

**Reglamento de Construcciones e
Imagen Urbana Municipal**

ANTEPROYECTO

Contenido

Título Primero Disposiciones Generales	5
Capítulo Primero Disposiciones Generales	5
Título Segundo De la Vía Pública y Otros Bienes de Uso Común.....	12
Capítulo Primero Generalidades	12
Capítulo Segundo Del Uso de la Vía Pública	12
Capítulo Tercero De las Redes de Infraestructura Urbana Aéreas y Subterráneas en la Vía Pública.....	13
Capítulo Cuarto De la Nomenclatura.....	16
Capítulo Quinto Del Alineamiento	19
Capítulo Sexto De las Restricciones a las Construcciones	21
Título Tercero De los Directores Responsables de Obra y Corresponsable	23
Capítulo Primero De los Directores Responsables de Obra	23
Capítulo Segundo De los Corresponsables	24
Capítulo Tercero De la Suspensión, Cancelación y Refrendo de la Autorización	26
Capítulo Cuarto De las Sanciones.....	27
Título Cuarto De las Licencias de Construcción y los Permisos de Obra	27
Capítulo Primero Generalidades	27
Capítulo Segundo De las Licencias de Construcción	28
Capítulo Tercero De los Permisos de obra	33
Capítulo Cuarto De las Constancias de Terminación de Obra	35
Capítulo Quinto De las Suspensiones Voluntarias de la Licencia de Construcción....	35
Título Quinto Patrones de Uso y Ocupación del Suelo	36
Capítulo Primero Del Uso y Ocupación del Suelo	36
Capítulo Segundo Del Cambio de Uso de Suelo, de Densidad, Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización del Suelo y Altura de Edificaciones.....	39
Título Sexto Del Proyecto Arquitectónico.....	41

Capítulo Primero Generalidades	41
Capítulo Segundo De la Habitabilidad, Accesibilidad y Funcionamiento	43
Capítulo Tercero De la Higiene, Servicios y Acondicionamiento Ambiental	43
Capítulo Cuarto De la Comunicación, Evacuación y Prevención de Emergencias.....	46
Sección Primera De las Circulaciones y Elementos de Comunicación	46
Sección Segunda De las Prevenciones Contra Incendio.....	49
Sección Tercera De los Dispositivos de Seguridad y Protección	50
Título Séptimo De la Integración al Contexto e Imagen Urbana.....	51
Capítulo Único De la Integración al Contexto e Imagen Urbana	51
Título Octavo De las Instalaciones	53
Capítulo Primero De las Instalaciones Hidráulicas	53
Capítulo Segundo De las Instalaciones Sanitarias.....	55
Capítulo Tercero De las Instalaciones Eléctricas.....	57
Capítulo Cuarto De las Instalaciones de Combustibles	58
Capítulo Quinto De las Instalaciones de Captación y Aprovechamiento de Agua Pluvial	59
.....	
Capítulo Sexto De las Instalaciones de Telecomunicaciones y Voz y Datos	62
Capítulo Séptimo De las Instalaciones de Acondicionamiento de Aire y Expulsión de Aire	63
Capítulo Octavo De los Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales.....	64
Título Noveno De la Seguridad Estructural de las Construcciones.....	67
Capítulo Primero Generalidades	67
Capítulo Segundo De las Características Generales de las Edificaciones	71
Capítulo Tercero De los Criterios de Diseño Estructural	73
Capítulo Cuarto De las Cargas Muertas.....	77
Capítulo Quinto De las Cargas Vivas	77
Capítulo Sexto Del Diseño por Sismo	78
Capítulo Séptimo Del Diseño por Viento	79
Capítulo Octavo Del Diseño de Cimentaciones.....	79
Capítulo Noveno De las Obras Subterráneas.....	81
Capítulo Décimo De las Construcciones Dañadas.....	82

Capítulo Décimo Primero De las Obras Provisionales y Modificaciones	84
Capítulo Décimo Segundo De las Pruebas de Carga	85
Título Décimo De la Construcción	87
Capítulo Primero Generalidades	87
Capítulo Segundo De la Seguridad e Higiene en las Obras	89
Capítulo Tercero De los Materiales y Procedimientos de Construcción	91
Capítulo Cuarto De las Mediciones y Trazos	92
Capítulo Quinto De las Excavaciones y Cimentaciones	93
Capítulo Sexto Del Dispositivo para el Transporte Vertical en las Obras	94
Capítulo Séptimo De las Instalaciones	95
Capítulo Octavo De las Fachadas	97
Capítulo Noveno De las Medidas de Seguridad de las Construcciones Existentes	98
Título Décimo Primero Del Uso, Operación y Mantenimiento	101
Capítulo Primero Del Uso y Conservación de Predios y Edificaciones	101
Título Décimo Segundo De las Ampliaciones de Obras	105
Capítulo Único De las Ampliaciones de Obras	105
Título Décimo Tercero De las Demoliciones	105
Capítulo Único De las Medidas Preventivas en Demoliciones	105
Título Décimo Cuarto De las Visitas de Verificación, Multas, Infracciones, Medidas de Seguridad y Recursos	107
Capítulo Primero De las Visitas de Verificación	107
Capítulo Segundo De las Multas, Infracciones y Medidas Seguridad	108
Capítulo Tercero De los Recursos	117
Transitorios	117

Título Primero

Disposiciones Generales

Capítulo Primero

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones del presente Reglamento y de Anexos Técnicos, son de orden público e interés social.

Los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Municipio de la Paz, Estado de México, deben sujetarse a las disposiciones del Código Administrativo del Estado de México; el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; este Reglamento; sus Anexos Técnicos y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil.

ARTÍCULO 2.- Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. **Código:** Código Administrativo del Estado de México.
- II. **Ley:** A la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, como ordenamiento legal principal en la materia a nivel estatal y federal respectivamente.
- III. **Ley Orgánica:** A la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, que establece la estructura y funcionamiento de los municipios.
- IV. **Anexos Técnicos:** Disposiciones técnicas complementarias.
- V. **Plan Municipal de Desarrollo Urbano:** Al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Paz, Estado de México, que es el instrumento de planeación específico para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano a nivel municipal.
- VI. **Reglamento:** Al presente Reglamento de Construcciones e Imagen Urbana Municipal de La Paz, Estado de México.
- VII. **Administración:** A la Administración Pública Municipal de La Paz, Estado de México.
- VIII. **Ayuntamiento:** Al cuerpo colegiado de elección popular directa encargado del gobierno y la administración del Municipio de La Paz, Estado de México.
- IX. **Municipio:** Municipio de La Paz, Estado de México.
- X. **Protección Civil:** El conjunto de medidas y acciones orientadas a la prevención, el auxilio y la recuperación de la población en caso de riesgo

o desastre, cuyo objeto es salvaguardar la vida de las personas, proteger sus bienes y su entorno o medio ambiente.

- XI. **Secretaría:** A la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Estado de México, responsable de la autorización y registro de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.
- XII. **Constructor:** A la persona física o moral encargada de ejecutar la obra de conformidad con el proyecto ejecutivo autorizado y la normatividad aplicable.
- XIII. **Propietario o Poseedor:** A la persona física o moral que tiene la propiedad o posesión jurídica de un bien inmueble, donde se pretenda realizar alguna construcción, modificación, ampliación, reparación o demolición, o en su caso, hacer la revisión de las construcciones existentes.
- XIV. **Proyectista:** A la persona física con cédula profesional encargada de realizar el diseño del proyecto arquitectónico, estructural o de instalaciones, cuyas memorias, planos y especificaciones técnicas deberán ser avalados y suscritos por el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable correspondiente para su presentación ante la autoridad municipal competente.
- XV. **Constancia de Terminación de Obra:** El documento que certifica la conclusión de una obra de construcción conforme a la licencia otorgada y la normatividad aplicable.
- XVI. **Dictamen de Factibilidad de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado:** A la evaluación técnica y resolución que emite el organismo operador municipal o, en su caso, el municipio, relativa a la posibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales a nuevos desarrollos urbanos, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles.
- XVII. **Evaluación de la Seguridad Estructural:** Al proceso de diagnóstico del estado de la estructura y las instalaciones dañadas de una edificación, que puede incluir la identificación de daños, la evaluación de la seguridad y el nivel de vulnerabilidad de elementos estructurales y no estructurales, con el fin de determinar las condiciones de seguridad estructural que permitan cumplir con los requisitos de seguridad contra colapso y de limitación de daños establecidos en el presente Reglamento y sus Anexos Técnicos de Construcción aplicables.

- XVIII. **Licencia de Construcción:** La autorización necesaria, expedida por la autoridad municipal competente, para la ejecución de obras de construcción.
- XIX. **Proyecto ejecutivo de obra:** Al conjunto de planos, memorias descriptivas y de cálculo, catálogo de conceptos, normas y especificaciones que contiene la información técnica y define los aspectos necesarios para la construcción, modificación, ampliación, reparación o demolición de una obra o instalación.
- XX. **Rehabilitación:** Al proceso de intervención en una edificación existente, basado en el diagnóstico del estado de la estructura y las instalaciones dañadas, con el fin de recuperar sus condiciones de seguridad estructural y/o mejorar su comportamiento ante las distintas acciones de diseño para que cumpla con los requisitos de seguridad contra colapso y de limitación de daños establecidos en el presente Reglamento y Anexos Técnicos aplicables.
- XXI. **Alineamiento:** La línea que fija el límite entre la vía pública y la propiedad privada, conforme a los planes, programas y normas urbanísticas vigentes. Esta línea determina el frente oficial del predio y establece los límites de construcción respecto a la vía pública.
- XXII. **Antena:** Al elemento, incluyendo su soporte (torre o estructura) y equipos complementarios, destinado a la transmisión y/o recepción de señales de comunicación a través del espectro radioeléctrico, tales como las utilizadas en estaciones repetidoras de radiotelecomunicaciones o telefonía celular o inalámbrica.
- XXIII. **Área No Urbanizable:** Las áreas no aptas para el desarrollo urbano, cuyo uso y aprovechamiento se establece en los planes de desarrollo urbano correspondientes, y donde generalmente se prohíbe la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento con fines urbanos.
- XXIV. **Área Urbana:** Las áreas previstas en los planes de desarrollo urbano, constituidas por zonas edificadas parcial o totalmente, en donde existen al menos estructura vial y servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, sin perjuicio de que coexistan con predios baldíos o carentes de servicios.
- XXV. **Área Urbanizable:** Las áreas previstas en los planes de desarrollo urbano para el crecimiento de los centros de población, por encontrarse vinculadas en su conformación geográfica a las áreas urbanas y reunir condiciones física y geográficamente aptas para ser dotadas de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y no presentar características de las áreas no urbanizables, cuya extensión y superficie se

calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

- XXVI. **Demarcación Territorial:** A la división político-administrativa del Estado de México, siendo el Municipio de La Paz la entidad fundamental para fines de este Reglamento.
- XXVII. **Edificación:** A la construcción sobre un predio.
- XXVIII. **Equipamiento Urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.
- XXIX. **Infraestructura:** Las redes y sistemas fundamentales (como hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica, comunicaciones, etc.) necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos y el desarrollo urbano.
- XXX. **Inmueble:** Al terreno y construcciones que en él se encuentran.
- XXXI. **Predio:** Al terreno sin construcción.
- XXXII. **Restricciones a la Construcción:** Las limitaciones físicas, legales y normativas que determinan áreas no edificables dentro de un predio, ya sea por disposición de alineamiento, normativa urbanística, protección ambiental, infraestructura, riesgo o interés público.
- XXXIII. **Uso del Suelo:** La utilización permitida o las actividades que pueden desarrollarse en una determinada área o predio, conforme a lo establecido en el plan de desarrollo urbano aplicable y la normatividad correspondiente.
- XXXIV. **Vía Pública:** El espacio de propiedad municipal, estatal o federal destinado al tránsito peatonal, vehicular, ciclista y de transporte público, incluyendo calles, avenidas, banquetas, andadores, camellones, glorietas, callejones, pasos peatonales y demás áreas de circulación y permanencia pública.
- XXXV. **Sistema de Información:** Al conjunto de órganos, instrumentos, métodos y procedimientos, que puede integrar sistemas informáticos y bases de datos, utilizado por las dependencias y organismos de los gobiernos estatal y municipal para la integración y consulta de información relativa a las autorizaciones de desarrollo urbano y construcción, así como la planeación, ejecución y evaluación de obras públicas de equipamiento o infraestructura.

ARTÍCULO 3.- De conformidad con lo dispuesto por el Libro Décimo Octavo y el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento, así como con la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, la aplicación y vigilancia del

cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponde a la Administración Pública Municipal de La Paz, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, para lo cual tiene las siguientes facultades:

- I. Fijar los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vía pública, a fin de que se satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, protección civil, sustentabilidad, comodidad, accesibilidad y buen aspecto;
- II. Fijar las restricciones a que deben sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares, localizados en Áreas de Conservación Patrimonial, incluyendo las Zonas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos, de acuerdo a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de México, así como la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- III. Establecer de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los predios y determinar el tipo de construcciones que se pueden edificar en ellos, en los términos de lo dispuesto por la Ley;
- IV. Registrar las licencias de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios;
- V. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción se ajuste a las características previamente registradas;
- VI. Acordar las medidas que fueren procedentes en relación con las edificaciones que pongan en peligro a las personas o sus bienes, o en aquéllas que causen molestias;
- VII. Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento, la ocupación total o parcial, o uso de una instalación, predio o edificación;
- VIII. Realizar, a través del Programa al que se refiere la Ley, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas referentes a: construcciones, tierras, aguas y bosques, así como determinar las densidades de población permisibles;
- IX. Ejecutar con cargo al propietario o poseedor las obras que se le hubiere ordenado realizar y que en rebeldía el mismo no las haya llevado a cabo;
- X. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley y este Reglamento;
- XI. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este Reglamento;
- XII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento;

- XIII. Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, los Anexos Técnicos de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente Ordenamiento;
- XIV. Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus disposiciones;
- XV. Registrar las obras a efectuar en la vía pública, ya sean públicas o privadas, a efecto de evitar duplicidades, dispersión y/o desfase en su ejecución; y
- XVI. Las demás que le confieren este Reglamento y las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 4.- Para el estudio y propuesta de reformas al presente Reglamento, o a la normatividad municipal en general, se podrá integrar una comisión o consejo, cuyos miembros serán determinados por el Ayuntamiento (Cabildo). La comisión o consejo podrá incluir representantes de asociaciones profesionales y otros organismos e instituciones que el Ayuntamiento (Cabildo) considere oportuno invitar, y la aprobación de las reformas mencionadas, que serán aprobadas por el mismo, conforme a lo establecido en la legislación aplicable, particularmente en la Ley Orgánica Municipal y la normatividad municipal vigente.

