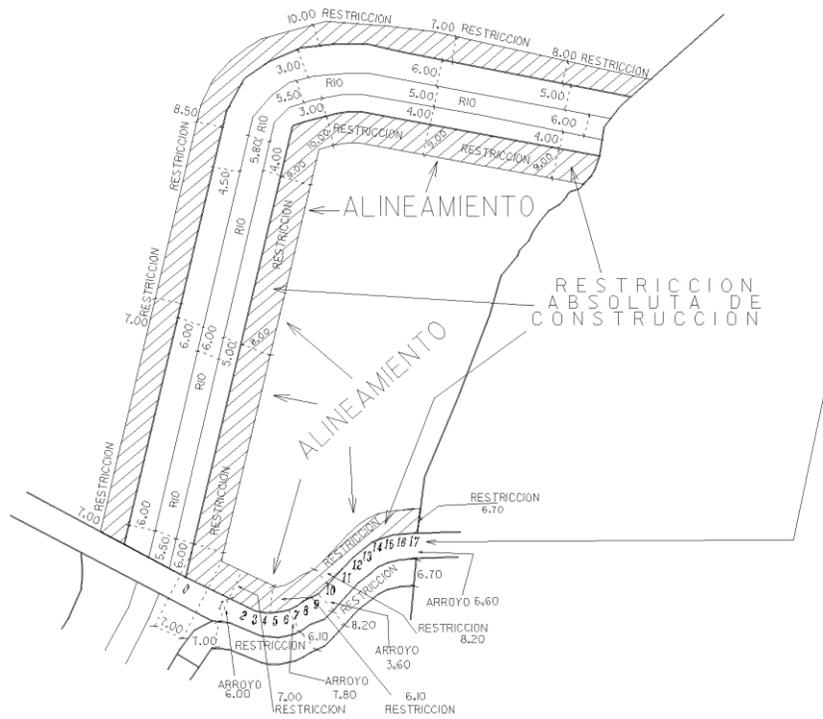
En el ejemplo del alineamiento se tomó en cuenta el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, donde se ubica un río y contempla una restricción de 26 metros, se determina 13 metros a ambos lados del río a partir del hombro del cauce, lo que nos da una sección variable de 32 a 33 metros, incluyendo el cauce.

Figura 10. Ejemplo de plano vialidades y restricciones



Fuente: Plano de vialidades y restricciones (E.3), Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca (ver anexo 8).

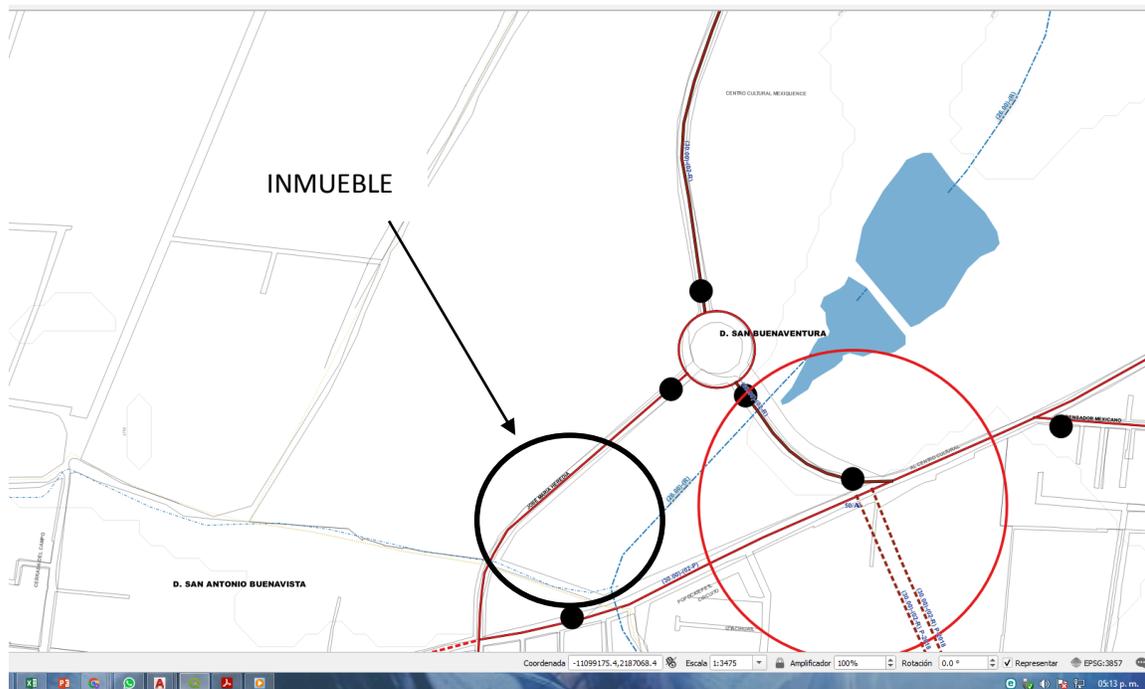
Figura 11. Dictamen de alineamiento



Fuente: elaboración propia

En el siguiente ejemplo, el dictamen de la restricción del canal, con base en la Ley de Aguas Nacionales, refiere que los cauces menores a 5 metros de sección tendrán una restricción de 5 metros a ambos lados del mismo, a partir del nivel máximo de aguas y si el cauce cuenta con más de 5 metros de sección, la restricción absoluta de construcción será de 10 metros hacia ambos lados del cauce o del cuerpo de agua.

Figura 12. Ejemplo de plano vialidades y restricciones



Fuente: Plano de vialidades y restricciones (E.3), Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca (ver anexo 8).

Figura 13 Dictamen de alineamiento



Fuente: elaboración propia

CAPITULO 5.

PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA, EN EL PROCESO DE EMISION DEL ALINEAMIENTO.

El descontrolado crecimiento de las áreas urbanas es una problemática que se ha vuelto interminable para los municipios, que se ha intervenido poco o casi nada para llevar a cabo un ordenamiento del desarrollo urbano considerando los instrumentos de control del desarrollo urbano.

La falta de una herramienta administrativa, como la planeación estratégica en la administración pública, no ha permitido realizar un ejercicio entre la cantidad de trámites que son requeridos diariamente por la ciudadanía y el número de servidores públicos con preparación y capacitación para atender dicha demanda, lo que genera demora en determinadas etapas de los procesos; en otros casos es la falta de interés de la propia administración por realizar sus atribuciones y funciones en materia de instrumentos de control del desarrollo urbano.

La problemática que se presenta en la administración municipal para la emisión de trámites, resoluciones y acuerdos, radica en cuestiones jurídicas, administrativos, recursos humanos y materiales.

En el presente capítulo se describirá la situación en la que se encuentra la Dirección de desarrollo Urbano, así como también conocer la problemática en cuanto al proceso de dictamen de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, en materia normativa, administrativa, recursos humanos, materiales y financieros.

5.1. Marco normativo

La dinámica urbana del municipio en constante crecimiento, actualmente ha rebasado la normatividad existente; un crecimiento desordenado e irregular que, por no contar con la documentación legal para obtener una licencia o permiso, se excluye fomentándose la irregularidad y que no corresponde a la realidad social, económica y territorial, por lo que se tendrían que actualizarse con periodo de vigencia, porque las condiciones actuales del territorio no son iguales a las que imperaban en el momento de su aprobación.

Es posible señalar que las Leyes, Códigos y Reglamentos, constituyen las bases que sustentan los instrumentos de control del desarrollo urbano, para que las autoridades ejecuten sus funciones dentro del marco normativo establecido, sin embargo, en la actualidad es rebasado por el crecimiento desordenado e irregular en zonas no urbanizable o en zonas urbanizables de baja densidad.

Las disposiciones normativas revisadas hasta el momento comprenden los aspectos necesarios para orientar y regular el ordenamiento territorial mediante los Instrumentos de Control del Desarrollo Urbano; sin embargo, aún falta incidir específicamente en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ya que este, como instrumento de control, es el primer filtro para otorgar o denegar la constancia y proseguir con los tramites subsecuentes.

5.2. Marco administrativo

La estructura administrativa del ayuntamiento, para cumplir con las funciones del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano, se auxilia de las unidades administrativas en materia de Urbana. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, es la instancia encargada de implementar los instrumentos de control del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial.

a) Dirección.

El problema del proceso de todo trámite para llegar para su autorización, radica principalmente en un proceso burocrático, el proceso para la emisión de la Constancia de Alineamiento pasa por diferentes filtros, que es innecesario, en cada filtro hay una demora haciendo el proceso de expedición tardado y engorroso.