ARTÍCULO 5.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial será la encargada de expedir licencias de construcción, permisos de obra y/o autorizaciones, deberá contar, cuando menos, con un profesional calificado en la materia, tal como arquitecto, ingeniero arquitecto, ingeniero civil o profesionista afín, que cuente con los conocimientos y la experiencia necesarios para emitir las opiniones especializadas que le sean requeridas.

ARTÍCULO 6.- Los trámites a que se refiere el presente artículo deberán ser recibidos y atendidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, según corresponda, de conformidad con la normativa aplicable:

- 1) Licencia de Uso de Suelo;
- 2) Constancia de Alineamiento y Número Oficial;
- 3) Licencia de Construcción para obra nueva con una superficie mayor a 60 m²;
- 4) Licencia para obras de ampliación, modificación, reparación o restauración de construcciones existentes;
- 5) Prórroga de Licencia de Construcción;
- 6) Licencia de Construcción Extemporánea;
- 7) Aviso de suspensión voluntaria de obra o solicitud de prórroga para su ejecución;

- 8) Licencia para la construcción de bardas con altura superior a 2.20 metros o longitud mayor a 10.00 metros lineales;
- 9) Licencia de Demolición;
- 10) Licencia para realizar trabajos de excavación o relleno de terreno;
- 11) Aviso de Término de Obra;
- 12) Licencia de Construcción sin afectación a elementos estructurales, para obras con superficie entre 20 m² y 60 m²;
- 13) Cambio de Uso de Suelo.

ARTÍCULO 7.- Una vez concluida la ejecución de una obra, y siempre que así lo exija la naturaleza y el tipo de edificación, el titular de la licencia deberá presentar el Aviso de Término de Obra acompañado de la documentación técnica comprobatoria que acredite el cumplimiento de los requerimientos de seguridad estructural, condiciones de habitabilidad, funcionalidad operativa y viabilidad de uso, conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables. Dichos documentos podrán incluir, a manera enunciativa mas no limitativa, dictámenes técnicos, constancias de seguridad estructural, y vistos buenos de instalaciones.

Una vez cumplidos los requisitos y evaluados los documentos correspondientes, y de ser procedente, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial expedirá la autorización para el uso y ocupación del inmueble.

ARTÍCULO 8.- Todo servidor público municipal deberá observar y cumplir con los procedimientos establecidos en la Ley y en el presente Reglamento, garantizando en todo momento la atención ciudadana a través de los mecanismos dispuestos por la Administración Municipal. La recepción, gestión y seguimiento de los trámites administrativos en materia de desarrollo urbano y construcción se realizarán de manera física en la Ventanilla Única Municipal, donde se brindará asesoría y acompañamiento a los solicitantes durante el ingreso y revisión de su documentación.

ARTÍCULO 9.- Para efectos de este Reglamento, las edificaciones en el Municipio de La Paz, Estado de México se clasifican de acuerdo con su uso y destino, según se indica en las tablas de uso de suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, vigente.

Título Segundo

De la Vía Pública y Otros Bienes de Uso Común

Capítulo Primero

Generalidades

ARTÍCULO 10.- La vía pública constituye un bien de uso común sujeto a las siguientes restricciones generales:

- I. No podrá ser ocupada, modificada ni intervenida sin la autorización expresa de la autoridad competente;
- II. No podrá ser utilizada para actividades que comprometan la seguridad, accesibilidad, funcionalidad urbana o el interés general;
- III. Toda ocupación o intervención deberá cumplir con los lineamientos técnicos, ambientales y urbanos establecidos por el municipio y la legislación estatal y federal;
- IV. Las construcciones colindantes deberán respetar los retiros, alineamientos y restricciones definidos en los planos y normas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

ARTÍCULO 11.- Los bienes de uso común, incluyendo la vía pública, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y su utilización estará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable, garantizando siempre el interés general, la seguridad, la accesibilidad universal, la funcionalidad urbana y la protección del entorno.

ARTÍCULO 12.- La planeación, diseño, construcción, uso y mantenimiento de la vía pública y demás bienes de uso común deberán atender lo dispuesto por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente, los planes y programas sectoriales, y demás normas técnicas en materia de accesibilidad, movilidad, imagen urbana, infraestructura y desarrollo sustentable.

Capítulo Segundo

Del Uso de la Vía Pública

ARTÍCULO 13.- El uso de la vía pública podrá ser:

- I. De uso común, cuando se destine libremente al tránsito o permanencia del público;
- II. De uso restringido o especial, cuando se autorice su ocupación temporal para actividades específicas, previa evaluación técnica y autorización de las autoridades municipales.

ARTÍCULO 14.- Toda persona física o moral que requiera ocupar temporalmente la vía pública para actividades como:

- I. Carga y descarga de materiales;
- II. Colocación de andamios o maquinaria;
- III. Instalación de puestos, estructuras o elementos auxiliares, se deberá contar con la autorización expresa de la Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Movilidad o la Jefatura de reglamentos, y cumplir con las condiciones de seguridad, tiempo, señalización, limpieza y restitución del espacio.

ARTÍCULO 15.- Queda expresamente prohibido:

- I. Invasión permanente la vía pública con construcciones, bardas, rampas, gradas, jardineras u otros elementos;
- II. Realizar excavaciones, ruptura de banquetas o pavimentos sin permiso;
- III. Colocar anuncios, luminarias o instalaciones sin autorización;
- IV. Obstruir el tránsito peatonal o vehicular, salvo en casos de obras autorizadas;
- V. Verter materiales, residuos de construcción o sustancias que dañen la infraestructura urbana o ambiental.

ARTÍCULO 16.- Toda obra de construcción deberá garantizar la protección de la banqueta, mobiliario urbano, señalética y vegetación existente. El responsable de la obra deberá restituir cualquier daño causado durante los trabajos, siendo este requisito indispensable para la liberación de la licencia de terminación.

Capítulo Tercero

De las Redes de Infraestructura Urbana Aéreas y Subterráneas en la Vía Pública

ARTÍCULO 17.- La instalación, mantenimiento o reubicación de redes aéreas y subterráneas en la vía pública (agua potable, drenaje, electricidad, telecomunicaciones, gas, etc.) deberá

realizarse en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y las instancias responsables del servicio.

ARTÍCULO 18.- Cualquier intervención en la vía pública para la instalación de redes deberá contar con:

- I. Proyecto técnico aprobado;
- II. Autorización de la autoridad competente;
- III. Dictamen de compatibilidad con la infraestructura existente;
- IV. Cronograma de ejecución;
- V. Plan de manejo y restitución del espacio intervenido.

ARTÍCULO 19.- Toda red de infraestructura urbana ya sea aérea o subterránea, deberá respetar las distancias mínimas de separación entre sistemas, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, la integridad de los servicios, la facilidad de mantenimiento y la compatibilidad entre instalaciones.

Las distancias mínimas serán las siguientes:

- I. Infraestructura subterránea:
 - a) Entre red de agua potable y drenaje sanitario o pluvial: 0.60 m como mínimo (preferentemente a diferente cota);
 - b) Entre red de agua potable y red de gas natural: 1.00 m;
 - c) Entre red de agua potable y red eléctrica subterránea: 1.00 m;
 - d) Entre red de drenaje y red eléctrica subterránea: 1.00 m;
 - e) Entre red de gas y red eléctrica: 1.00 m, con ductos debidamente protegidos;
 - f) Entre ductos de telecomunicaciones y cualquier otra red: 0.30 m mínimo.
- II. Infraestructura aérea:
 - a) Entre líneas de media tensión y telecomunicaciones: 1.00 m vertical mínimo, con soporte independiente;
 - b) Entre líneas de baja tensión y telecomunicaciones: 0.60 m vertical mínimo;
 - c) Entre postes de diferentes servicios (cuando compartan tramos): deberán instalarse con un mínimo de 1.00 m de separación lateral, y con soportes certificados.
- III. Consideraciones adicionales:
 - a) En cruces, la infraestructura deberá colocarse de forma escalonada o a diferente nivel, con protecciones adecuadas;

- b) Toda instalación deberá coordinarse con el plano de infraestructura municipal vigente y con el visto bueno de la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Desarrollo Urbano;
- c) Cualquier reducción en las distancias señaladas requerirá justificación técnica y autorización expresa de la autoridad municipal correspondiente.

ARTÍCULO 20.- La autoridad municipal fomentará el cambio a instalación subterránea de redes aéreas, prioritariamente en zonas de valor patrimonial, centros históricos, áreas centrales, corredores comerciales o de nueva urbanización, conforme a la planeación urbana vigente.

ARTÍCULO 21.- Al término de los trabajos de instalación o mantenimiento de redes, deberá restituirse completamente la carpeta asfáltica, banquetas, señalética y mobiliario afectado, conforme a las especificaciones técnicas municipales. La no restitución implicará la aplicación de sanciones y la ejecución subsidiaria con cargo al responsable.

ARTÍCULO 22.- Queda estrictamente prohibida la instalación de infraestructura urbana, tanto aérea como subterránea, en las áreas no urbanizables que se señalen en el plano E-02 Zonificación Secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, así como en áreas naturales protegidas municipales, estatales o federales, sin la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 23.- La realización de estas instalaciones sin la autorización expresa por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y, en su caso, de las autoridades ambientales competentes, será sancionada conforme a lo siguiente:

- I. Suspensión inmediata de la obra o instalación;
- II. Multa equivalente de 500 a 5,000 veces la Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente, según la gravedad del caso;
- III. Obligación de remoción inmediata de la infraestructura no autorizada, sin perjuicio de otras responsabilidades legales;
- IV. En caso de reincidencia, se turnará a la autoridad estatal o federal correspondiente para proceder penal o administrativamente;

- V. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, en coordinación con Protección Civil y Medio Ambiente, emitirá el dictamen técnico para determinar la ubicación y tipo de riesgo.

Capítulo Cuarto De la Nomenclatura

ARTÍCULO 24.- El presente capítulo tiene por objeto establecer las disposiciones relativas a la asignación, uso, conservación y modificación de la nomenclatura urbana oficial, con el fin de garantizar la adecuada identificación y localización de vías públicas, predios y edificaciones en el municipio.

ARTÍCULO 25.- La nomenclatura urbana y rural del municipio será la señalada en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente, el cual constituye el instrumento rector para la denominación y numeración de las vialidades, predios y espacios públicos. Cualquier modificación a la nomenclatura deberá apegarse a dicho instrumento y ser aprobada conforme a los procedimientos establecidos en este Reglamento.

ARTÍCULO 26.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, será la instancia responsable de aplicar, supervisar y actualizar la nomenclatura conforme a lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y en los planos oficiales del municipio.

ARTÍCULO 27.- La asignación de nombres a calles, avenidas, plazas, caminos y demás vialidades se sujetará a los siguientes criterios:

- I. Respetar la continuidad de nombres ya establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente;
- II. Evitar duplicidades, errores ortográficos y confusión con nombres existentes;
- III. Fomentar el uso de nombres representativos del patrimonio histórico, cultural, geográfico y natural del municipio;
- IV. Evitar la asignación de nombres de personas vivas, salvo excepción aprobada por el Cabildo.

ARTÍCULO 28.- Toda apertura de nuevas vialidades dentro del territorio municipal deberá contar con la autorización expresa del Gobierno del Estado de México, a través de la instancia competente, en cumplimiento de lo dispuesto por la legislación estatal en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 29.- La asignación de nombres a las vialidades nuevas deberá realizarse conforme a lo establecido en este artículo, el cual establece los criterios para la denominación oficial de vías públicas, evitando duplicidades, promoviendo la identidad local y respetando el contexto urbano y social.

ARTÍCULO 30.- Todo predio y edificación deberá contar con una numeración oficial asignada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Dirección de Catastro, conforme al frente vial del predio y a los criterios del Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente. Dicha numeración deberá colocarse en lugar visible en la fachada principal.

ARTÍCULO 31.- La asignación del número oficial a los predios y edificaciones será realizada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, previa inspección física del inmueble, con el fin de verificar su ubicación, orientación y frente vial correspondiente.

ARTÍCULO 32.- La numeración se asignará conforme a los siguientes criterios:

- I. En vialidades de trazo regular, se asignarán números impares en el lado derecho y pares en el lado izquierdo, según el sentido de orientación de la vialidad;
- II. Esta disposición se aplicará en todo el territorio municipal, con excepción de las colonias El Salado, Fraccionamiento Floresta, Unidad Floresta y Ancón, que conservan una nomenclatura histórica y diferenciada;
- III. En vialidades irregulares o de trazo especial, la asignación de números podrá adaptarse a las condiciones topográficas y urbanas, siempre procurando coherencia con el sistema oficial.