Primer filtro, el dictaminador responsable de revisar la documentación necesaria, dictaminar y emitir la constancia, pasar a la jefatura para su aprobación y seguir su proceso, en la Dirección y a su vez a la ventanilla.

Segundo filtro, el jefe del departamento revisa que la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial esté correctamente dictaminado, aprueba el dictamen realizado revisando que haya cumplido con la documentación, y los instrumentos

normativos y legales, y disposiciones vigentes en materia de ordenamiento urbano, después de revisar, envía a la Dirección para su autorización.

Como último filtro, la Dirección de Desarrollo Urbano se autoriza la constancia y se envía a la ventanilla para su entrega.

b) Dictaminador

Los problemas que se presentan en el proceso del dictamen son, al menos cuatro:

En primer lugar, la inspección de los topógrafos no se realiza de manera adecuada por falta de herramientas de trabajo, no hay cintas métricas, falta de vehículos para el traslado a los inmuebles a verificar, y eso repercute en el tiempo de respuesta.

Segundo, cartografía en mal estado, por el uso se va deteriorando y que muchas de las veces hay que solicitárselas a los ciudadanos para dictaminar su alineamiento, el retraso en el dictamen se verá reflejado en la emisión de la constancia.

Tercero, las herramientas tecnológicas son obsoletas, las computadoras son lentas, se utilizan programas de cartografía sin licencia, la cartografía se encuentra en mal estado y no existe un archivo digital de fraccionamientos, conjuntos urbanos, lotificaciones o subdivisiones, las imágenes satelitales que se utilizan para dictaminar es el Google earth con imágenes con un periodo de retraso que va de 3 a 10 años, ante ello la emisión la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial la demora es constante.

Por último, en el proceso de emisión de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, falta personal profesional para dictaminar, sólo hay un dictaminador para todo el municipio, considerando necesario capacitar por lo menos a otro dictaminador, para reducir la carga de trabajo y reducir el tiempo de respuesta en los procesos de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial.

5.3. Proceso del dictamen de alineamiento y número oficial.

El proceso de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial es engorroso y tardado, problema que se genera desde la ventanilla de recepción de documentos, donde no se trasmite la información de manera adecuada, no se revisa adecuadamente si los documentos son los idóneos para el trámite, repercutiendo en el tiempo de respuesta; otra dificultad es el llenado de la solicitud, no hay la suficiente capacitación de atención al público, reflejando la demora de la emisión de la Constancia.

Otra problemática del dictamen de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, es que en el departamento se da prioridad a la correspondencia sobre temas de vías públicas, o se da prioridad a trámites urgentes, solicitados por la Dirección General o por la propia Dirección y por dictaminar los urgentes se van rezagando los demás trámites generando molestia por parte de los ciudadanos.

Por último, la centralización de las autorizaciones de los instrumentos de control del Desarrollo Urbano, en la Dirección de Desarrollo Urbano, que deben delegar responsabilidades a las jefaturas para eficientar el proceso de emisión todo trámite.

5.4. Recursos humanos, materiales y financieros

En cuanto a recursos humanos, hay personal suficiente para llevar el proceso del trámite de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, sin embargo, el personal del área no cuenta con el perfil para el desempeño de sus funciones, sin capacitación ni con los conocimientos necesarios.

El departamento está compuesto por un jefe de departamento, un dictaminador de alineamientos y números oficiales, un dictaminador de apertura de vías públicas, un capturista de levantamientos topográficos, 4 dibujantes sin profesión o nula capacitación, y 5 topógrafos verificadores sin profesión; al personal se le asigna una tarea en específico, y si se requiere que haga otra no lo puede hacer por no tener asignada esa función o por falta de conocimiento sobre algunos temas. La responsabilidad del dictamen de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial se concentra solo en el dictaminador.

En cuanto a los recursos materiales, la delegación administrativa de la Dirección de Desarrollo Urbano, racionaliza el material, como hojas, impresoras, la falta de equipos de cómputo y casi nulo mantenimiento del existente, además de las pésimas condiciones de los vehículos (actualmente inservibles), son factores que determinan el tiempo de respuesta de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial.

Respecto a los recursos financieros, la Dirección de Desarrollo Urbano es una de las dependencias del gobierno municipal de mayor fuente de recaudación a las arcas municipales, sin embargo es una de las dependencias que sus instalaciones no son las que están en óptimas condiciones de operatividad, los sueldos de esta dirección son los más bajos, por lo que se debería modernizar las instalaciones de la Dirección para una mejor atención ciudadana, así como de incentivar a su personal con mejores niveles de salario, para evitar la corrupción en todos los niveles.

Las condiciones de trabajo actualmente son las mínimas necesarias para un mediano desempeño, ya que el material cartográfico con la que se trabaja, está en pésimas condiciones; se trabaja con programas de cómputo sin licencias y, de alguna manera, no optimizan el trabajo efectuado y las computadoras no son las adecuadas para un trabajo eficaz; en cuanto al mobiliario, también está en condiciones no adecuadas para el mejor desempeño del trabajo. Los riesgos en el trabajo son los mínimos.

Finalmente, el adiestramiento del puesto es empírico y con iniciativa propia, ya que no hay capacitaciones y cursos para el puesto, si alguien le gusta el trabajo lo puede hacer, pero no lo hacemos por el nivel de responsabilidad, investigación y aprendizaje, siendo desgastante y que no cuenta con una retribución en el ingreso.

CAPITULO 6.

SOLUCION DESARROLLADA Y SUS ALCANCES

Actualmente, en México el gobierno en los tres ámbitos federal estatal y municipal se enfrenta el reto de mejorar la percepción de imagen y el desprestigio ante la población, al ser considerado como un aparato burocrático, improductivo y corrupto, centralizador y mal administrador de los recursos disponibles, así como de dar respuesta a las demandas de la población de manera eficaz y eficiente.

La modernización administrativa implica una adecuación de estructuras básicas, de organización interna, así como de los procedimientos operativos a las necesidades de las comunidades y al cumplimiento de su papel de promotor del desarrollo urbano; en este sentido, el municipio desempeña un papel fundamental, por ser el nivel de gobierno que mantiene mayor contacto con la población y donde realmente se perciben los impactos de dicha modernización.

Sin embargo, las capacidades del gobierno municipal son limitadas y poco alentadoras, no está en posibilidad de ser verdaderamente el promotor y regulador del desarrollo urbano y de satisfacer las demandas de la población. Situación que se debe a dos razones: primero porque los municipios históricamente han dependido del financiamiento proveniente de transferencias federales y estatales señaladas en la legislación correspondiente; en consecuencia, como lo afirma Cabrero (1995), son muy pocos los municipios que han asumido plenamente las facultades que las reformas constitucionales le confieren; en muy pocos municipios del país se cuenta con la infraestructura administrativa requerida; la planeación es muy poco frecuente.

En segundo, la gestión municipal enfrenta una serie de problemáticas en cuanto al desarrollo de las acciones que realizan las dependencias municipales, enfocadas al logro de objetivos y metas establecidos en los planes y programas de trabajo, mediante la integración de recursos disponibles, humanos, materiales y financieros.

Además, es evidente que en nuestra administración pública existen grandes problemas y vicios. La mayoría de estos se observan y originan en el momento del ingreso a la función pública. Se debe terminar con las designaciones, compadrazgo, amiguismo y compromisos, entre otros, y poner en práctica una administración pública que sea eficaz, eficiente y de respeto, que permita valorar sus propias actuaciones, en donde los servidores públicos tengan una convicción, precisamente de servir con mayor responsabilidad, esmero y eficacia, en la administración pública.

De aquí que las siguientes recomendaciones pretendan responder a la necesidad de emprender acciones en materia de simplificación y agilización administrativa en la Dirección de Desarrollo Urbano, tendiendo a la vinculación que debe existir entre las acciones de planeación y el manejo de recursos disponibles para impulsar o fortalecer su nivel de administración.