ARTÍCULO 33.- En todos los casos de subdivisión o fusión de predios, el solicitante deberá presentar la autorización correspondiente emitida por la instancia competente del Gobierno del Estado, conforme a la legislación estatal en materia de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y desarrollo urbano.

De no presentarse dicha autorización, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial no podrá otorgar el número oficial, y el trámite será considerado improcedente. Esta disposición se establece con fundamento y en estricto apego al Código Administrativo del Estado de México.

Los criterios establecidos serán los siguientes:

- I. Subdivisión: Cuando un predio autorizado para subdivisión cuente con número oficial asignado, se procederá de la siguiente manera:
 - a) Al número original del predio se le adicionarán letras consecutivas (A, B, C, D, etc.) para cada uno de los nuevos lotes resultantes;
 - b) Ejemplo: Si el predio original tiene el número 120, los nuevos predios resultantes podrán ser 120-A, 120-B, 120-C, etc.
- II. Fusión: En caso de fusión de dos o más predios colindantes, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial determinará la nueva numeración conforme a los siguientes criterios:
 - a) Si los predios fusionados comparten un solo frente vial, se asignará el menor número oficial existente entre los predios fusionados, anulando los números mayores;
 - b) Si los predios tienen múltiples frentes viales, se podrá asignar un nuevo número central, siguiendo la secuencia correspondiente de la vialidad principal;
 - c) La decisión final será fundada en inspección técnica y constará en resolución administrativa, la cual deberá incorporarse al padrón de esta dirección y notificarse al interesado.

ARTÍCULO 34.- Para solicitar la asignación o modificación de nomenclatura y/o numeración se deberán presentar:

- III. Solicitud formal por parte del propietario o promovente;
- IV. Plano de ubicación del predio o desarrollo;
- V. Documentación legal que acredite la propiedad o posesión del inmueble;
- VI. Opinión técnica favorable de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- VII. Verificación de compatibilidad con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

ARTÍCULO 35.- La modificación de la nomenclatura existente sólo procederá por motivos de interés público, errores documentales, actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano o por consolidación de nuevas vialidades. Todo cambio deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y reflejarse en el plan vigente.

ARTÍCULO 36.- La señalización de la nomenclatura será responsabilidad del Ayuntamiento. En el caso de nuevos desarrollos, los fraccionadores deberán instalar las placas de nomenclatura conforme a las especificaciones técnicas establecidas por el municipio y en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

ARTÍCULO 37.- Se prohíbe:

- I. Alterar, modificar o suprimir la nomenclatura oficial sin autorización;
- II. Utilizar nombres no oficiales en documentos, señalizaciones u otros medios públicos;
- III. Colocar numeraciones distintas a las asignadas oficialmente;
- IV. Asignar nomenclatura que contenga expresiones ofensivas, discriminatorias o contrarias a la dignidad humana.

ARTÍCULO 38.- El incumplimiento a lo dispuesto en este capítulo será sancionado conforme a lo previsto en este Reglamento y en la normativa aplicable, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan.

Capítulo Quinto Del Alineamiento

ARTÍCULO 39.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial será la autoridad competente para determinar, autorizar y certificar los alineamientos, con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, el Atlas de Riesgos y demás instrumentos normativos vigentes.

ARTÍCULO 40.- Para obtener el alineamiento de un predio, el propietario, poseedor o representante legal deberá presentar solicitud por escrito ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, anexando los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial del solicitante;
- II. Acreditación de la propiedad o posesión legal del predio;
- III. Plano de localización;
- IV. Fotografía de la fachada del inmueble;
- V. Pago predial vigente;
- VI. En los casos en que el predio supere los 600 m², deberá presentar un levantamiento en el que se señalen medidas y colindancias.

ARTÍCULO 41.- El documento de alineamiento tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición. Si en dicho plazo no se inicia trámite de licencia de construcción, deberá solicitarse su actualización.

ARTÍCULO 42.- Cuando un predio se ubique en una zona prevista con restricción en el Plano E-03 de Vialidades y Restricciones del Plan Municipal de Desarrollo Urbano para proyectos de obra pública, reserva de vialidades, o modificación de trazo vial, el alineamiento se determinará conforme a la proyección establecida en el instrumento de planeación vigente, y deberá respetar las restricciones señaladas en dicho instrumento.

ARTÍCULO 43.- En predios con más de un frente o ubicados en esquina, se determinará el alineamiento conforme a:

- I. Cuando un predio cuente con dos frentes ambos podrán ser considerados como accesos o salidas, y podrán utilizarse de manera indistinta conforme a las necesidades del proyecto;
- II. En caso de que ambas vialidades tengan igual jerarquía, se atenderá la orientación predominante del conjunto urbano o el uso principal del predio;
- III. En todos los casos, las restricciones de construcción se aplicarán a cada frente conforme a la normativa vigente.

ARTÍCULO 44.- Toda construcción, remodelación o ampliación que se ejecute en un predio deberá respetar el alineamiento autorizado. El incumplimiento será causa de negativa, suspensión o cancelación de la licencia de construcción correspondiente, y podrá derivar en sanciones conforme a este Reglamento.

Capítulo Sexto

De las Restricciones a las Construcciones

ARTÍCULO 45.- Las restricciones a la construcción se aplicarán conforme a:

- I. Lo establecido en el Plano E-03 de Vialidades y Restricciones del Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente;
- II. La Norma 7: Restricciones adicionales a la construcción del citado Plan;
- III. El presente Reglamento, los Anexos Técnicos y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 46.- Las restricciones aplicables a los predios se clasifican en:

- I. Restricciones por alineamiento y vialidad, determinadas por el trazo oficial de vialidades existentes o proyectadas;
- II. Restricciones por infraestructura, tales como ductos, líneas de alta tensión, vías del ferrocarril, canales, ductos de gas, entre otros;
- III. Restricciones por zonas de riesgo, señaladas en el Atlas Municipal de Riesgos;
- IV. Restricciones por protección ambiental, en suelos de conservación, barrancas, cuerpos de agua, áreas naturales protegidas o zonas con valor ecológico;
- V. Restricciones por uso del suelo, conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
- VI. Restricciones adicionales que establezcan los planes o programas urbanísticos para usos específicos o zonas especiales.

ARTÍCULO 47.- Ninguna construcción podrá invadir el área destinada a vialidad conforme al trazo vigente. Toda edificación deberá respetar el retiro obligatorio respecto a la vialidad, conforme al Plano E-03 de Vialidades y Restricciones y lo que establezca la norma urbanística correspondiente a su ubicación.

En particular, las construcciones que se ubiquen en predios con el uso de suelo “Corredor Urbano (CRU100-A, CRU100-B y CRU100-C)” deberán contar con una restricción frontal mínima de cinco metros (5.00 m), conforme a lo establecido en la Norma 7 del Plan

Municipal de Desarrollo Urbano. Dicha franja frontal podrá ser cubierta con materiales permeables, que permitan la infiltración pluvial y reduzcan el impacto de escurrimientos sobre la vía pública.

ARTÍCULO 48.- Las restricciones señaladas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano son de cumplimiento obligatorio.

Estas restricciones pueden incluir:

- I. Retiros obligatorios frontales, laterales o posteriores;
- II. Límites de altura en zonas patrimoniales o de transición;
- III. Restricciones por pendientes, nivel freático o condiciones geotécnicas;
- IV. Prohibición de construir en predios no regularizados o en proceso de litigio;
- V. Prohibición de cercar o alterar la infraestructura pública.

ARTÍCULO 49.- Podrán establecerse restricciones de construcción temporales o condicionadas en zonas sujetas a reordenamiento urbano, afectaciones por proyectos estratégicos, infraestructura pendiente de ejecutar, o zonas de amortiguamiento ambiental, previa justificación técnica y publicación oficial.

ARTÍCULO 50.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial verificará el cumplimiento de las restricciones aplicables antes de emitir la Licencia de Uso de Suelo, Constancia de Alineamiento o Licencia de Construcción. La omisión, falsedad o incumplimiento respecto a las restricciones dará lugar a la cancelación de la licencia, demolición de obras no autorizadas y la imposición de sanciones conforme a la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 51.- En caso de duda sobre la aplicación de alguna restricción, prevalecerá lo dispuesto en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente. La autoridad municipal podrá solicitar dictamen técnico a las dependencias estatales o federales correspondientes en caso de zonas de riesgo, infraestructura o protección ambiental.

Título Tercero

De los Directores Responsables de Obra y Corresponsable

Con fundamento en el Capítulo Cuarto del Libro Décimo Octavo del

Capítulo Primero

De los Directores Responsables de Obra

ARTÍCULO 52.- El Director Responsable de Obra es el profesional autorizado y registrado por la Secretaría para actuar como auxiliar de las autoridades municipales de construcción. Será responsable de que, en los proyectos de obra donde otorgue su responsiva, se cumplan las disposiciones del presente Reglamento de Construcciones y del Código Administrativo del Estado de México. En los casos en que no se requiera un Director Responsable de Obra, el titular de la licencia de construcción asumirá dicha responsabilidad.

ARTÍCULO 53.- La autorización como Director Responsable de Obra se acreditará mediante credencial vigente expedida por la Secretaría. Esta integrará y será cotejada en el Registro de Directores Responsables de Obra certificados en diversas ramas de la construcción, cuya información será publicada en la Gaceta del Gobierno, por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción y los Colegios de Ingenieros y Arquitectos. Dicho registro también incluirá expedientes con documentación profesional y sanciones, en su caso.

ARTÍCULO 54.- Los requisitos para obtener la autorización como Director Responsable de Obra son:

- I. Tener cédula profesional en disciplinas relacionadas con la construcción.
- II. Acreditar conocimientos especializados y al menos cinco años de experiencia mediante:
 - a. Certificados de estudios de especialización;
 - b. Constancias laborales, contratos, convenios u otros documentos oficiales;
 - c. Documentación adicional pertinente;
 - d. Certificación de cámaras o colegios autorizados.
- III. Realizar y aprobar el curso y examen impartido por la Secretaría o la institución que ésta determine.

- IV. La autorización tendrá vigencia de tres años y podrá refrendarse cumpliendo con los requisitos anteriores y pagando los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 55.- Se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su responsiva cuando:

- I. Suscribe una solicitud de licencia o permiso de construcción;
- II. Supervisa directamente la ejecución de una construcción;
- III. Firma cualquier otro documento reglamentado por este Libro y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 56.- Obligaciones del Director Responsable de Obra:

- I. Firmar solicitudes de licencia de construcción y los planos del proyecto;
- II. Dirigir y vigilar la ejecución conforme a normas y disposiciones aplicables, auxiliado por corresponsables si es necesario;
- III. Llevar bitácora de obra foliada y sellada por la autoridad municipal con los datos requeridos;
- IV. Responder ante cualquier violación normativa;
- V. Entregar al propietario, al concluir la obra, planos actualizados, bitácora, memorias de cálculo, manuales y conservar copia de ellos;
- VI. Firmar la solicitud de constancia de terminación de obra;
- VII. Cumplir con las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Capítulo Segundo De los Corresponsables

ARTÍCULO 57.- El Corresponsable de Obra es la persona física autorizada y registrada por la Secretaría para auxiliar al Director Responsable de Obra en aspectos especializados como seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico, e instalaciones.

ARTÍCULO 58.- En ausencia de Director Responsable o Corresponsable de Obra, el titular de la licencia de construcción asume dicha responsabilidad.

ARTÍCULO 59.- Requisitos para obtener la autorización como Corresponsable de Obra:

- I. Contar con cédula profesional en:
 - a. Seguridad estructural: Ingeniería Civil, Arquitectura, Construcción o afines.
 - b. Diseño urbano y arquitectónico: Arquitectura o similares.
 - c. Instalaciones: Ingeniería mecánica, eléctrica o afines.
 - d. Se puede obtener otra corresponsabilidad con la aprobación del examen correspondiente.
- II. Acreditar conocimientos especializados y al menos tres años de experiencia con documentación similar a la del D.R.O.
- III. Realizar el curso correspondiente y aprobar el examen.
- IV. La autorización tendrá vigencia de tres años y podrá renovarse.

ARTÍCULO 60.- Responsiva del Corresponsable de Obra:

- I. En Seguridad Estructural:
 - a. Firmar planos estructurales, memoria de diseño y resultados de pruebas de calidad;
 - b. Suscribir dictámenes técnicos y constancias de seguridad estructural.
- II. En Diseño Urbano y Arquitectónico:
 - a. Firmar conjuntamente solicitudes de licencia y memorias del proyecto urbano/arquitectónico.
- III. En Instalaciones:
 - a. Firmar conjuntamente solicitudes de licencia;
 - b. Firmar memorias de diseño e instalaciones;
 - c. Firmar el visto bueno de seguridad y operación.

ARTÍCULO 61.- Obligaciones del Corresponsable de Obra:

- I. En Seguridad Estructural:
 - a. Firmar la solicitud de licencia conjuntamente con el D.R.O.;
 - b. Verificar estudios de suelo y construcciones colindantes;
 - c. Asegurar que el proyecto cumple con las normas de seguridad estructural;
 - d. Supervisar la obra conforme al proyecto estructural y materiales especificados;
 - e. Notificar irregularidades al D.R.O. y, en caso de omisión, a la autoridad municipal;
 - f. Responder por cualquier infracción normativa relacionada con su especialidad.
- II. En Diseño Urbano y Arquitectónico:

- a. Firmar la solicitud de licencia junto al D.R.O.;
- b. Revisar cumplimiento normativo, estudios y disposiciones aplicables.

Capítulo Tercero

De la Suspensión, Cancelación y Refrendo de la Autorización

ARTÍCULO 62.- La autorización como Director Responsable de Obra o Corresponsable podrá ser suspendida o cancelada por la Secretaría, en los siguientes casos:

- I. Suspensión temporal hasta por dos años cuando:
 - a. Incumpla cualquiera de las obligaciones establecidas en este Libro;
 - b. Omite comunicar a la autoridad irregularidades graves en la ejecución de la obra;
 - c. Se detecten errores, omisiones o negligencia profesional en sus dictámenes o firmas;
 - d. No conserve la documentación de las obras ejecutadas, durante el plazo mínimo establecido.
- II. Cancelación definitiva cuando:
 - a. Reincida en cualquiera de las conductas señaladas para suspensión;
 - b. Se compruebe que obtuvo su autorización mediante documentos falsos;
 - c. Se haya dictado sentencia judicial firme por delitos vinculados al ejercicio profesional.

ARTÍCULO 63.- La suspensión o cancelación se notificará por escrito al interesado, permitiendo su derecho de audiencia y defensa conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de México.

ARTÍCULO 64.- El Director Responsable de Obra o Corresponsable podrá solicitar el refrendo de su autorización dentro de los 60 días naturales anteriores a su vencimiento, cumpliendo los requisitos que establezca la Secretaría, incluyendo actualización documental, vigencia de su certificación y pago de derechos.

Capítulo Cuarto De las Sanciones

ARTÍCULO 65.- Los Directores Responsables de Obra y Corresponsables serán sancionados por la autoridad competente cuando:

- I. Incumplan cualquiera de sus obligaciones establecidas en este Libro;
- II. Se nieguen injustificadamente a entregar documentación de la obra al propietario o a la autoridad;
- III. Otorguen su responsiva en proyectos que no cumplan con la normatividad técnica o jurídica aplicable;
- IV. Proporcionen información falsa o inexacta en sus dictámenes o documentos;
- V. Intervengan en una obra sin contar con la autorización o registro vigente.

ARTÍCULO 66.- Las sanciones podrán ser:

- I. Amonestación por escrito;
- II. Multa equivalente de 50 a 500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA);
- III. Suspensión temporal de sus funciones;
- IV. Cancelación definitiva de la autorización.

ARTÍCULO 67.- Las sanciones se impondrán conforme a la gravedad de la infracción, reincidencia y daño causado, previa garantía de audiencia. Además de las sanciones administrativas, podrá darse vista a las autoridades competentes cuando se configure un delito o infracción profesional.

Título Cuarto De las Licencias de Construcción y los Permisos de Obra

Capítulo Primero Generalidades

ARTÍCULO 68.- El presente Título establece los lineamientos generales, requisitos y procedimientos aplicables para la expedición, vigencia, revisión y otorgamiento de las licencias de construcción y permisos de obra dentro del territorio municipal, así como las competencias de las autoridades municipales y estatales en esta materia.

ARTÍCULO 69.- La licencia de construcción constituye el acto administrativo mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial autoriza la ejecución de obras que, por su naturaleza, impacto o riesgo, requieren supervisión técnica y cumplimiento normativo. Estas obras comprenden desde edificaciones nuevas hasta intervenciones estructurales, instalaciones electromecánicas o modificaciones sustanciales del proyecto original, entre otras acciones específicas en el entorno construido.

ARTÍCULO 70.- El presente Título tiene por objetivo regular la emisión de permisos de obra para trabajos específicos en la vía pública, como la instalación de infraestructura aérea o subterránea relacionada con servicios públicos o telecomunicaciones, así como la colocación de anuncios estructurales.

ARTÍCULO 71.- El propósito de estas disposiciones es garantizar que toda intervención en el espacio urbano o en edificaciones privadas o públicas cumpla con las normas técnicas, urbanísticas, ambientales y de seguridad establecidas por la normativa aplicable, promoviendo un desarrollo ordenado y sostenible del entorno urbano.

Capítulo Segundo

De las Licencias de Construcción

ARTÍCULO 72.- La licencia de construcción es el acto administrativo mediante el cual la autoridad competente autoriza la realización de obras en un inmueble, conforme a la normativa vigente en materia de desarrollo urbano y construcción. Su otorgamiento es obligatorio para llevar a cabo las siguientes modalidades de obra:

- I. Obra nueva;
- II. Ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales;
- III. Demolición parcial o total;

- IV. Excavación o relleno;
- V. Construcción de bardas;
- VI. Obras de conexión a redes de agua potable y drenaje;
- VII. Modificación de un proyecto de obra ya autorizado;
- VIII. Instalación de estaciones repetidoras y antenas para radiotelecomunicaciones;
- IX. Anuncios publicitarios con estructuras independientes;
- X. Instalación o modificación de mecanismos electromecánicos de transporte vertical como ascensores, montacargas o escaleras mecánicas.

ARTÍCULO 73.- Toda solicitud de licencia de construcción deberá presentarse ante la autoridad competente, ya sea de forma presencial o a través del portal electrónico habilitado, acompañada al menos de:

- I. Documento que acredite la personalidad del solicitante;
- II. Documento que acredite la propiedad o posesión del inmueble;
- III. Requisitos específicos conforme a la modalidad de obra, según se detalla a continuación:
 - a. Obra nueva, ampliaciones, modificaciones o reparaciones estructurales:
 - 1. Licencia de uso del suelo, o autorización de conjunto urbano, subdivisión o condominio, según corresponda;
 - 2. Constancia de alineamiento y número oficial;
 - 3. Planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, firmados por Director Responsable de Obra (DRO) y/o Corresponsables;
 - 4. Para régimen en condominio, planos de áreas privativas y comunes, y tabla de indivisos;
 - 5. Constancia de terminación de obra, en los casos de ampliación, modificación o reparación de la obra existente.
 - 6. Evaluación técnica de impacto en materia de agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales o documento que acredite la existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretende, así como incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, el cual será emitido por la Comisión del Agua del Estado de México o autoridad competente, en su caso.
 - 7. Tratándose de conjuntos urbanos, condominios y lotificaciones de vivienda, industriales, comerciales, de servicios y mixtos, la evaluación técnica de impacto en materia de agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales será exigible para la asignación de obligaciones en materia de infraestructura, vinculantes a la autorización que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, conforme a lo dispuesto por el Libro

Quinto del presente Código y su Reglamento, así como la Ley del Agua para el Estado de México y Municipios.

- b. Para modalidades de obra nueva, de ampliación, modificación o reparación de la construcción existente, que no afecte elementos estructurales e impliquen la construcción de entre veinte y sesenta metros cuadrados:
 - 1. Documento que acredite la personalidad del solicitante;
 - 2. Documento que acredite la propiedad o la posesión en concepto de propietario;
 - 3. Constancia de alineamiento y número oficial en los casos de obra nueva;
 - 4. Licencia de uso del suelo;
 - 5. Croquis arquitectónico.
- c. Para demolición parcial o total:
 - 1. Croquis arquitectónico de la construcción existente, indicando el área a demoler;
 - 2. Memoria y programa del proceso de demolición, en el que se indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción. Tratándose de demoliciones con un área mayor de cuarenta metros cuadrados en planta baja o de veinte metros cuadrados en niveles superiores, la memoria y el programa deberán ser firmados por el Director Responsable de Obra.
 - 3. Autorización de la demolición por parte de las autoridades federales que correspondan, cuando ésta se localice en zonas declaradas como patrimonio histórico, artístico y arqueológico o cuando se trate de inmuebles que se ubiquen en zonas de conservación patrimonial previstas por los planes de desarrollo urbano.
- d. Para excavación, relleno o movimiento de tierras:
 - 1. Croquis de localización del área donde se va a realizar;
 - 2. Memoria y programa del procedimiento respectivo.
- e. Para construcción de bardas:
 - 1. Croquis arquitectónico, indicando las dimensiones de la misma.
- f. Para obras de conexión a la red de agua potable y drenaje:
 - 1. Autorización de la conexión correspondiente;
 - 2. Croquis de la obra a realizar.
- g. Para modificación del proyecto de una obra autorizada:
 - 1. Licencia de construcción y, en su caso, constancia de suspensión voluntaria de obra;

2. Planos de las modificaciones arquitectónicas, estructurales y de instalaciones, según el caso, firmados por el Director Responsable de Obra y/o por Corresponsable de Obra.
 3. Tratándose de usos de impacto urbano, la correspondiente memoria de cálculo.
- h. Para la construcción e instalación de estaciones repetidoras y antenas para radiotelecomunicaciones; anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales; así como instalaciones o modificaciones de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico:
1. Planos y memoria de cálculo de la estructura sustentante y de la construcción existente, firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.
 2. Licencia de construcción otorgada a la edificación existente, en su caso;
 3. Planos o diseños que fomenten la integración de la estructura al contexto.
 4. Consentimiento de al menos el 50% de los habitantes de la manzana y dos manzanas aledañas del lugar donde se instalará;
 5. Póliza de seguro por responsabilidad civil y daños a terceros.

ARTÍCULO 74.- Los documentos podrán presentarse en formato electrónico. La firma del DRO y/o Corresponsables deberá realizarse mediante firma electrónica avanzada o sello electrónico. En caso de duda fundada sobre la autenticidad de los documentos, la autoridad podrá requerir la presentación física para cotejo, en un plazo no mayor a cinco días hábiles. La presentación de documentos falsos será causa de denuncia ante el Ministerio Público.

ARTÍCULO 75.- Los planos que se presenten deberán contener al menos la siguiente información:

- I. Arquitectónicos: plantas de distribución, cortes, fachadas, planta de conjunto, con escala acotada;
- II. Estructurales: excavación, cimentación, entresijos, azoteas, detalles de armado;
- III. Instalaciones eléctricas: distribución, acometida, cuadro de cargas, diagrama unifilar;
- IV. Instalaciones hidráulicas y sanitarias: distribución, acometida, vertido, cortes e isométricos;

- V. Instalaciones especiales: extinción y protección contra incendios, aire acondicionado, voz, datos, gas, obras exteriores y señalética.

ARTÍCULO 76.- Para obras mayores a 60 m² o con claros superiores a 4 metros, la solicitud deberá incluir:

- I. Firma del Director Responsable de Obra (DRO);
- II. Además de la responsiva del Director Responsable de Obra, en las obras destinadas a los usos del suelo indicados en el artículo 5.35 del Código Administrativo del Estado de México, será necesario contar con el visto bueno de profesionales que cuenten con Especialidad en: Arquitectura, Urbanismo, Seguridad Estructural, instalaciones o Arquitectura del Paisaje.

ARTÍCULO 77.- No será necesario tramitar licencia para las siguientes obras menores:

- I. Construcciones de hasta 20 m²;
- II. Bardas de hasta 10 m de largo por 2.20 m de altura;
- III. Impermeabilización o reparación de azoteas sin afectación estructural;
- IV. Reposición de elementos no estructurales (pisos, puertas, ventanas);
- V. Reparación de instalaciones básicas (hidráulicas, sanitarias, eléctricas);
- VI. Aplanados, pintura o limpieza de fachadas;
- VII. Construcciones provisionales para obra (bodegas, oficinas, sanitarios);
- VIII. Pozos o calas de exploración;
- IX. Fosas sépticas y cisternas menores de 8 m³;
- X. Obras de jardinería;
- XI. Apertura de vanos sin afectación estructural;
- XII. Obras urgentes para prevenir accidentes o daños.

ARTÍCULO 78.- Toda construcción, en su etapa de edificación, mantendrá en un lugar visible al público una placa que se observe a por lo menos 20 metros de distancia y que contenga los datos de la licencia de construcción, vigencia de la misma, el destino de la obra y su ubicación, así como en su caso, los datos del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.

ARTÍCULO 79.- La licencia de construcción autoriza la ocupación de la vía pública, para:

- I. Carga y descarga de materiales de construcción y de los productos de excavaciones o demoliciones; e
- II. Instalación de andamios y tapiales o estructuras provisionales que se requieran para la ejecución de las obras y edificaciones autorizadas. Una vez realizado el uso de la vía pública, el titular de la licencia deberá restaurarla a su estado original.

ARTÍCULO 80.- El titular de la licencia de construcción deberá colocar tapiales, señalización y la protección necesaria en la vía pública para evitar daños a terceros, además de señalar y contener los escombros, materiales o cualquier otro elemento que obstaculice el libre tránsito.

ARTÍCULO 81.- Cuando el plazo que ampara la licencia de construcción o el permiso temporal no fuese suficiente para la conclusión de la obra o instalación autorizada, los Municipios podrán otorgar prórrogas, las cuales se sujetarán a las reglas siguientes:

- I. Se podrán otorgar tantas veces como lo requiera el solicitante, previo pago de los derechos correspondientes;
- II. Tendrán una vigencia máxima al de la licencia o permiso temporal originalmente otorgado; y
- III. Se deberán solicitar dentro de la vigencia de la licencia o permiso temporal;

Capítulo Tercero De los Permisos de obra

ARTÍCULO 82.- La ejecución de obras subterráneas o aéreas en la vía pública, para la instalación, mantenimiento o retiro de ductos o líneas para la conducción de energía eléctrica, telefonía inalámbrica, telecomunicaciones, gasoductos, oleoductos, televisión por cable y demás fluidos, así como para la instalación de anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales, deberá ser autorizada mediante el permiso de obra correspondiente. Los permisos de obra en la infraestructura vial primaria, se otorgarán por la autoridad estatal competente de conformidad con lo que establece el Libro Séptimo del Código Administrativo del Estado de México y su reglamento. Los permisos de obra en la infraestructura vial local, se otorgarán por la autoridad municipal competente de acuerdo con lo establecido en el presente Libro, las Normas Técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 83.- Los permisos de obra de la autoridad municipal tendrán por objeto autorizar:

- I. Obras o instalaciones de redes subterráneas o aéreas en la vía pública;
- II. La ruptura del pavimento en su caso, así como la realización de cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de las obras o instalaciones autorizadas; y
- III. El uso y aprovechamiento del derecho de vía, en el caso de los anuncios publicitarios. El que sin el permiso de la autoridad competente ocupe la vía pública con obras o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, quedará obligado a retirarlas o demolerlas inmediatamente, en caso contrario, lo ejecutará la autoridad competente por cuenta y cargo del infractor y su monto constituirá un crédito fiscal.