1. Adecuación e instrumentación de la legislación en cuanto a la expedición de la constancia de Alineamiento y número oficial, como un instrumento de control de desarrollo urbano. Se debe de considerar la flexibilización de las normas contenidas en la legislación de acuerdo al contexto actual, ya que estas se han convertido en medidas eminentemente restrictivas que dificultan la realización en la gestión de licencias, permisos, constancias, dictámenes y autorizaciones. Al imponer una serie de requisitos, procedimientos y trámites complicados para la regulación de los asentamientos humanos, se genera la evasión que da lugar al crecimiento desordenado del territorio urbano, y la irregularidad. Por lo que se requiere de la simplificación de la normatividad en la legislación, para el adecuado ordenamiento territorial
2. Solicitar a la Dirección de Administración los recursos financieros, humanos y materiales, suficientes para su funcionamiento, presentando un presupuesto anual destinado exclusivamente a la Dirección de Desarrollo Urbano, para el óptimo desarrollo de sus funciones, implementar la capacitación tecnológica, capacitación en cursos de atención ciudadana, equidad de género, entre otros.

3. Elaboración y/o actualización del manual de organización y procedimientos de la Dirección de Desarrollo Urbano. Esta será la herramienta que determinará la secuencia o pasos a seguir para el desarrollo de una actividad o de un proceso con la finalidad de optimizar las funciones de la administración, actualmente no opera y no existe un manual aprobado para su operación.
4. La profesionalización de los servidores públicos será una herramienta de vital importancia para que la Dirección de Desarrollo Urbano pueda poner en práctica el principio de la eficiencia, y proporcione los recursos humanos necesarios y capacitados; de tal manera que se garantice la adecuada preparación, atención ciudadana y solución innovadora que le compete a dicha área.

La implementación de un servicio civil de carrera en la administración pública municipal si bien no resolverá el problema, si es un factor importante para el logro de los objetivos públicos (Rangel 1997)

Por ellos es necesario que el municipio cuente con un centro de capacitación de funcionarios, debido a que mediante este se asegure la capacitación y el perfil adecuado del servidor público para ejercer eficaz y eficientemente las funciones y atribuciones que se le asigne a un área en específico.

5. Generar un archivo y un sistema de información digital; Esto permitirá concentrar de manera ordenada la documentación generada y recibida en la oficina, así como clasificar y conservar los expedientes con el fin de evitar un crecimiento desordenado en la información y facilitar su identificación y consulta. Es indispensable contar con un sistema de información estadístico y cartográfico digital, con la finalidad de poder generar indicadores y la cartografía necesaria para referenciar la situación en que se encuentren los elementos a dictaminar.
6. Elaborar la reglamentación necesaria para el ejercicio de la administración. Es necesario que la Dirección de Desarrollo Urbano cuente con una serie de reglamentos para el ejercicio de la administración siendo estos instrumentos

normativos que establezcan la manera en que la autoridad debe operar y ser eficiente, siendo un medio de garantía institucional a favor de la población para regular las acciones del gobierno municipal. Los reglamentos en materia del desarrollo urbano específicamente los que incidirían en los instrumentos de control del desarrollo urbano sería:

- Manual de procedimiento interno de la dirección de desarrollo urbano
 - Manual de procedimientos de Constancias, permisos, licencias y autorizaciones.
7. Fortalecer el sistema de ventanilla única para orientar e informar a los contribuyentes sobre los diversos trámites que se realizan y la finalidad de cada uno de ellos.

IMPACTO EN LA EXPERIENCIA LABORAL

Ser un servidor público en el Ayuntamiento de Toluca ha sido una experiencia gratificante y, más, trabajar en un área con el perfil de la Licenciatura en Planeación Territorial, enfocado a la administración urbana, aplicando los instrumentos de control del desarrollo urbano, siendo un ámbito muy complejo, pero a la vez interesante.

Trabajar en la administración pública implica una responsabilidad para el ayuntamiento y para la ciudadanía, y más cuando se tiene una responsabilidad en la emisión de un instrumento de control del desarrollo urbano, como lo es la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial.

Del año 2001 al 2006, en el departamento de Planes y proyectos, se ha colaborado en la elaboración, modificación y aprobación del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Toluca 2003, elaboración, seguimiento para su aprobación del Plan Parcial de El Cerrillo Vista Hermosa.

Del 2006 al 2009, en el departamento de Licencias de Uso de Suelo, como dictaminador de las Licencias de Uso de Suelo, Cambio de Densidad, intensidad y de altura además de Cédulas Informativas de Zonificación.

Del 2009 al 2022, actualmente en el departamento de Alineamiento y Numero Oficial encargado del proceso de dictamen de las Constancias de Alineamientos y Números Oficiales, además de atención a la ciudadana orientar e informar a la ciudadanía en temas sobre vías o espacios públicos.

Laborar en el sector público de Desarrollo Urbano ha sido y sigue siendo una experiencia gratificante, lo aprendido se sitúa en práctica, además ha generado experiencia en la toma de decisiones.

BIBLIOGRAFÍA

- Arellano David, (2004), "**Gestión Estratégica para el Sector Público del Pensamiento Estratégico al Cambio Organizacional**", Fondo De cultura Económica, México.
- Ortiz Renato (1997), "**Estudio sobre las culturas contemporáneas**", Universidad de Colima, Colima México.
- Mg. Henry Jean Carlo López Malpartida, (2021). "**La gestión municipal y su impacto en la gobernabilidad en los gobiernos locales del Perú, 2021**" Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, <https://ciencialatina.org/index.php/cienciala/article/view/845/1146>
- José Antonio Aguilar Narváez, (1994), "**Administración Urbana Municipal Guía para Autoridades Municipales**", GEM, Toluca México.
- José Antonio Aguilar Narváez, (1983), "**Administración Urbana principios Básicos**", IMAU, México.
- Padilla, Roberto y Montes de Oca, Juan (2009), **Modernización de la administración pública en el estado de México**, G.E.M., Toluca, México
- Barrera, Rolando y Consuelo, María (1991), **Dos décadas de cambios administrativos en el estado de México: estructuras y formas de organización**, U.A.E.M, Toluca, México.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, (2012), Ley de Aguas Nacionales, última reforma aplicada DOF 08-06-2012, México, México.
- Cabrero, Enrique (1995) **Las Nueva Gestión Municipal en México. Análisis de experiencias innovadoras en gobiernos locales**. CIDE. D.F., México.
- _____ (1994), **Administración Urbana Municipal**, Guía Práctica para la Administración de las Ciudades, Puebla, México.
- Editorial Porrúa, (1999), Leyes y códigos de México, Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley Federal de Vivienda, México, México.

- Editorial Porrúa, (1999), Leyes y códigos de México, Ley Orgánica de la administración Pública Federal y Disposiciones Complementarias, México, México.
- Garrocho, Sobrino Jaime, (1998), **Desarrollo Municipal Retos y Posibilidades**, Colegio Mexiquense, CE.R.FE, Zinacantepec, México.
- García, Rodolfo (1993), “Los servicios municipales de cara al futuro” en Sandoval Forero, Eduardo et-al (coordinadores), **El municipio mexicano de cara al Siglo XXI**, U.A.E.M., Colegio de Posgraduados del CIDE A.C., Coordinación General de Apoyo Municipal del Gobierno del Estado de México, Toluca, México.
- García del Castillo, Rodolfo, (1992), “**Los servicios públicos municipales**”, México, CIDE (serie documentos de trabajo).
- Mario Luis Fuentes y Jorge Lumbreras, (1996), “**La reforma del Estado Mexicano en los nuevos escenarios internacionales**”, México.
- Gobierno del Estado de México, Secretaria de Finanzas y Planeación (2009), **Prontuario de Legislación Fiscal 2009**, Toluca, México.
- H. Ayuntamiento Constitucional de Toluca (2018), **Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Toluca**, Toluca, Edo de México, México.
- H. Ayuntamiento Constitucional de Toluca (2022), **Plan de Desarrollo Municipal de Toluca 2022-2024**, Toluca, Estado de México, México.
- H. Ayuntamiento Constitucional de Toluca (2022), **Bando del Municipio de Toluca 2022**, Toluca, Estado de México, México.
- H. Ayuntamiento Constitucional de Toluca (2011), **Manual de Organización 2009-2012**, Toluca Estado de México, México.
- H. Ayuntamiento Constitucional de Toluca (2019), **Atlas Municipal de Riesgos 2019**, Toluca Estado de México, México.
- Iracheta Cenecorta, Alfonso X., (1998), **Una Propuesta para la participación popular en el desarrollo Urbano**, UAEM, Toluca México.