ARTÍCULO 84.- La solicitud de permiso de obra se acompañará de:

- I. Proyecto ejecutivo de la obra aprobado por la instancia competente en la materia de que se trate, en el cual se defina el procedimiento constructivo y, en su caso, los lugares en que por razones técnicas tengan que realizarse con sistemas especiales; y
- II. Las autorizaciones federales, estatales o municipales que procedan.

ARTÍCULO 85.- Las instalaciones, estructuras, postes y demás elementos de la infraestructura urbana localizados sobre la vía pública, no deberán obstruir las circulaciones peatonales y vehiculares, y en caso de ubicarse en banquetas, tampoco se permitirá su colocación, cuando con ellos se impida la entrada a un inmueble o se obstruya el servicio de una rampa para personas en situación de discapacidad, así como el libre desplazamiento de éstas en las banquetas. Las características físicas y de colocación de elementos tales como tapas de registros, cajas de válvulas, brocales o medidores serán determinadas por las instancias gubernamentales competentes y las normas oficiales mexicanas, en su caso. Las instalaciones aéreas en la vía pública que estén sostenidas por estructuras o postes colocados para ese efecto, deben observar lo siguiente:

- I. Los cables deberán colocarse a no menos de cinco metros de altura sobre el nivel de la banqueta; y
- II. Las estructuras, postes e instalaciones deben ser identificadas por sus propietarios, quienes están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función. Los Municipios podrán ordenar el retiro o cambio de lugar de estructuras, postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad o porque se modifique el ancho de las banquetas o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera y establecerá el plazo para tal efecto. Si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, el

propio municipio lo ejecutará a cargo y costa de los mismos propietarios y su monto constituirá un crédito fiscal.

Capítulo Cuarto

De las Constancias de Terminación de Obra

ARTÍCULO 86.- El titular de la licencia o permiso de construcción o el Director responsable de la obra, deberá dar aviso por escrito o vía electrónica a la autoridad municipal, de la terminación de las obras autorizadas, dentro de los treinta días hábiles posteriores a su conclusión, a efecto de expedir la constancia de terminación de obra. La autoridad municipal extenderá la constancia solicitada, previa inspección que realice para comprobar que la obra, edificación o instalación se ejecutó de acuerdo al proyecto autorizado y que por lo tanto, es apta para su ocupación o para el fin señalado en la licencia o permiso de construcción.

La autoridad municipal competente autorizará las modificaciones realizadas al proyecto original, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, habitabilidad e higiene, se respeten las restricciones indicadas y las tolerancias que fijen las normas técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Capítulo Quinto

De las Suspensiones Voluntarias de la Licencia de Construcción

ARTÍCULO 87.- A solicitud expresa del titular y durante el periodo de vigencia de la licencia o permiso de construcción o su prórroga, los Municipios podrán otorgar la suspensión del plazo concedido, por una sola vez y por un tiempo máximo de un año. Al término del periodo de suspensión, continuará transcurriendo el plazo concedido para la ejecución de la obra sin necesidad de aviso alguno. Los Municipios expedirán la constancia de suspensión voluntaria de la obra, para lo cual bastará con que en la solicitud se indiquen los datos de la licencia de construcción o su prórroga otorgada y el plazo de suspensión requerido.

Título Quinto

Patrones de Uso y Ocupación del Suelo

Capítulo Primero

Del Uso y Ocupación del Suelo

ARTÍCULO 88.- La aplicación de estas disposiciones corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de La Paz, cuya finalidad es establecer las bases técnicas, jurídicas y administrativas que regulan el uso, ocupación, aprovechamiento y destino del suelo dentro del municipio, con el propósito de ordenar el crecimiento urbano de forma planificada, sustentable y legalmente autorizada, garantizando que el desarrollo del territorio se lleve a cabo de acuerdo con los instrumentos de planeación vigentes y con estricto respeto a la normatividad aplicable en los ámbitos municipal y estatal.

ARTÍCULO 89.- El uso y aprovechamiento del suelo con fines urbanos, así como cualquier acto de edificación en predios ubicados en el municipio, requerirá licencia de uso del suelo, tramitada ante la autoridad municipal competente.

ARTÍCULO 90.- La licencia municipal de uso del suelo se sujetará a lo siguiente:

- I. Será solicitada por el interesado mediante formato oficial, ya sea de forma presencial en las oficinas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial o a través de medios electrónicos, en caso de que el municipio cuente con plataforma digital para dicho fin;
- II. Tendrá por objeto autorizar el uso, aprovechamiento y restricciones normativas del predio, conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano o en su caso, las evaluaciones técnicas cuando el municipio no cuente con dicho plan;
- III. Deberá acompañarse de la Evaluación de Impacto Estatal;
- IV. Tendrá una vigencia de un año, prorrogable por una sola ocasión por un periodo igual;
- V. No otorga autorización para construir obras o realizar actividades sin contar con los permisos adicionales correspondientes.

No será requerida en lotes producto de subdivisiones, conjuntos urbanos o condominios previamente autorizados, cuando el uso y aprovechamiento ya se encuentren definidos en la autorización respectiva.

ARTÍCULO 91.- La licencia emitida por el municipio deberá contener, al menos, los siguientes elementos:

- I. Número de licencia;
- II. Ubicación exacta del predio e identificación catastral;
- III. Nombre y domicilio del solicitante;
- IV. Uso o usos autorizados del suelo;
- V. Densidad habitacional, en su caso;
- VI. Coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS);
- VII. Altura máxima permitida para edificaciones;
- VIII. Número mínimo de cajones de estacionamiento requeridos;
- IX. Alineamiento y número oficial (en caso de ser solicitado);
- X. Normatividad y condicionantes derivadas de evaluaciones estatales o municipales;
- XI. Restricciones federales, estatales y municipales aplicables;
- XII. Vigencia, fecha de expedición y firma del funcionario responsable.

ARTÍCULO 92.- La solicitud deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Contenido de la solicitud:
 - a. Uso actual y pretendido del predio;
 - b. Superficie total y construida;
 - c. Clave catastral;
 - d. Localización mediante croquis o plano;
- II. Documentación:
 - a. Título de propiedad y certificado de inscripción registral;
 - b. Documento acreditativo de posesión legítima (en caso de no ser propietario);
 - c. Evaluación de Impacto Estatal, cuando proceda;
 - d. Otros documentos que señale el reglamento municipal correspondiente.

La autoridad municipal deberá emitir la resolución dentro de un plazo no mayor a cinco días hábiles, siempre que se haya entregado la documentación completa y realizado el pago correspondiente. En caso de requerirse opinión de la Secretaría Estatal por falta de plan, el plazo podrá extenderse hasta cinco días más.

ARTÍCULO 93.- En caso de que el municipio no cuente con un Plan de Desarrollo Urbano vigente o normatividad complementaria, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá emitir licencia de uso del suelo con base en:

- I. Evaluaciones técnicas municipales, siempre que el uso no sea de impacto urbano;
- II. Opinión del Cabildo y dictamen favorable de la Secretaría, para usos de impacto urbano.

ARTÍCULO 94.- El municipio establecerá mecanismos de seguimiento para verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia, incluyendo inspecciones, revisión documental y coordinación con otras áreas municipales. Las violaciones a lo establecido en la licencia serán sancionadas conforme al Código Administrativo del Estado de México y a la normatividad municipal.

ARTÍCULO 95.- En caso de que el municipio no cuente con un plan o normatividad aplicable, la licencia municipal de uso del suelo se sustentará en dictámenes emitidos por la autoridad municipal de desarrollo urbano, considerando:

- I. Compatibilidad con los usos existentes en la zona.
- II. Aplicación de normas generales:
 - a. CUS: 80% en habitacional y 70% en usos industriales, comerciales y de servicios.
 - b. COS: 2.4 veces el área del predio en habitacional, 2.1 en usos industriales, comerciales y de servicios.
 - c. Altura máxima: tres niveles o 10 metros, salvo los usos industriales donde puede variar según requerimientos técnicos.
- III. En casos de impacto urbano (ver siguiente sección), se requerirá dictamen del Cabildo y de la Secretaría.

ARTÍCULO 96.- La Evaluación Técnica de Impacto es un requisito esencial en casos donde el uso del suelo pueda generar afectaciones relevantes en la infraestructura, equipamiento urbano, medio ambiente o servicios públicos. Aplica, entre otros, a los siguientes casos:

- I. Uso diferente al habitacional con CUS > 3,000 m² o predios > 6,000 m²
- II. Estaciones de combustible
- III. Helipuertos o aeropuertos
- IV. Conjuntos urbanos o condominios con 30 o más viviendas
- V. Cambios sustanciales de uso del suelo, densidad, COS, CUS o altura

Esta evaluación es elaborada por la Secretaría y constituye un insumo obligatorio para la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal, que deberá presentarse junto con la solicitud de licencia, en los casos aplicables.

ARTÍCULO 97.- No será necesario tramitar la licencia de uso del suelo para lotes resultantes de desarrollos previamente autorizados (conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios), siempre que el uso y aprovechamiento de dichos lotes haya sido previsto en la autorización respectiva.

Capítulo Segundo

Del Cambio de Uso de Suelo, de Densidad, Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización del Suelo y Altura de Edificaciones

ARTÍCULO 98.- Corresponde al Municipio, a través del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal conocer, analizar y, en su caso, gestionar los procedimientos relacionados con el cambio de uso de suelo, de densidad habitacional, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS) y altura de edificación, dentro del territorio municipal.

ARTÍCULO 99.- Los cambios mencionados en el artículo 98 estarán sujetos a autorización cuando se requieran para la ejecución de proyectos de desarrollo urbano, construcción o regularización que impliquen modificaciones a lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente, y deberán cumplir con lo siguiente:

- I. El interesado en solicitar un cambio de uso de suelo o modificación a los parámetros urbanos deberá presentar:
 - a. Presentar la solicitud a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, como instancia responsable del análisis urbano integral del proyecto;
 - b. Opinión técnica de la Dirección de Medio Ambiente respecto al impacto ambiental de la propuesta;
 - c. Opinión de la Coordinación de Protección Civil en lo relativo a riesgos y vulnerabilidades del sitio o proyecto propuesto;

- d. Opinión de la Dirección de Movilidad en relación con la accesibilidad, conectividad y carga vehicular generada;
 - e. Opinión técnica del Organismo Operador, respecto de la disponibilidad de servicios hidráulicos y de saneamiento;
 - f. En su caso, la integración y cumplimiento de medidas de mitigación ambiental, urbana, de movilidad, seguridad o infraestructura, determinadas por cualquiera de las instancias mencionadas.
- II. Una vez integradas las opiniones de las dependencias competentes, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial elaborará un dictamen técnico con recomendación fundada, en el cual se evaluarán:
- a. La viabilidad del cambio solicitado en función del proyecto presentado;
 - b. La congruencia con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y demás instrumentos vigentes;
 - c. La factibilidad de infraestructura y servicios;
 - d. Los impactos sociales, ambientales y de movilidad generados por el cambio solicitado.
- III. En caso de que una o más instancias técnicas determinen impactos significativos, se deberá incluir en el dictamen el conjunto de medidas de mitigación que el solicitante deberá implementar para garantizar la sustentabilidad del cambio.

ARTÍCULO 100.- Una vez emitido el dictamen por la Dirección de Desarrollo Urbano, este será remitido al Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal, quien analizará y dictaminará la aprobación o rechazo del cambio de uso de suelo o de parámetros urbanos, tomando en cuenta:

- I. Las opiniones técnicas recibidas;
- II. El cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas;
- III. La alineación del cambio con los objetivos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible del municipio.

ARTÍCULO 101.- Una vez autorizado por el COPLADEMUN, la Dirección de Desarrollo Urbano presentará el expediente técnico y dictamen correspondiente al H. Cabildo del Ayuntamiento de la Paz, para su aprobación definitiva mediante acuerdo de Cabildo. El cambio de uso de suelo o de parámetros urbanos solo podrá considerarse válido una vez publicado el acuerdo correspondiente en la Gaceta Municipal y demás medios oficiales.

ARTÍCULO 102.- La autorización del cambio podrá estar sujeta a condiciones específicas y a la ejecución obligatoria de medidas de mitigación previamente dictaminadas. El incumplimiento de dichas condiciones será causa suficiente para revocar o suspender la autorización otorgada.

ARTÍCULO 103.- Una vez autorizado el cambio, la Dirección de Desarrollo Urbano deberá:

- I. Incorporar la modificación al sistema de información territorial y cartografía oficial;
- II. Informar a la Tesorería Municipal para efectos de actualización catastral y fiscal;
- III. Registrar la modificación en el archivo de licencias, autorizaciones y dictámenes técnicos municipales.

Título Sexto Del Proyecto Arquitectónico

Capítulo Primero Generalidades

ARTÍCULO 104.- Para garantizar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, sustentabilidad, eficiencia energética, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana y calidad de las construcciones en el Municipio de La Paz, Estado de México, los proyectos arquitectónicos correspondientes deben cumplir con los lineamientos establecidos en el presente Título, los Anexos Técnicos y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 105.- Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada a la vía pública, tales como pilastras, sardineles, marcos de puertas y ventanas, deben cumplir con lo que establecen las Normas.

Los balcones que se proyecten sobre vía pública constarán únicamente de piso, pretil, balaustrada o barandal y cubierta, sin cierre o ventana que los haga funcionar como locales cerrados o formando parte integral de otros locales internos.

ARTÍCULO 106.- Las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios, deben adherirse a los programas estipulados en la Ley.

ARTÍCULO 107.- La separación de edificios nuevos o que han sufrido modificaciones o ampliaciones, con predios o edificios colindantes, debe cumplir con lo establecido en las Normas de Ordenación de Desarrollo Urbano y con los artículos 120, 121 y 227 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 108.- La separación entre edificaciones dentro del mismo predio será cuando menos la que resulte de aplicar lo dispuesto en los artículos 120, 121 y 227 de este Reglamento y sus Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 109.- Las edificaciones deberán contar con estacionamientos para automóviles, y/o bicicletas y/o motocicletas. Se dispondrá de cajones exclusivos para personas con discapacidad.

Los establecimientos de centros y plazas comerciales deberán destinar cajones de estacionamiento al interior de su inmueble para ser utilizados exclusiva y gratuitamente por bicicletas y/o motocicletas de personas que prestan servicios de reparto y/o entrega de productos o mercancías a través de plataformas digitales.

La zona donde se habiliten los cajones de estacionamiento referidos en el párrafo anterior deberá contar al menos con:

- I. Conexión a la red WiFi del centro o plaza comercial para el funcionamiento de aplicaciones, cuando la zona no cuente con cobertura celular;
- II. Señalética que permita la fácil identificación de la zona por parte de las personas repartidoras; y
- III. Un espacio para el resguardo de cascos y/o mochilas de reparto, en condiciones de seguridad e higiene.

Los cajones de estacionamiento para personas que prestan servicios a través de plataformas digitales para reparto y entrega de productos o mercancías deberán estar ubicados en zonas que permitan su fácil acceso a los centros y plazas comerciales.

Capítulo Segundo

De la Habitabilidad, Accesibilidad y Funcionamiento

ARTÍCULO 110.- La habitabilidad de las edificaciones, incluyendo las condiciones y elementos necesarios para salvaguardar la salud, seguridad y el bienestar general de los ocupantes de edificios y estructuras nuevas y existentes, se regirá conforme a lo establecido en el Anexo Técnico correspondiente.

ARTÍCULO 111.- La accesibilidad para personas con discapacidad, así como las dimensiones y características de los locales de las edificaciones, según su uso o destino, se establecen en los Anexos Técnicos.

- I. Los requerimientos de accesibilidad para personas con discapacidad deberán sujetarse a lo establecido en los Anexos y/o Normas Oficiales Mexicanas.
- II. Las edificaciones con servicio al público o que impliquen la concurrencia del público deberán sujetarse a los requerimientos de accesibilidad para las personas con discapacidad establecidos en los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 112.- El funcionamiento, así como las condiciones y disposiciones para garantizar la operatividad segura y eficiente de edificios y estructuras nuevas y existentes, estará sujeto a lo señalado en el Anexo Técnico correspondiente.

Capítulo Tercero

De la Higiene, Servicios y Acondicionamiento Ambiental

ARTÍCULO 113.- Las edificaciones deben estar provistas de servicio de agua potable, suficiente para cubrir los requerimientos y condiciones a que se refieren los Anexos Técnicos y/o Normas Oficiales Mexicanas.

ARTÍCULO 114.- Las edificaciones deben estar provistas de servicios sanitarios con el número, tipo de muebles y características que se establecen a continuación:

- I. Las viviendas con menos de 45 m² contarán, cuando menos, con un excusado, una regadera y uno de los siguientes muebles: lavabo, fregadero o lavadero; los mismos que deberán incorporar sistemas o dispositivos ahorradores de agua, a fin de

- cumplir con los Anexos Técnicos y Normas Oficiales Mexicanas aplicables en la materia;
- II. Las viviendas con superficie igual o mayor a 45 m² contarán, cuando menos, con un baño provisto de un excusado, una regadera y un lavabo, así como de un lavadero y un fregadero; los mismos que deberán incorporar sistemas o dispositivos ahorradores de agua, a fin de cumplir con los Anexos Técnicos y Normas Oficiales Mexicanas aplicables en la materia;
 - III. Los locales de trabajo y comercio con superficie hasta de 120 m² y con hasta 15 trabajadores o usuarios contarán, como mínimo, con un excusado y un lavabo o vertedero; los mismos que deberán incorporar sistemas o dispositivos ahorradores de agua a fin de cumplir con los Anexos Técnicos y Normas Oficiales Mexicanas aplicables en la materia;
 - IV. En los demás casos se proveerán los muebles sanitarios, incluyendo los accesibles para personas con discapacidad, de conformidad con lo dispuesto en los Anexos Técnicos y Normas Oficiales Mexicanas aplicables;
 - V. Las descargas de agua residual que produzcan estos servicios se ajustarán a lo dispuesto en los Anexos Técnicos y/o Normas Oficiales Mexicanas, y
 - VI. En las edificaciones habitacionales nuevas plurifamiliares de más de tres viviendas y unifamiliares con superficie igual o mayor a 100 m², y en aquellas donde se realicen ampliaciones, modificaciones o reparaciones que alteren las condiciones existentes de las instalaciones hidrosanitarias del inmueble, se instalará, además del sistema convencional de calentamiento de agua, un sistema de calentamiento de agua por medio del aprovechamiento de la energía solar que provea un porcentaje del consumo energético anual por uso de agua caliente conforme a lo establecido con el Anexo Técnico Correspondiente.

ARTÍCULO 115.- Las edificaciones que se vean imposibilitadas técnicamente para cumplir con el porcentaje de consumo anual energético requerido y alcancen uno menor, o sea totalmente inviable la instalación de los sistemas de calentamiento de agua por medio del aprovechamiento de la energía solar, deberán justificar técnicamente dicha imposibilidad, detallando las razones y cálculos técnicos que soporten dicha justificación.

ARTÍCULO 116.- Las albercas y fosas de clavados contarán con:

- I. Equipos de recirculación, filtración y purificación de agua;
- II. Boquillas de inyección para distribuir el agua recirculada y de succión para los aparatos limpiadores de fondo, y
- III. Los sistemas de filtración de agua se instalarán de acuerdo con los Anexos Técnicos y/o Normas Oficiales Mexicanas; y

- IV. Sistemas de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua de la alberca, además del sistema convencional de calentamiento de agua, que provean un porcentaje del consumo energético anual por uso de agua caliente conforme a lo establecido con el Anexo Técnico Correspondiente.

ARTÍCULO 117.- Las edificaciones deben contar con espacios y facilidades para el almacenamiento, separación y recolección de los residuos sólidos, según lo dispuesto en los Anexos Técnicos y/o Normas Oficiales Mexicanas.

ARTÍCULO 118.- Las edificaciones para almacenar residuos sólidos peligrosos, químico-tóxicos o radioactivos se ajustarán a la Ley General de Salud, la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos, el Código para la Biodiversidad del Estado de México, sus Reglamentos, así como a las Normas Oficiales Mexicanas.

ARTÍCULO 119.- Las edificaciones y obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones se sujetarán al presente Reglamento, al Código para la Biodiversidad del Estado de México y demás ordenamientos aplicables.

ARTÍCULO 120.- La iluminación natural y la artificial para todas las edificaciones deben cumplir con lo dispuesto en los Anexos Técnicos y/o Normas Oficiales Mexicanas.

ARTÍCULO 121.- Los locales en las edificaciones contarán con medios de ventilación natural o artificial que aseguren la provisión de aire exterior, en los términos que fijen los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 122.- Las edificaciones nuevas no habitacionales y las de más de 1,000 m² sin incluir estacionamiento, así como los establecimientos dedicados al lavado de autos, deben contar con redes separadas de agua potable, agua residual tratada y agua pluvial, debiéndose utilizar estas dos últimas en todos los usos que no requieran agua potable, de conformidad con lo establecido en la Ley del Agua del Estado de México y Municipios, los Anexos Técnicos y demás disposiciones aplicables en la materia.

ARTÍCULO 123.- Todos los establecimientos industriales, comerciales, de oficinas, de servicios y de espectáculos, ubicados en el Municipio de La Paz, Estado de México, y con más de 30 empleados, que utilicen agua caliente en sus servicios, están obligados a instalar, además del sistema convencional de calentamiento de agua, un sistema de calentamiento de agua por medio del aprovechamiento de la energía solar, que provea un porcentaje del consumo energético anual por uso de agua caliente en el establecimiento, conforme a lo establecido con el Anexo Técnico Correspondiente.

Capítulo Cuarto **De la Comunicación, Evacuación y Prevención de Emergencias**

Sección Primera *De las Circulaciones y Elementos de Comunicación*

ARTÍCULO 124.- Para efectos de este Capítulo, las edificaciones se clasifican en función del grado de riesgo de incendio de acuerdo con sus dimensiones, uso y ocupación, en riesgos bajo, medio y alto, de conformidad con lo que se establece en los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 125.- Para garantizar tanto el acceso como la pronta evacuación de los usuarios en situaciones de operación normal o de emergencia en las edificaciones, estas contarán con un sistema de puertas, vestibulaciones y circulaciones horizontales y verticales con las dimensiones mínimas y características para este propósito, incluyendo los requerimientos de accesibilidad para personas con discapacidad que se establecen en este Capítulo y en los Anexos Técnicos.

En las edificaciones de riesgos bajo y medio a que se refiere el artículo anterior, el sistema normal de acceso y salida se considerará también como ruta de evacuación con las características de señalización y dispositivos que establecen los Anexos Técnicos.

En edificaciones de riesgo alto a que se refiere el artículo anterior, el sistema normal de acceso y salida será incrementado con otro u otros sistemas complementarios de pasillos y circulaciones verticales de salida de emergencia. Ambos sistemas de circulaciones, el normal y el de salida de emergencia, se considerarán rutas de evacuación y contarán con las características de señalización y dispositivos que se establecen en los Anexos Técnicos.

La existencia de circulaciones horizontales o verticales mecanizadas, tales como bandas transportadoras, escaleras eléctricas, elevadores y montacargas, se considerará adicional al sistema normal de uso cotidiano o de emergencia formado por vestíbulos, pasillos, rampas y escaleras de acceso o de salida.

ARTÍCULO 126.- La distancia desde cualquier punto en el interior de una edificación a una puerta, a una circulación horizontal o vertical que conduzca directamente a la vía pública, áreas exteriores o al vestíbulo de acceso de la edificación, medidas a lo largo de la línea de recorrido, será de cincuenta metros como máximo en edificaciones de riesgo alto y de cuarenta metros como máximo en edificaciones de riesgos medio y bajo; en este último caso, la distancia podrá incrementarse en un 50% si cuenta con los dispositivos para prevenir y combatir incendios para edificios de riesgo alto, contenidos en los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 127.- Las salidas a vía pública en edificaciones de salud y de entretenimiento contarán con marquesinas que cumplan con lo indicado en los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 128.- Las edificaciones para la educación deben contar con áreas de dispersión y espera dentro de los predios, donde desemboquen las puertas de salida de los alumnos antes de conducir a la vía pública, con dimensiones mínimas de 0.10 m² por alumno.

ARTÍCULO 129.- Las dimensiones y características de las puertas de acceso, intercomunicación, salida y salida de emergencia deben cumplir con los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 130.- Las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles, deben cumplir con las dimensiones y características que al respecto señalan los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 131.- Las edificaciones deben tener siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con las dimensiones y condiciones de diseño que establecen los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 132.- Las rampas peatonales que se proyecten en cualquier edificación deben cumplir con las dimensiones y características que establecen los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 133.- Salida de emergencia es el sistema de circulaciones que permite el desalojo total de los ocupantes de una edificación en un tiempo mínimo en caso de sismo, incendio u otras contingencias y que cumple con lo que se establece en los Anexos Técnicos; comprenderá la ruta de evacuación y las puertas correspondientes, debe estar debidamente señalizado y cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. En los edificios de riesgo se debe asegurar que todas las circulaciones de uso normal permitan este desalojo, previendo los casos en que cada una de ellas o todas resulten bloqueadas. En los edificios de riesgo alto se exigirá una ruta adicional específica para este fin;
- II. Las edificaciones de más de 25 m de altura requieren escalera de emergencia, y
- III. En edificaciones de riesgo alto de hasta 25 m de altura, cuya escalera de uso normal desembarque en espacios cerrados en planta baja, se requiere escalera de emergencia.

ARTÍCULO 134.- Las edificaciones de entretenimiento y sitios de reunión, en las que se requiera instalar butacas, deben ajustarse a lo que se establece en los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 135.- Las edificaciones para deportes, aulas, teatros u otros espacios para actos y espectáculos al aire libre en los que se requiera de graderías deben cumplir con lo que se establece en los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 136.- Los elevadores, escaleras eléctricas y bandas transportadoras deben cumplir con los Anexos Técnicos y las Normas Oficiales Mexicanas.

ARTÍCULO 137.- Los locales destinados a cines, auditorios, teatros, salas de concierto, aulas o espectáculos deportivos deben cumplir con la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 138.- Los equipos y maquinaria instalados en las edificaciones y/o espacios abiertos que produzcan ruido y/o vibración deben cumplir con lo que establece el Código para la Biodiversidad del Estado de México, las Normas Oficiales Mexicanas y los Anexos Técnicos.