- Instituto Nacional de Administración Pública, (1985), El Centro de la Gestión Municipal, Centro de Administración municipal guía técnica No. 13 México, D.F.
- Instituto Nacional de Administración Pública, (1989), Manual de Administración del Desarrollo Urbano. Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Colección de Manuales de Administración y Organización Municipal No 4 México, D.F.
- Mejía Lira, José; (1994), "Consideraciones sobre el desarrollo Urbano a nivel municipal" en Mejía Lira (compilador) **Problemática y desarrollo Municipal**. Plaza y Valdés Editores, México.
- Massolo Alejandra; (1989), "la reforma municipal de 1983" en Garza Gustavo (compilador) **Una Década de Planeación Urbano Regional en México**, El Colegio de México, México.
- Pérez, Hugo, (1993), "El financiamiento Municipal de cara al tercer milenio problemática y alternativas de financiamiento" en Sandoval Forero, Eduardo et-al (coordinadores), **El municipio mexicano de cara al Siglo XXI**, U.A.E.M., Colegio de Posgraduados del CIDE A.C., Coordinación General de Apoyo Municipal del Gobierno del Estado de México, Toluca, México.
- Rodolfo A. Vega Hernández, José A. Rodríguez Obregón, (1997), **El municipio**, Instituto de Administración Pública de Querétaro, Asociación Mexicana de Egresados del INAP de España, A.C., Fundación Universitaria de Derecho, Administración y Política, S.C., México.
- Salazar, Julián, y Espejel, Samuel. (1990) **Desarrollo, administración y planeación municipal**. U.A.E.M, U.A.M, Toluca, México.
- Villar, Alberto, (1998), **La impotencia municipal en el ordenamiento urbano**, UAEM, Plaza y Valdez Editores, D.F., México.
- Sánchez Salazar, M. T. (coord.) 2005, La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica. **Reflexiones sobre sus avances y retos a futuro**, México.

República de El Salvador (2001), **Términos de referencia para la elaboración de estudio Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, Viceministerio de vivienda y desarrollo Urbano/Oficina de planificación estratégica/Fondo salvadoreño para estudios de preinversión**, San Salvador, enero.

ANEXOS

ANEXO 1



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

"2022. Año del Quincentenario de la Fundación de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México".

SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL FO-DDUyOP-PS12-26

FECHA DE INGRESO: / / N° DE FOLIO: /

DATOS DEL PROPIETARIO
Nombre:
DOMICILIO ACTUAL
Calle: Número:
Colonia: Estado:
Municipio: Teléfono:

DATOS DEL PREDIO
Calle:
Número:
Manzana: Lote:
Delegación:
Unidad territorial básica:
Clave catastral:
Superficie del predio: m²

- FINALIDAD DEL TRAMITE**
- Construcción de obra nueva
 - Regularización de obra
 - Cambio de uso de suelo
 - Crédito hipotecario
 - Venta
 - Escrituración
 - Subdivisión
 - Fusión
 - Lotificación
 - Actualización de datos administrativos
 - Otros

- TRAMITE:**
- Alineamiento y Número Oficial
 - Número Oficial

CROQUIS DE LOCALIZACION:



BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD; MANIFIESTO QUE LOS DATOS PRESENTADOS EN LA SOLICITUD SON VERDADEROS Y POR LO TANTO ME HAGO SABEDOR DE LAS PENAS QUE INCURRA POR FALSEDAD EN TERMINOS DEL ARTICULO 156, FRACCION I, DEL CODIGO PENAL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO, ASI MISMO SI PRESENTO DOCUMENTACION FALSA.

ESTOY DE ACUERDO QUE DE NO ASISTIR POR MI RESPUESTA EN UN PLAZO DE 15 DIAS, EN TERMINO DE LO DISPUESTO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE MEXICO, ESTA SERA NOTIFICADA EN LOS ESTRADOS DE LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS Y/O VIA CORREO ELECTRONICO.

DATOS DE QUIEN PRESENTA LA DOCUMENTACION

NOMBRE Y FIRMA

Teléfono 1:
Teléfono 2:
Correo electrónico:

ESTOY CONSCIENTE DE LOS REQUISITOS Y ACEPTO DE CONFORMIDAD

ANEXO 2



ALINEAMIENTO Y N° OFICIAL
<p>~ Solicitud original requisitada con lapicero azul.</p> <p>~ Copia de documento que acredite la propiedad y/o posesión, en donde deberá señalar medidas, colindancias y domicilio del predio, así como el nombre del propietario.</p> <p>~ Copia de identificación oficial vigente con foto (INE y/o IFE).</p> <p>~ Ortofoto (Google Earth), con nombre de calles y el predio identificado.</p> <p>~ Foto frontal del predio.</p> <p>~ Folder color crema, tamaño oficio.</p> <p>* EL RECIBO DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL VIGENTE, NO ES UN REQUISITO OBLIGATORIO PARA EL TRAMITE, SIN EMBARGO, SI USTED REQUIERE QUE APAREZCA LA CLAVE CASTRAL EN DICHA CONSTANCIA, DEBERA INTEGRAR COPIA FOTOSTATICA DEL MISMO.</p> <p>* EN CASO DE NO SER EL PROPIETARIO, DEBERA INTEGRAR CARTA PODER SIMPLE.</p>



N° OFICIAL
<p>~ Solicitud original requisitada con lapicero azul.</p> <p>~ Copia de documento que acredite la propiedad y/o posesión, en donde deberá señalar dirección del predio y nombre del propietario.</p> <p>~ Copia de identificación oficial vigente con foto (INE y/o IFE).</p> <p>~ Ortofoto de (Google Earth), con nombre de calles y el predio identificado.</p> <p>~ Foto frontal del predio.</p> <p>~ Folder color crema, tamaño oficio.</p> <p>* EL RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL VIGENTE, NO ES UN REQUISITO OBLIGATORIO PARA EL TRAMITE, SIN EMBARGO, SI USTED REQUIERE QUE APAREZCA EN DICHA CONSTANCIA, DEBERA INTEGRAR COPIA SIMPLE DEL MISMO.</p> <p>* EN CASO DE NO SER EL PROPIETARIO, DEBERA INTEGRAR CARTA PODER SIMPLE.</p>

IMPORTANTE

1) Los datos manifestados en la Solicitud no podran ser modificados una vez ingresado el trámite.

2) Como Documento que Acredite la Propiedad solo se aceptará aquel que este inscrito en el Instituto de la Función Registral IFREM (Art. 9 Reglamento del Libro Quinto);

^ Escrituras

^ Inmatriculación Administrativa

^ Sentencias Judiciales y/o Resoluciones Administrativas

^ Contrato de Compra-Venta ante notario

^ Traslado de Dominio.

3) Como Documento que Acredite la Posesión (Reglamento del libro Quinto Art.133, II, B) se aceptará;

^ Contrato de compra-venta privado (anexar copia simple de identificación oficial vigente de todos y cada uno de los firmantes en dicho documento. Siendo indispensable presentar copia simple de pago de impuesto predial vigente).

^ Certificado Parcelario.

^ Título o Resolución Agraria.

^ Usufructo.

^ Comodato.

^ Contrato de arrendamiento (indispensable presentar documento de propiedad y copia simple de identificación oficial de todos y cada uno de los firmantes en dicho documento).

6) La Carta Poder deberá ser original y estar firmada también por dos testigos, anexando copia de la identificación oficial vigente de cada una de las personas que firman; de lo contrario, en términos de lo dispuesto en el art. 119 del Código de Procedimientos Administrativos del estado de México, se tendrá por no presentado su trámite y se cancelará sin necesidad de notificación previa. Dicha carta NO se acepta con tachaduras o datos encimados.

7) Se debera presentar documento que acredite la personalidad del solicitante y/o representante legal, tales como:

^ Acta Constitutiva (en caso de ser persona jurídica colectiva).

^ Poder Notarial y/o Carta Poder (en caso de ser persona física).

NOTA: Su trámite será emitido 15 días hábiles (3 semanas) despues de la visita de inspección a su predio.

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública, con domicilio en Plaza Fray Andrés de Castro, edificio A, segundo piso, Col. Centro; Toluca, México C.P. 5000, informa que los datos personales recabados para trámites y servicios en las oficinas que la conforman, serán protegidos de acuerdo a la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios y conforme a su aviso de privacidad integral, el cual se encuentra para su consulta en la página del H. Ayuntamiento de Toluca, <https://www2.toluca.gob.mx/wp-content/uploads/2019/05/AVISO-PRIVACIDAD-DGDUYOB.pdf>

ANEXO 3



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

"2022. Año del Quincentenario de la Fundación de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México".

SOLICITUD DE LICENCIA DE USO DE SUELO

BAJO PROTESTA DE DECIR LA VERDAD, MANIFESTANDO QUE LOS DATOS PRESENTADOS EN LA SOLICITUD SON VERDADEROS Y POR LO TANTO ME HAGO SABEDOR DE LAS PENAS QUE INCURRA POR FALSEDAD EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 156, FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO, SOLICITO SE REALICE LA TRAMITACIÓN DE LICENCIA DE USO DEL SUELO, PARA EL PREDIO CUYAS CARACTERÍSTICAS A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

FECHA DE INGRESO: / / No. DE FOLIO:

DATOS DEL PROPIETARIO / POSEEDOR

Nombre:

DOMICILIO:

Calle: Número:

Colonia: Estado:

Municipio: Teléfono:

SI EL DOMICILIO ES FUERA DEL MUNICIPIO DE TOLUCA, SE NOTIFICARÁ POR ESTRADOS.

2
DATOS DEL PREDIO

Calle: Número: Manzana:

C.P. Lote: Delegación:

U.T.B.: Clave catastral:

Superficie construida: m² Superficie del predio: m²

Uso actual:

PROPÓSITO DEL TRÁMITE

- Obra nueva.
- Normas para trámite de subdivisión.
- Normas/Obtener Licencia de Construcción Extemporánea.
- Normas para trámite de fusión.
- Normas para trámite de Lotificación en Condominio.
- Ampliación.

CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

NIVELES	M ²	USO
PLANTA BAJA		
PLANTA ALTA		
3ER NIVEL		
TOTAL		

SUPERFICIE PREVISTA A CONSTRUIR

NIVELES	M ²	USO
PLANTA BAJA		
PLANTA ALTA		
3ER NIVEL		
TOTAL		

EN CASO DE REQUERIR MÁS NIVELES, FAVOR DE ADJUNTAR MEMORIA DESCRIPTIVA.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



Nombre del Propietario o Representante Legal:

Teléfono: Correo electrónico:

FIRMA

ESTOY CONSCIENTE DE LOS REQUISITOS Y ACEPTO DE CONFORMIDAD.

ANEXO 4

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DOCUMENTOS PRESENTADOS POR EL SOLICITANTE

FECHA DE INGRESO

LICENCIA DE USO DE SUELO
Señalar Original
Documento que acredite la propiedad y/o posesión.
<ul style="list-style-type: none"> • Título de Propiedad inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. • Contrato de compra-venta vigente. • Contrato de Usufructo vigente. • Comodato vigente. • Arrendamiento vigente. • Resolución Judicial firme que constituya o declare la propiedad o posesión o cualquier otro derecho real o personal vigente a favor del solicitante sobre el inmueble. • Inmatriculación administrativa. • Recibo de pago del impuesto sobre traspaso de dominio. • Acta de entrega de la posesión, en caso de viviendas. • Cédula de contratación con el Instituto. • Certificado parcelario. • Certificado de derechos agrarios o resolución agraria. • Cédula de contratación con el Instituto Nacional de Suelo Sustentable.
<ul style="list-style-type: none"> • Cédula de contratación con el Instituto Nacional de Suelo Sustentable. • Cédula de contratación con el Instituto Nacional de Suelo Sustentable.
<ul style="list-style-type: none"> • Documento que acredite la personalidad del solicitante. • Documento que acredite la personalidad de su representante legal (si se requiere). • Recibo Notarial y/o Documento que acredite la superficie total del inmueble. • Dictamen Único de Factibilidad, para usos de impacto. • Dictamen Técnico (cuando lo marque el Plan Municipal de Desarrollo Urbano). • Todos los documentos deben presentarse en copias legibles y en un folder tamaño oficio.

Si usted no presenta la totalidad de los requisitos, tendrá tres días hábiles para su entrega, de lo contrario, en términos de lo dispuesto en el Art. 119 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, se tendrá por no presentado su trámite (se cancelará) sin necesidad de notificación previa. No aplica para casos de Dictamen Técnico.

DICTAMEN TÉCNICO
Documento que acredite la propiedad.
Ortofoto de Google donde se ubique el predio.
Alfombrante Oficial vigente.
Factibilidad de Servicios Públicos de Agua Potable y Drenaje.
Memoria Descriptiva del proyecto y/o actividades a realizar.
Anteproyecto Arquitectónico con cotas y descripción de áreas (planos de 90 x 60).
Reporte Fotográfico del inmueble y edificación, de las vistas que tenga.
Dictamen Único de Factibilidad para usos de impacto.
Todos los documentos deben presentarse en copias legibles y en un folder tamaño oficio.

GLOSARIO

DOCUMENTO QUE ACREDITE LA PROPIEDAD: Sólo se aceptará aquel que esté Inscrito en el Instituto de la Función Registral Art. 9 Reglamento del Libro Quinto.

DOCUMENTO QUE ACREDITE LA POSESIÓN: (Art. 136, Fracción II, E Del Reglamento del Libro Quinto), Contrato de Arrendamiento, Compra-venta, Usufructo, Comodato cualquiera de ellos vigente, Resolución Judicial firme que constituya o declare la propiedad, posesión o cualquier otro derecho real o personal vigente a favor del solicitante sobre el inmueble, Inmatriculación administrativa, Recibo de Pago del Impuesto del Traspaso de Dominio, Cédula de Contratación con el Instituto, Acta de Entrega de Posesión de la Vivienda, en caso de terrenos ejidales o comunales, Certificado Parcelario, Certificado de Derechos Agrarios, Resolución Agraria o Cédula de Contratación con el Instituto Nacional de Suelo Sustentable.

IDENTIFICACIÓN VIGENTE: deberá contener foto, firma nombre completo.

DOCUMENTO QUE ACREDITE LA PERSONALIDAD DEL SOLICITANTE: identificación vigente si es persona física y/o acta constitutiva en caso de ser persona jurídica colectiva.

DOCUMENTO QUE ACREDITE LA PERSONALIDAD DE SU REPRESENTANTE LEGAL: poder notarial y/o carta poder sol para personas físicas.

LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEBEN CONTENER: plantas de distribución, cortes sanitarios, fachadas, y plantas de conjunto, con escalas debidamente acotadas y especificadas.

CON EL PROPÓSITO DE BRINDARLE UN MEJOR SERVICIO, SOLICITAMOS A USTED DE LA MANERA MÁS ATENTA QUE, PREVIO AL LLENADO DE LA SOLICITUD DEBERÁ VERIFICAR LOS DATOS DE SU PROYECTO ESTO CON EL FIN DE REQUISITARLO CORRECTAMENTE, MANIFESTANDO DETALLADAMENTE LA CONSTRUCCIÓN A REALIZAR (EXISTENTE POR NIVELES Y USOS, TODA VEZ QUE NO SE REALIZARÁN CAMBIOS O MODIFICACIONES A LAS LICENCIAS EMITIDAS POR ESTE DEPARTAMENTO).

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, con domicilio en Plaza Fray Andrés de Castro, Edificio "A" segundo Piso, Colonia Centro, Toluca, México C.P. 80000, informa que los datos personales recabados para trámites y servicios en las oficinas que la conforman, serán protegidos de acuerdo a la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios y conforme a su aviso de privacidad integral, el cual se encuentra para su consulta en la página del H. Ayuntamiento de Toluca, <https://www2.toluca.gob.mx/wp-content/uploads/2018/08/AVISO-PRIVACIDAD-D3DUYOB.pdf>

RECIBE DOCUMENTACIÓN:
(SERVIDOR PÚBLICO)

NOMBRE Y FIRMA

PRESENTA DOCUMENTACIÓN:
ESTOY CONSCIENTE DE LOS REQUISITOS Y ACEPTO DE CONFORMIDAD

NOMBRE Y FIRMA

Teléfono:
Correo electrónico:

ANEXO 5



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

"2022. Año del Quincucentenario de la Fundación de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México".

FO-DDUYM-PSS-06

SOLICITUD DE CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN

Me permito solicitar atentamente se realice la tramitación de Cédula Informativa de Zonificación para el predio cuyas características a continuación se describen

NÚM DE FOLIO.