Los establecimientos de alimentos y bebidas y los centros de entretenimiento en ningún caso deben rebasar 65 decibeles a 0.50 m del paramento exterior del local o límite del predio.

ARTÍCULO 139.- Todo estacionamiento público a descubierto debe tener drenaje o estar drenado y bardeado en sus colindancias con los predios vecinos.

ARTÍCULO 140.- Los estacionamientos públicos y privados, en lo relativo a las circulaciones horizontales y verticales, deben ajustarse a lo establecido en los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 141.- Los estacionamientos públicos deben contar con carriles separados para entrada y salida de los vehículos, área de espera techada para la entrega y recepción de vehículos y caseta o casetas de control.

ARTÍCULO 142.- Todas las edificaciones deben contar con buzones para recibir comunicación por correo, accesibles desde el exterior.

Sección Segunda ***De las Prevenciones Contra Incendio***

ARTÍCULO 143.- Las edificaciones deben contar con las instalaciones y equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios.

Los equipos y sistemas contra incendio deben mantenerse en condiciones para funcionar en cualquier momento, para lo cual deben ser revisados y probados periódicamente según se establezca en los manuales del fabricante, los Anexos Técnicos y las Normas Oficiales Mexicanas.

En las obras que requieran Visto Bueno de Seguridad y Operación de las instalaciones el propietario o poseedor del inmueble llevará un libro de bitácora donde el Director Responsable de Obra y el Corresponsable, en su caso, registrarán los resultados de estas pruebas, debiendo mostrarlo a las autoridades competentes cuando estas lo requieran.

Para cumplir con el dictamen de prevención de incendios a que se refiere la Ley de los Cuerpos de Bomberos del Estado de México, se deben aplicar las disposiciones de esta Sección y lo establecido en los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 144.- Las características que deben tener los elementos constructivos y arquitectónicos para resistir al fuego, así como los espacios y circulaciones previstos para el resguardo o el desalojo de personas en caso de siniestro y los dispositivos para prevenir y combatir incendios, se establecen en los Anexos Técnicos y en las Normas Oficiales Mexicanas.

ARTÍCULO 145.- Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra deben tomarse las precauciones necesarias para evitar incendios y, en su caso, para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado de acuerdo con los Anexos Técnicos y demás disposiciones aplicables.

Esta protección debe proporcionarse en el predio, en el área ocupada por la obra y sus construcciones provisionales.

Los equipos de extinción deben ubicarse en lugares de fácil acceso y se identificarán mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

ARTÍCULO 146.- El diseño, selección, ubicación e instalación de los sistemas contra incendio en edificaciones de riesgo alto deben estar avalados por un Corresponsable en Instalaciones.

ARTÍCULO 147.- Los casos no previstos en esta Sección quedarán sujetos a la responsabilidad del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable, en su caso, quienes deben exigir que se hagan las adecuaciones respectivas al proyecto y durante la ejecución de la obra.

Sección Tercera

De los Dispositivos de Seguridad y Protección

ARTÍCULO 148.- Los locales destinados a la guarda y exhibición de animales y las edificaciones de deportes y recreación deben contar con rejas y/o desniveles para protección al público, en el número, dimensiones mínimas y condiciones de diseño que establezcan los Anexos Técnicos y las Normas Oficiales Mexicanas.

ARTÍCULO 149.- Los aparatos mecánicos de ferias deberán contar con rejas o barreras de por lo menos 1.20 m de altura en todo su perímetro y a una distancia de por lo menos 1.50 m de la proyección vertical de cualquier giro o movimiento del aparato mecánico.

Las líneas de conducción y los tableros eléctricos deben estar aislados y protegidos, eléctrica y mecánicamente, para evitar que causen daño al público, cuyo diseño y fijación se establezca en las Normas y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 150.- Los locales destinados al depósito o venta de explosivos y combustibles deben ajustarse a lo establecido en los Anexos Técnicos, en las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones aplicables y, en su caso, en la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos.

ARTÍCULO 151.- Las edificaciones deben estar equipadas de pararrayos en los casos y bajo las condiciones que se mencionan en los Anexos Técnicos, en las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 152.- Los vanos, ventanas, cristales y espejos de piso a techo, en cualquier edificación, deben contar con barandales y manguetas a una altura de 0.90 m del nivel del piso, diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos, o estar protegidos con elementos que impidan el choque del público contra ellos.

ARTÍCULO 153.- Las edificaciones destinadas a la educación, centros culturales, recreativos, centros deportivos, de alojamiento, comerciales e industriales deben contar con un local de servicio médico para primeros auxilios de acuerdo con lo establecido en los Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 154.- Las albercas deben contar con los elementos y medidas de protección establecidas en los Anexos Técnicos y demás disposiciones aplicables.

Título Séptimo

De la Integración al Contexto e Imagen Urbana

Capítulo Único

De la Integración al Contexto e Imagen Urbana

ARTÍCULO 155.- La integración de nuevos desarrollos, edificaciones o intervenciones urbanas debe realizarse de forma armónica con el entorno físico, social, cultural y ambiental, a fin de preservar la identidad urbana y fortalecer el carácter del paisaje construido.

Todo proyecto deberá considerar su vinculación con el contexto inmediato y regional, tomando en cuenta:

- I. Las características del entorno edificado;
- II. El trazo urbano;
- III. Las condiciones ambientales y topográficas;
- IV. La infraestructura existente;
- V. Los valores culturales, históricos y patrimoniales.

ARTÍCULO 156.- La integración al contexto implica el cumplimiento de criterios que garanticen la coherencia del nuevo desarrollo con los elementos urbanos preexistentes, los criterios mínimos que deberán cumplirse son:

- I. Correspondencia en alturas y volumetría con las construcciones colindantes o del entorno inmediato;
- II. Proporcionalidad en la ocupación del suelo y densidad poblacional con relación al uso dominante en la zona;
- III. Compatibilidad del uso del suelo con la vocación del área y el plan municipal de desarrollo urbano;
- IV. Armonización de imagen urbana, incluyendo:
 - a. Materiales de construcción que respondan al carácter regional;
 - b. Tipologías arquitectónicas congruentes con el entorno;
 - c. Colores, acabados y proporciones compatibles.
- V. Manejo adecuado del arbolado urbano, espacios públicos, banquetas y mobiliario urbano, procurando accesibilidad universal y continuidad espacial.

ARTÍCULO 157.- Para efectos de normar y evaluar la integración al contexto e imagen urbana, las autoridades competentes podrán requerir los siguientes instrumentos:

- I. Análisis de imagen urbana y entorno inmediato, que incluya fotografía, levantamiento físico y diagnóstico contextual;
- II. Propuesta de integración urbana, con justificación de soluciones formales, funcionales y ambientales;
- III. Estudios de paisaje urbano y visuales (cuando aplique);
- IV. Dictamen técnico emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial o por el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), en su caso.

ARTÍCULO 158.- Se consideran de atención prioritaria para el cumplimiento de los criterios de imagen urbana:

- I. Zonas de valor histórico o patrimonial, incluyendo centros históricos y zonas de monumentos;
- II. Frentes urbanos relevantes, como avenidas principales, corredores turísticos o áreas con valor escénico;
- III. Transiciones urbano-rurales, donde se deben cuidar los límites del crecimiento urbano y su relación con el paisaje natural.

En estas áreas, los proyectos deberán cumplir además con las normas técnicas complementarias que emita la autoridad estatal o municipal, y estarán sujetos a dictámenes de conservación o restauración, en su caso.

ARTÍCULO 159.- El incumplimiento de las disposiciones relativas a la integración al contexto e imagen urbana podrá derivar en:

- I. Suspensión del trámite de licencia de uso del suelo o construcción;
- II. Multas administrativas conforme a la Ley de Ingresos del municipio;
- III. Requerimiento de modificación del proyecto arquitectónico;
- IV. En casos graves, demolición de obras no autorizadas o alteraciones no permitidas en zonas protegidas.

Título Octavo De las Instalaciones

Capítulo Primero De las Instalaciones Hidráulicas

ARTÍCULO 160.- Las edificaciones nuevas de más de tres niveles deben contar con un almacenamiento con capacidad para satisfacer dos veces la demanda diaria de agua potable y estar equipadas con sistema de bombeo.

ARTÍCULO 161.- Las instalaciones hidráulicas, los muebles y accesorios de baño, las válvulas, tuberías y conexiones deberán incorporar elementos, mecanismos y desarrollos que favorezcan la eficiencia en el uso del agua potable, garantizando un bajo consumo, conforme a lo que disponga la Ley del Agua para el Estado de México y Municipios y su Reglamento, los Anexos Técnicos y, en su caso, las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Mexicanas aplicables.

ARTÍCULO 162.- En los predios ubicados en calles con redes de agua potable, el propietario, poseedor o representante legal debe solicitar en el formato correspondiente al Organismo Operador, por conducto del Municipio, la conexión del servicio solicitado con dicha red, de conformidad con lo que disponga la Ley del Agua para el Estado de México y Municipios y su Reglamento, y pagar los derechos que establezca el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Previo al pago de los derechos a que se refiere el párrafo anterior y para el correcto cobro de los derechos por el suministro de agua, el propietario y/o poseedor deberá entregar al Organismo Operador dos tantos del proyecto de la instalación hidráulica, el cual deberá incluir la ubicación, dimensión y arreglo de la tubería donde se instalará el medidor que registrará el volumen de agua que ingresará al predio y, en su caso, la misma documentación para los proyectos que involucren la construcción de locales y/o departamentos, mismos que deberán contar con medidores individuales para cada uno de ellos.

El proyecto ejecutivo de instalaciones hidráulicas deberá incluir:

- I. Planos en planta indicando el trazado de la red de alimentación, diámetros, ubicación de válvulas de seccionamiento y puntos de consumo;
- II. Diagrama isométrico del sistema hidráulico;
- III. Ubicación, dimensiones y materiales de las tuberías de alimentación, derivaciones y conexiones;
- IV. Especificación de equipos hidráulicos, válvulas, muebles, accesorios, tuberías y conexiones a utilizar;
- V. Presiones y caudales de operación en cada tramo de la instalación, cumpliendo con los valores mínimos y máximos establecidos en el Anexo Técnico correspondiente y/o Normas Oficiales Mexicanas aplicables;
- VI. Memoria técnica descriptiva y de cálculo, conforme a los Anexos Técnicos y Normas Oficiales Mexicanas;
- VII. En proyectos que contemplen unidades habitacionales o comerciales múltiples, se deberá considerar la instalación de líneas independientes o ramales con válvulas individuales de control, así como accesos para inspección, purga y mantenimiento.

La documentación que se señala en el párrafo anterior será requisito indispensable para emitir la aprobación de la factibilidad de instalación de medidores en tomas y, en su caso, de ramificaciones de agua potable.

En caso de que el propietario y/o poseedor no cuente con la aprobación de la factibilidad de instalación de medidor, el Organismo Operador no estará obligado a autorizar la conexión ni a prestar el servicio de suministro de agua.

En ningún caso se podrán instalar bombas que succionen agua en forma directa de la red de distribución, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Agua para el Estado de México y Municipios y su Reglamento.

La conexión de los servicios de agua potable deberá quedar por arriba de los niveles de las redes municipales de agua potable.

Capítulo Segundo De las Instalaciones Sanitarias

ARTÍCULO 163.- Durante el proceso de construcción, no se permitirá desalojar agua residual al arroyo de la calle. Cuando se requiera su desalojo al exterior del predio, se debe encausar esta agua entubada directamente a la coladera pluvial, evitando descargar sólidos que azolven la red de alcantarillado en tanto la Dependencia competente construya el albañal autorizado.

ARTÍCULO 164.- Las instalaciones sanitarias, los muebles y accesorios de baño, tuberías y conexiones deberán cumplir con parámetros de consumo eficiente, como descargas máximas permitidas, válvulas de cierre automático y materiales aprobados que reduzcan pérdidas y fugas, conforme a lo que disponga la Ley del Agua para el Estado de México y Municipios y su Reglamento, los Anexos Técnicos y, en su caso, las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Mexicanas aplicables.

ARTÍCULO 165.- Todo establecimiento de giro comercial, industrial, de servicios o similar que en el desarrollo de sus actividades genere aguas residuales con presencia significativa de grasas, aceites, hidrocarburos u otras sustancias insolubles de origen orgánico o mineral, estará obligado a instalar un sistema de pretratamiento.

Este sistema deberá incluir, según el caso y la naturaleza de los residuos generados, una trampa de grasas, interceptor de hidrocarburos, separador de aceite o un sistema mixto de tratamiento primario, con capacidad suficiente para el volumen y tipo de descarga generada.

Dicho sistema tendrá que ser instalado antes de la descarga hacia la red municipal de drenaje, de tal manera que las aguas residuales sean interceptadas y tratadas de manera adecuada antes de su integración con la infraestructura de alcantarillado. Esto permitirá prevenir obstrucciones, colapsos, daños a la red pública y afectaciones al proceso de tratamiento de aguas residuales en las plantas pertinentes.

ARTÍCULO 166.- En los predios ubicados en calles con redes de alcantarillado público, el propietario, poseedor o representante legal debe solicitar en el formato correspondiente al Organismo Operador, por conducto del Municipio, la conexión del servicio solicitado con dicha red, de conformidad con lo que disponga la Ley del Agua para el Estado de México y Municipios y su Reglamento, y pagar los derechos que establezca el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Previo al pago de los derechos a que se refiere el párrafo anterior y para el correcto cobro de los derechos por el suministro de agua, el propietario y/o poseedor deberá entregar al Organismo Operador dos tantos del proyecto de la instalación sanitaria, el cual deberá incluir la ubicación, dimensión y arreglo de la tubería para el desalojo de aguas residuales y, en su caso, la misma documentación para los proyectos que involucren la construcción de locales y/o departamentos, mismos que deberán contar con red sanitaria para cada uno de ellos.