FECHA DE INGRESO

DATOS DEL PROPIETARIO (Domicilio actual)

NOMBRE:			
CALLE:		NÚMERO:	
COLONIA:		MUNICIPIO:	
ESTADO:		TELÉFONO:	

DATOS DEL PREDIO

CALLE:		NÚMERO:	
MANZANA:		LOTE:	
COLONIA:		POBLACIÓN:	
CLAVE CATASTRAL:		SUPERFICIE CONSTRUIDA:	
SUP. DEL PREDIO:		USO ACTUAL:	

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



El croquis deberá incluir las medidas de las colindancias, la distancia a la esquina más cercana, los nombres de las calles que delimitan la manzana y su orientación

USO SOLICITADO (Especificar el uso particular o general)

NOMBRE DE QUIEN PRESENTA LA DOCUMENTACIÓN

FIRMAS

TELÉFONO

CORREO ELECTRÓNICO (DEL REPRESENTANTE LEGAL)

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, con domicilio en Plaza Fray Andrés de Castro, edificio A, segundo piso, Colonia Centro; Toluca México C.P. 50000, informa que los datos personales recabados para trámites y servicios en las oficinas que la conforman, serán protegidos de acuerdo a la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios y conforme a su aviso de privacidad Integral, el cual se encuentra para su consulta en la página del H. Ayuntamiento de Toluca, <https://www2.toluca.gob.mx/wp-content/uploads/2019/05/AVISO-PRIVACIDAD-DGDUYOB.pdf>

ANEXO 6

REQUISITOS

- Ingresar ortofoto de Google donde señale la ubicación del predio
- Ingresar su solicitud en un folder tamaño oficio
- Copia simple del documento que acredite la personalidad del solicitante (INE, IFE, Pasaporte, Cédula Profesional, Licencia de conducir)

NOTAS

- 1 Los datos manifestados en la solicitud, no podrán ser modificados una vez expedida la Cédula Informativa de Zonificación.
- 2 En caso de no ser el propietario, presentará carta poder simple, copia de identificación del propietario; del gestor y testigos, al momento de la entrega del documento.
- 3 Bajo protesta de decir la verdad, manifiesto que los datos que presento son verdaderos y por lo tanto me hago sabedor de las penas que incurra por falsedad en términos del artículo 157, fracción I del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de México, independiente de la cancelación del trámite solicitado.

DOCUMENTOS PRESENTADOS POR EL PROPIETARIO

FECHA

- SOLICITUD LLENADA CORRECTAMENTE
- ORTOFOTO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
- CARTA PODER
- IDENTIFICACIONES
- OTRO _____

RECIBE DOCUMENTACIÓN: (SERVIDOR PÚBLICO)

PRESENTA DOCUMENTACIÓN (USUARIO)

NOMBRE Y FIRMA

NOMBRE Y FIRMA

ANEXO 7



DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRA PUBLICA

2021. Mapa de la Construcción, el Hábitat y la Calidad de Vida

SOLICITUD PARA CAMBIOS DE USO DEL SUELO, DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN, DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN, DENSIDAD Y ALTURA

FOLIO /2021

Uso de suelo:

Solicito el cambio de:

Uso del suelo Coeficiente de Ocupación Coeficiente de Utilización Densidad Altura

Específicamente de a
Del predio y/o construcción ubicado en la calle
No. Colonia y/o Población y/o Fraccionamiento
de este Municipio de Toluca, con una superficie de terreno de m². y/o
construcción existente m², pretendiendo una construcción total de m².
Propiedad de:
Con la finalidad de:

Sajo protesta de decir la verdad, manifiesto que los datos y documentos que presento son los verdaderos y por lo tanto me hago sabedor de las penas en que incurro por falsedad en términos del Artículo 157, Fracción I del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de México, independientemente de la cancelación del trámite que solicito.

SOLICITA
<input type="text"/>
Nombre completo y firma
DOMICILIO PARTICULAR
<input type="text"/>
Teléfono (s):

RECIBE
<input type="text"/>
Nombre y firma del servidor público que recibe la solicitud
<input type="text"/>
a <input type="text"/> de <input type="text"/> del 2021

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública, con domicilio en Plaza Fray Andrés de Castro, edificio A, segundo piso, Col. Centro, Toluca, México C. P. 50000, informa que los datos personales recabados para trámites y servicios en las oficinas que la conforman, serán protegidos de acuerdo a la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios y conforme a su aviso de privacidad integral, el cual se encuentra para su consulta en la página del II. Ayuntamiento de Toluca, <https://www2.toluca.gob.mx/wp-content/uploads/2019/05/AVISO-PRIVACIDAD-DGDUYOB.pdf>



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRA PÚBLICA

Toluca, Jalisco, Toluca, Jalisco, Toluca, Jalisco, Toluca, Jalisco, Toluca, Jalisco

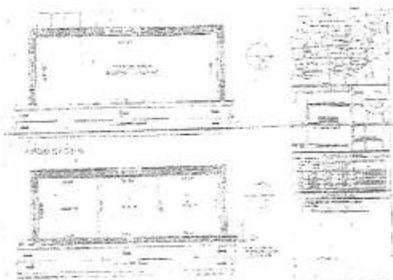
REQUISITOS PARA CAMBIOS DE USO DEL SUELO, DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN, DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN, DENSIDAD Y ALTURA

DOC. INGRESADA

- Original o copia certificada del documento que acredite la propiedad inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. Documento que acredite la propiedad: Tratándose de propiedad privada (escrituras públicas, Resoluciones judiciales o administrativas). Tratándose de propiedad social, se acreditará con los documentos previstos por la legislación agraria.
- Recibo de pago impuesto predial actualizado.
- Croquis de localización del predio o inmueble con medidas y colindancias.
- Alineamiento vigente.
- Memoria descriptiva del proyecto que contendrá las características físicas del predio o inmueble, superficies, accesos viales, colindancias, nombre de las calles circundantes, áreas de cada una de las superficies a utilizar.
- Factibilidad de servicios emitida, según el caso, por el Organismo de Agua y Saneamiento de Toluca o por el comité independiente de cada comunidad.
- En caso de ser el propietario, deberá traer copia de identificación (credencial de elector); y si es gestor, deberá presentar original o copia certificada del poder notarial otorgado por el propietario del predio, que faculte al solicitante para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado.
- Plano del proyecto, con el que deberá de ingresar planta arquitectónica, deberá incluir plantas, cortes y fachadas a escala.
- Tratándose de subdivisión, deberá incluir plano del proyecto (ver ejemplo).
- Cuando se trate de Uso Impacto Regional se acompañará además del Dictamen Único de Factibilidad emitido por Gobierno del Estado de México.
- Fotos del predio interiores y exteriores.

NOTA: LOS DOCUMENTOS DEBERÁN PRESENTARSE POR DUPLICADO EN EL ORDEN SOLICITADO (2 CARPETAS TAMAÑO CARTA, DE 1", COLOR BLANCO, CON SEPARADORES)

PLANO DE SUBDIVISIÓN



La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública, con domicilio en Plaza Fray Andrés de Castro, edificio A, segundo piso, Col. Centro, Toluca, México C. P. 54000, informa que los datos personales recabados para trámites y servicios en las oficinas que la conforman, serán protegidos de acuerdo a la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios y conforme a su aviso de privacidad integral, el cual se encuentra para su consulta en el registro del H. Ayuntamiento de Toluca. <https://www2.toluca.gob.mx/wp-content/uploads/2019/05/AVISO-DE-PRIVACIDAD-DGDUYOB.pdf>



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

"2022. Año del Quicentenario de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México"

CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL

Nº. DE REGISTRO 0890 FOLIO DE REF. DGDUOT/OP/1178/2022

Table with 3 columns: FECHA DE EXPEDICION (29 de abril de 2022), FECHA DE VENCIMIENTO (29 de abril de 2023), and data for DATOS DEL PROPIETARIO Y/O POSEEDOR, DATOS DEL PREDIO, and ALINEAMIENTO.



CON FUNDAMENTO EN EL CÓDIGO REGULATORIO MUNICIPAL DE TOLUCA VICENTE, ES OBLIGACIÓN DE LOS PARTICULARES COLGAR EL NÚMERO OFICIAL INMEDIATAMENTE EN LUGAR VISIBLE DE LA FACILIDAD DE SU DISTRIBUCIÓN PREVIENDO CONSERVAR EL ANTERIOR O UN MÁS REAL, INDICANDO CLASE Y EL NÚMERO ANTERIOR.

NOTAS: SE EXPIDE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 143 DEL LIBRO RÉGULO OCTAVO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO. LOS DATOS DE DISTRIBUCIÓN DEL PREDIO SE EMITEN CON BASE EN LA DIVISIÓN TERRITORIAL ESTABLECIDA EN EL BANDO MUNICIPAL DE TOLUCA 2012.

ELABORÓ: DOMINGO RAMÍREZ GONZÁLEZ EXTENSO
NOTAS: Esta Constancia obra a salvo Dirección de Planeación. El presente alineamiento es de carácter informativo, no acredita la propiedad del inmueble que se otorga, únicamente señala las restricciones que deberá respetar el solicitante al momento de realizar cualquier verificación.



LICENCIA DE USO DE SUELO

FODDU/MP/903

No. de Licencia: 0351

Folio: LUS/0363/2022

DATOS GENERALES

SOLICITANTE		PREDIO	
Nombre:	BLANCA EDITH FUENTES DIAZ	Calle:	HUIZACHE
		MZ-60 LT-16	Número: 16
Domicilio:	HUIZACHE SIN MZ-60 LT-16 V-16	Clave Catastral:	101-15-270-16-00-0000
Pop./Colonia:	BOSQUES DE CANTABRIA	DEL:	SAN MATEO OTZACATIPAN, SAUCES
Municipio:	TOLUCA	UTB:	VILLAS SANTIN II
Solicitud:	0363/2022	Superficie Construida:	126.00 m2.
		Superficie Total del Predio:	90.000 m2.

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO

Zona: ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Clave: 51.

Uso del suelo que se autoriza: HABITACIONAL

No. máximo de viviendas: UNA Superficie máxima de construcción que se autoriza: 00 m2.

Superficie mínima libre de construcción: 18.0000 m2. Altura Máxima: 2 Niveles, n 5.65

metros a partir de BANQUETA Lote mínimo m2. Con un frente mínimo de: mts.

Estacionamientos: UN CAJÓN PARA LA VIVIENDA.

OTRAS DISPOSICIONES NORMATIVAS

- DEBERÁ FORESTAR A RAZÓN DE UN ÁRBOL POR CADA 16 M2 DE TERRENO NATURAL O JARDINADO.
- * NO SE AUTORIZA CONSTRUCCIÓN ADICIONAL A LA PERMITIDA.
- EL PROPIETARIO MANIFESTÓ QUE EXISTE UNA CONSTRUCCIÓN CON USO PARA CASA HABITACIÓN DE 126.00 M2. EN DOS NIVELES PLANTA BAJA: 63.00 M2 Y PLANTA ALTA: 63.00 M2
- SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR: 20% Y SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE: 80%
- PARA EL APROVECHAMIENTO DE LA PRESENTE LICENCIA, DEBERÁ TRAMITAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CON LA NORMATIVIDAD APLICABLE EN LA MATERIA.
- SE EMITE CON BASE EN LA ESCRITURA INSCRITA EN EL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL EDO. DE MÉXICO, OFICINA REGISTRAL TOLUCA CON FOLIO REAL ELECTRÓNICO 00013578, NÚM. DE TRÁMITE 137470, DE FECHA 17 DE AGOSTO DEL 2011.

RESTRICCIONES

DEBERÁ RESPETAR LAS QUE LE MARQUE EL ALINEAMIENTO OFICIAL EXPEDIDO POR ESTE H. AYUNTAMIENTO DE TOLUCA

AUTORIZACION

LIC. OCTAVIO RAFAEL MIRANDA TAMVERA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

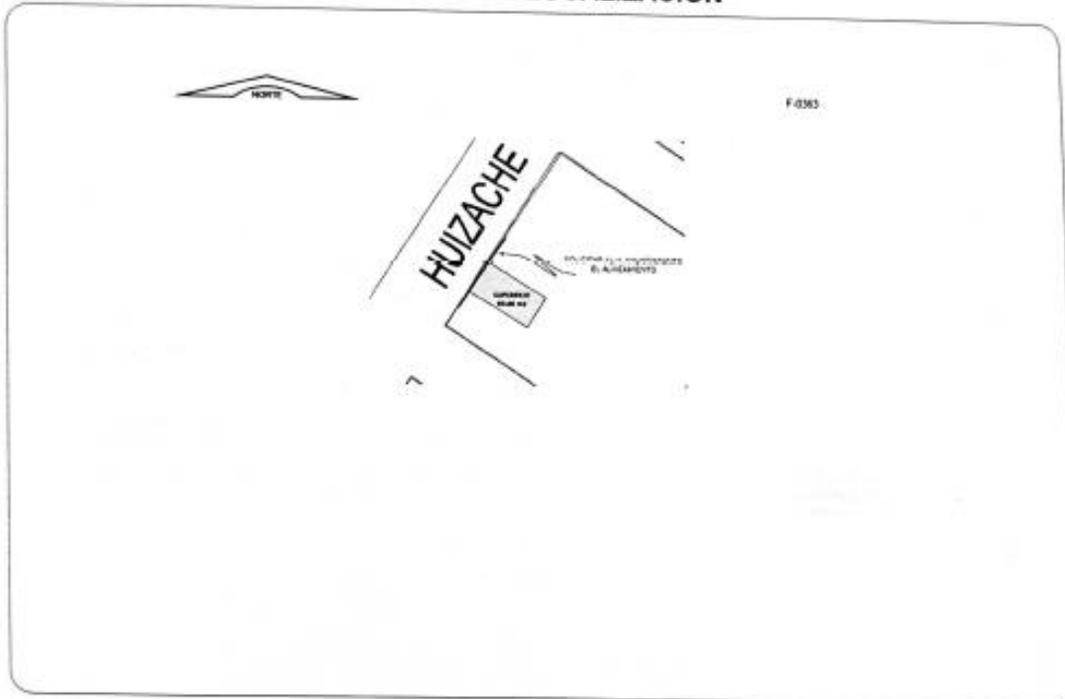
Fecha Exp: 29 ABRIL 2022 Fecha Vig: 29 ABRIL 2023 Comprobante de pago No.: _____

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública, con domicilio en Plaza Fray Andrés de Castro Edificio A, segundo piso, Col. Centro, utilizará sus datos personales aquí recabados para emitir la Licencia de Uso de Suelo. Para mayor información acerca del trámite y de los derechos que pueden hacer valer, usted debe acceder al aviso de privacidad completo acudiendo a las oficinas de esta unidad administrativa, ubicadas en el domicilio referido o ingresando a la página <http://www.toluca.gob.mx/tramites/servicios>

PRORROGA

Cargo: _____ Firma: _____
Fecha Pro: [] - [] Fecha Vig: [] - [] Comprobante de pago No.: []

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



NORMAS APLICABLES A ESTA AUTORIZACIÓN

- * Esta Licencia no producirá efecto legal alguno si se emplea en usos distintos a los expresamente autorizados y si se incumple o se 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 de uso de suelo no autoriza a su titular para realizar construcciones, obras, giros o actividades en cuyo caso deberá obtener la licencia municipal de construcción correspondiente.
- * La presente Licencia tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de expedición y podrá ser prorrogada por solo una vez por un periodo igual, según el artículo 5.56, fracción IV, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

FUNDAMENTACIÓN LEGAL

Esta Licencia se expide con fundamento en:

- * En el Libro Quinto, Título Tercero, Capítulo Segundo, Sección Segunda, Artículos 5.55 y 5.56, del Código Administrativo del Estado de México.
- * En el Reglamento del Libro Quinto, Artículo 132.
- * En el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, publicado en la Gaceta del Gobierno el día 20 de Diciembre de 2018.



DOCTOR EN ARQUITECTURA RAMÓN GUTIÉRREZ MARTÍNEZ EN MI CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRA PÚBLICA, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 8 Y 115 FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; POR LOS ARTÍCULOS 112 Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO; POR LOS ARTÍCULOS 1, 2, 3, 11, 12, 31, FRACCIÓN XXIV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO; POR LOS ARTÍCULOS 1.1, FRACCIÓN IV, 1.2, 1.4, 5.1, 5.5, INCISO I Y III, 5.6, 5.10 FRACCIÓN VII DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; POR EL ARTÍCULO 16 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE MÉXICO; 146, 147, 148, TERCERO TRANSITORIO DEL REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO Y AL ACTA DE TRANSFERENCIA DE FUNCIONES Y SERVICIOS EN MATERIA DE AUTORIZACIÓN DEL USO DE SUELO PUBLICADA EN GACETA DEL GOBIERNO NÚMERO 109 DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004; Y

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

- Que mediante solicitud de fecha 19 de mayo del 2021, ingresada en la Dirección de Desarrollo Urbano, por la C. María Elena Bejarano Sánchez, requirió el Cambio de Densidad, de Coeficiente de Ocupación y Altura, para realizar un proyecto de 14 departamentos, del predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 305, Unidad Territorial Básica Pino Suárez, Delegación Santa Ana Tlapaltitlan, de este Municipio de Toluca.
- Que acreditó la propiedad mediante escritura, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México oficina registral Toluca, Folio Real Electrónico 00343211, Número de trámite 581033, de fecha 05 de febrero del 2020, a favor de la C. María Elena Bejarano Sánchez.
- Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, clasificó al referido predio como Habitacional (H.200.A), densidad de 50 viviendas por hectárea y con lotes mínimos de 120 m².



005/23/2021

Que el Código Administrativo del Estado de México en su artículo 5.57, dispone que: "El cambio de uso del suelo, de densidad, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización y de altura de edificaciones de un lote o predio, no constituirá modificación al respectivo plan municipal de desarrollo urbano."

3/5

Plaza Fray Andrés de Castro, Edificio A, segundo piso, Col. Centro; Toluca, México. C.P. 50000
Tels: 773.5000 - 276.1900 Ext. 562

- Que a fin de atender la solicitud Cambio de Densidad, de Coeficiente de Ocupación y Altura, para realizar un proyecto de 14 departamentos, es necesario cumplir con los requisitos consignados por el artículo 146 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- Que en este sentido se cuenta con copia del documento de propiedad, copia del recibo del pago del impuesto predial, croquis de localización, alineamiento y número oficial, memoria descriptiva del proyecto, factibilidad de agua potable emitido por el Comité Autónomo de Agua Potable de Santa Ana Tlapaltitlan, copia de la propietaria, planos arquitectónicos y fotografías del predio, requisitos indispensables para dar curso al cambio solicitado.
- A los 03 días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno, en la Quincuagésima Cuarta Sesión Extraordinaria de Cabildo en el desahogo del punto 10.3 del orden del día, se aprobó por unanimidad de votos el dictamen que presenta la Comisión de Planeación para el Desarrollo, relativo a la autorización de Cambio de Densidad, de Coeficiente de Ocupación y Altura, para realizar un proyecto de 14 departamentos.
- Que el presente constituye un acto de autoridad motivado y fundado para atender las necesidades de este Municipio, por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO: Se autoriza a la C. María Elena Bejarano Sánchez, el Cambio de Densidad, de Coeficiente de Ocupación y Altura, para realizar un proyecto de 14 departamentos, en el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 305, Unidad Territorial Básica Pino Suárez, Delegación Santa Ana Tlapaltitlan, de este Municipio de Toluca, mismo que cuenta con una superficie de terreno de 559.42 m².



CUS/23/2021

SEGUNDO: El presente Cambio de Densidad, de Coeficiente de Ocupación y Altura, para realizar un proyecto de 14 departamentos, no podrá ser modificado sin la previa autorización expresa de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública.

3/5

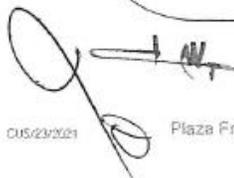
Plaza Fray Andrés de Castro, Edificio A, segundo piso, Col. Centro, Toluca, México. C.P. 50000
Tels: 773.5000 - 276.1900 Ext. 562



TERCERO: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 5.57 del Código Administrativo del Estado de México, este acuerdo no constituye modificación alguna al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, toda vez que no se alteran las características de la estructura urbana y las de su imagen.

CUARTO: De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, fundamento establecido por la Gaceta del Gobierno de fecha 20 de diciembre del 2018, en su apartado Normas para Uso de Suelo, indica lo siguiente:

NORMATIVIDAD				
ZONA:	HABITACIONAL	CLAVE:	H.200.A	
USO DE SUELO:	HABITACIONAL			
Nº. MÁXIMO DE VIVIENDAS:	1	INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN:	3.5 VECES LA SUPERFICIE DEL PREDIO	
SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR:	30 %	SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE:	70 %	
NIVELES: DESPLANTE:	5	ALTURA MÁXIMA:	15	METROS A PARTIR DEL
ESTACIONAMIENTO:	- UN CAJON POR VIVIENDA			
LOTE MÍNIMO:	120.00 M2	FRENTE MÍNIMO:	7.0 METROS	

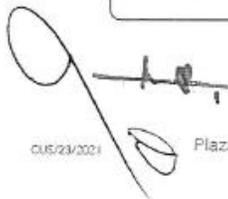

015/23/2021

Plaza Fray Andrés de Castro, Edificio A, segundo piso, Col. Centro, Toluca, México. C.P. 50000
Tels: 773.6000 - 276.1900 Ext. 582

QUINTO:

En términos del artículo 147 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, no será necesario obtener la licencia de uso del suelo, por lo que el Cambio de Densidad, de Coeficiente de Ocupación y Altura, para realizar un proyecto de 14 departamentos, deberá sujetarse a la siguiente normatividad:

SE AUTORIZA LO SIGUIENTE:	
CAMBIO DE DENSIDAD, DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN Y ALTURA, PARA REALIZAR UN PROYECTO DE 14 DEPARTAMENTOS	
SUPERFICIE DEL PREDIO: 559.42 M ²	USO DE SUELO: HABITACIONAL
DENSIDAD: 14 DEPARTAMENTOS	AREA LIBRE: 224.15 M ² DESPLANTE 57.38 M ² SÓTANO
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN:	SÓTANO 1: 502.04 M ² ESTACIONAMIENTO SÓTANO 2: 502.04 M ² ESTACIONAMIENTO 1 NIVEL: 335.27 M ² (SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, SALON DE FIESTAS, CASETA DE VIGILANCIA Y SERVICIOS) 2 NIVEL AL 8 NIVEL: 316.84 M ² POR NIVEL (2 DEPARTAMENTOS CADA NIVEL) 9 NIVEL: 144.72 M ² ROOF GARDEN TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: 3,704.95 M ²
ALTURA: 9 NIVELES / 29.91 METROS	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:	34 CAJONES DE ACUERDO AL PLANO
CONSIDERACIONES:	
• DEBERA OBTENER LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE	
Dar cumplimiento a las normas mínimas de estacionamiento que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca. Deberá respetar las restricciones Federales y Estatales que al efecto sean señaladas para la ejecución del proyecto pretendido	



05/23/2021

Plaza Fray Andrés de Castro, Edificio A, segundo piso, Col. Centro; Toluca, México. C.P. 50000
Tels: 773.5000 - 276.1900 Ext. 562

4/5



"2021. Año de la Consumación de la Independencia y la Grandeza de México"

- SEXTO:** Con fundamento en el artículo 144, fracción XI del Código Financiero del Estado de México, se pagó ante la Tesorería Municipal de Toluca, una cuota equivalente a 50 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente, por concepto de la presente autorización.
- SÉPTIMO:** El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones que se establecen en este Acuerdo y a las contenidas en los oficios a que se refieren los puntos que anteceden, traerá como consecuencia la imposición de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.
- OCTAVO:** Deberá dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 18.21, fracción III, inciso A), numeral 1, del Código Administrativo del Estado de México.
- NOVENA:** La presente autorización deja a salvo derechos de terceros.
- DÉCIMO:** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la fecha de su autorización. Tendrá vigencia de un año y podrá ser prorrogado por una sola vez por un periodo igual, en términos de lo dispuesto en el artículo 5.56 Fracción IV, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en concordancia con el artículo 141 último párrafo del Reglamento del propio Libro Quinto.

Dado en la Ciudad de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México, a los 10 días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno.


DOCTOR EN ARQUITECTURA
RAMÓN GUTIÉRREZ MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRA PÚBLICA



La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública, con domicilio en Plaza Fray Andrés de Castro, Edificio A, segundo piso, Col. Centro, utilizará sus datos personales aquí recabados para emitir el Cambio de Uso del Suelo, Densidad, Incremento de Intensidad y/o Altura. Para mayor información acerca del tratamiento y de los derechos que pueda hacer valer, usted debe acceder al aviso de privacidad completo acudiendo a las oficinas de esta unidad administrativa, ubicadas en el domicilio referido o ingresado a la página <http://www.toluca.gob.mx/tematicas/Servicios>.



CUS/23/2021

Plaza Fray Andrés de Castro, Edificio A, segundo piso, Col. Centro, Toluca, México. C.P. 50000
Tels: 773.5000 - 276.1900 Ext. 562

5/5