El proyecto ejecutivo de instalaciones sanitarias deberá incluir:

- I. Planos en planta indicando pendientes, flujos, registros sanitarios;
- II. Diagrama isométrico del sistema sanitario;
- III. Ubicación, dimensiones y materiales de las tuberías de descarga;
- IV. Especificación de muebles sanitarios, accesorios, tuberías, conexiones y equipos a utilizar;
- V. Alturas de registros y pendientes, cumpliendo con la pendiente mínima establecida en el Anexo Técnico y/o Normas Oficiales Mexicanas;
- VI. Memoria técnica descriptiva y de cálculo, conforme a los Anexos Técnicos y Normas Oficiales Mexicanas;
- VII. En proyectos que contemplen unidades habitacionales o comerciales múltiples, se deberá considerar la instalación de sistemas independientes o colectores con acceso individual para inspección y mantenimiento.

La documentación que se señala en el párrafo anterior será requisito indispensable para evaluar la factibilidad técnica y autorizar la interconexión a la red de drenaje municipal.

En caso de que el propietario y/o poseedor no cuente con la aprobación de la factibilidad de instalación sanitaria, el Organismo Operador no estará obligado a autorizar la conexión a la red municipal.

La conexión de descargas sanitarias deberá quedar por arriba de los niveles de las redes municipales de alcantarillado público.

Capítulo Tercero

De las Instalaciones Eléctricas

ARTÍCULO 167.- El propietario, poseedor o representante legal del predio debe solicitar en el formato correspondiente al Organismo Operador, por conducto del Municipio, la conexión del servicio solicitado con la red eléctrica, de conformidad con lo que disponga la Norma Oficial Mexicana correspondiente.

ARTÍCULO 168.- Como parte de la factibilidad técnica para la autorización de la conexión y suministro de energía eléctrica, el propietario y/o poseedor deberá entregar al Organismo Operador dos tantos del proyecto de la instalación eléctrica, el cual deberá incluir la ubicación, dimensión y arreglo de la tubería para el desalojo de aguas residuales y, en su caso, la misma documentación para los proyectos que involucren la construcción de locales y/o departamentos, mismos que deberán contar con red sanitaria para cada uno de ellos.

El proyecto ejecutivo de instalaciones eléctricas deberá incluir lo siguiente:

- I. Planos de planta y elevación, en su caso;
- II. Diagrama unifilar;
- III. Cuadro de distribución de cargas por circuito;
- IV. Croquis de localización del predio con relación a las calles más cercanas;
- V. Especificación de materiales y equipo por utilizar; y
- VI. Memorias técnica descriptiva y de cálculo, conforme a las Normas y Normas Oficiales Mexicanas;
- VII. En proyectos que contemplen unidades habitacionales o comerciales múltiples, se deberá prever la instalación de sistemas de alimentación independientes o derivaciones con medición individual por unidad, cumpliendo con los requerimientos técnicos y de seguridad establecidos por la Comisión Federal de Electricidad y la normatividad correspondiente.

ARTÍCULO 169.- Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deben ajustarse a las disposiciones establecidas en los Anexos Técnicos y las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Mexicanas.

ARTÍCULO 170.- Los locales habitables, cocinas y baños domésticos deben contar, por lo menos, con un contacto y salida para iluminación con la capacidad nominal que se establezca en la Norma Oficial Mexicana.

ARTÍCULO 171.- El sistema de iluminación eléctrica de las edificaciones de vivienda debe tener, al menos, un apagador para cada local; para otros usos o destinos, se debe prever un interruptor o apagador por cada 50 m² o fracción de superficie iluminada. La instalación se sujetará a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana correspondiente.

ARTÍCULO 172.- Las edificaciones de salud, recreación, comunicaciones y transportes deben tener sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático, para iluminar pasillos, salidas, vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes, salas de curaciones, operaciones y expulsión y letreros indicadores de salidas de emergencia en los niveles de iluminación establecidos en los Anexos Técnicos y las Normas Oficiales Mexicanas.

Capítulo Cuarto De las Instalaciones de Combustibles

ARTÍCULO 173.- Las edificaciones que requieran instalaciones de combustibles deben ajustarse a las disposiciones establecidas en los Anexos Técnicos, así como en las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 174.- Cuando la actividad implique riesgos o afectaciones más allá del ámbito municipal, como el caso de gaseras, gasoneras, gasolineras y otras plantas para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles, el solicitante deberá tramitar y presentar la Evaluación de Impacto Estatal, conforme a lo dispuesto en el Código Administrativo del Estado de México, cuando:

- I. Se trate de instalaciones con capacidad de almacenamiento igual o mayor a 40,000 litros para combustibles líquidos o su equivalente en otras sustancias inflamables;
- II. La actividad afecte áreas naturales protegidas o zonas de amortiguamiento;
- III. El predio se ubica en cercanía a zonas escolares, hospitalarias o de alta densidad poblacional;
- IV. La operación implique transporte, trasvase o distribución de combustibles hacia otros municipios;
- V. Lo determine la autoridad estatal por el nivel de riesgo potencial;
- VI. El Dictamen de Impacto Estatal debe ser emitido por la Secretaría del Medio Ambiente o la Comisión de Impacto Estatal del Gobierno del Estado de México.

ARTÍCULO 175.- Toda solicitud para la construcción de instalaciones relacionadas con hidrocarburos deberá incluir:

- I. Proyecto arquitectónico y de instalaciones (eléctricas, mecánicas, hidráulicas, sanitarias y de contención) firmados por Director Responsable de Obra y/o Corresponsable autorizado;
- II. Memoria descriptiva del proyecto, que indique capacidad de almacenamiento, tipo de combustible, tecnología empleada, medidas de seguridad, control de emisiones y residuos;
- III. Estudio de mecánica de suelos y memoria estructural conforme a la normatividad aplicable;
- IV. Planos en planta, cortes, fachadas y localización geográfica;
- V. Diagrama de proceso y manual de operación;
- VI. Dictamen técnico emitido por Protección Civil Municipal;
- VII. Evaluación de Impacto Estatal;
- VIII. Documentación de factibilidad de servicios (agua, drenaje, electricidad y vialidad);
- IX. Comprobación de uso de suelo compatible, conforme al Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente.

ARTÍCULO 176.- Queda estrictamente prohibido:

- I. La instalación de expendios de combustibles sin permiso de la Comisión Reguladora de Energía y sin Evaluación de Impacto Estatal;
- II. El uso de construcciones improvisadas o no autorizadas para almacenamiento o venta de hidrocarburos.
- III. La instalación de estaciones o depósitos en zonas con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar.
- IV. El inicio de obra sin licencia de construcción específica y sin evaluación de riesgo.

Capítulo Quinto

De las Instalaciones de Captación y Aprovechamiento de Agua Pluvial

ARTÍCULO 177.- Queda prohibido el uso de gárgolas o canales que descarguen agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio, incluyendo banquetas, calles, andadores o cualquier área de uso común o público, ya sea de manera directa o indirecta, mediante tuberías, vertederos superficiales o conexiones clandestinas a las redes de drenaje sanitario o pluvial municipal.

ARTÍCULO 178.- Los sistemas de aprovechamiento de agua pluvial podrán contemplar filtración, tratamiento básico y almacenamiento para uso no potable, así como sujetarse a lo establecido en los Anexos Técnicos y las Normas Oficiales Mexicanas.

El uso como agua potable requerirá tratamiento de clase 1 y validación sanitaria conforme a los Anexos Técnicos, Ley del Agua del Estado de México y Normas Oficiales Mexicanas.

Se fomentará el uso de bio-retenciones, tanques de infiltración y pozos de absorción, siempre que se cumpla con un estudio de infiltración del suelo y condiciones de no contaminación.

ARTÍCULO 179.- Los proyectos de construcción de uso habitacional con más de 150 m² de superficie construida, así como las edificaciones de uso comercial, industrial, institucional o mixto, deberán incorporar un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial.

ARTÍCULO 180.- En zonas con baja capacidad de infiltración o alto riesgo de escurrimientos superficiales, el sistema de captación será obligatorio independientemente del tipo de uso del suelo.

ARTÍCULO 181.- Los desarrollos habitacionales o fraccionamientos deberán considerar sistemas colectivos o compartidos cuando superen los 500 m² de superficie impermeable.

ARTÍCULO 182.- De conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de La Paz, Estado de México, y los Anexos Técnicos Correspondientes, todo predio deberá cumplir con un porcentaje mínimo de Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), destinado a favorecer la infiltración de agua pluvial al subsuelo, como medida de recarga de acuíferos y control de escurrimientos pluviales. El CAS mínimo se definirá conforme a lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y dependerá del uso del suelo, la densidad permitida y el contexto ambiental del predio. El área destinada al CAS deberá:

- I. Estar cubierta con materiales permeables o semipermeables tales como grava suelta, tierra compactada, tepetate estabilizado, pasto natural, adoquín permeable, concreto poroso u otros sistemas que permitan el paso del agua hacia el subsuelo.
- II. Mantenerse libre de recubrimientos impermeables como concreto, asfalto, loseta cerámica u otros acabados que impidan la infiltración directa del agua pluvial.
- III. Ser parte integrante del diseño arquitectónico y del entorno inmediato del inmueble, favoreciendo su integración con áreas verdes, jardines de lluvia o franjas de infiltración.

En los casos en que, por razones justificadas de diseño, pendiente, uso de suelo o condiciones del terreno, no se pueda cumplir con las condiciones de permeabilidad requeridas, el propietario deberá compensar el área destinada al CAS mediante la implementación de sistemas alternativos de infiltración tales como:

- I. Pozos de absorción.
- II. Trincheras de infiltración.
- III. Jardines de lluvia.
- IV. Tanques de retención con válvula de liberación retardada al subsuelo.
- V. Cámaras de sedimentación e infiltración.

Estos sistemas deberán ser dimensionados conforme a cálculos hidráulicos que consideren la precipitación media anual del sitio, el área impermeable total del predio y el tiempo de vaciado, y deberán presentarse como parte del proyecto ejecutivo que deberá incluir:

- I. Planos en planta indicando pendientes, flujos, registros;
- II. Diagrama isométrico del sistema alternativo;
- III. Ubicación, dimensiones y materiales de las tuberías;
- IV. Especificación de accesorios, tuberías, conexiones y equipos a utilizar;
- V. Alturas de registros y pendientes, cumpliendo con la pendiente mínima establecida en el Anexo Técnico y/o Normas Oficiales Mexicanas;
- VI. Memoria técnica descriptiva y de cálculo, conforme a los Anexos Técnicos y Normas Oficiales Mexicanas;
- VII. En proyectos que contemplen unidades habitacionales o comerciales múltiples, se deberá considerar la instalación de sistemas independientes o colectores con acceso individual para inspección y mantenimiento.

La implementación del CAS o sus alternativas será verificada por la Dirección de Desarrollo Urbano y el Organismo Operador del Agua, como condición previa para la autorización del permiso de construcción o uso de suelo.

Capítulo Sexto

De las Instalaciones de Telecomunicaciones y Voz y Datos

ARTÍCULO 183.- Las instalaciones telefónicas, de voz y datos y de telecomunicaciones de las edificaciones deben ajustarse a lo que establecen los Anexos Técnicos y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 184.- Toda edificación de uso habitacional con más de tres niveles o con más de seis viviendas, así como cualquier edificio comercial, de oficinas, industrial o institucional, deberá prever en su proyecto ejecutivo la instalación de ductos, canalizaciones, registros, gabinetes y acometidas necesarias para la recepción, distribución y conexión de servicios de telecomunicaciones, voz y datos.

Los fraccionamientos y desarrollos de vivienda horizontal deberán prever infraestructura común para el despliegue de redes privadas o públicas de telecomunicaciones.

ARTÍCULO 185.- El proyecto ejecutivo de instalaciones de telecomunicaciones, voz y datos deberá incluir lo siguiente:

- I. Planos de planta y elevación, en su caso;
- II. Esquema de Red;
- III. Cuadro de distribución por circuito;
- IV. Croquis de localización del predio con relación a las calles más cercanas;
- V. Especificación de materiales y equipo por utilizar; y
- VI. Memorias técnica descriptiva y de cálculo, conforme a las Normas y Normas Oficiales Mexicanas;
- VII. En proyectos que contemplen unidades habitacionales o comerciales múltiples, se deberá prever la instalación de sistemas independientes, cumpliendo con los requerimientos técnicos y de seguridad establecidos por los Anexos Técnicos y la normatividad correspondiente.

ARTÍCULO 186.- Las canalizaciones, registros, gabinetes y torres deberán integrarse al diseño arquitectónico del inmueble, sin generar afectaciones a la estética urbana, la accesibilidad peatonal o el patrimonio edificado.

En el caso de torres, mástiles o estructuras para antenas receptoras o emisoras, se deberá presentar análisis estructural firmado por perito corresponsable en estructuras, asegurando la estabilidad ante vientos, sismos y cargas mecánicas.

Cualquier estructura de telecomunicaciones que supere los 12 metros de altura deberá contar con el dictamen de factibilidad estructural y urbana, aprobado por la autoridad municipal competente.

ARTÍCULO 187.- De conformidad con la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Código Administrativo del Estado de México, los Anexos Técnicos y demás ordenamientos técnicos aplicables, queda prohibido:

- I. Tender cables o ductos de telecomunicaciones por fachada sin canalización adecuada o sin autorización.
- II. Instalar antenas o mástiles en azoteas sin análisis estructural ni fijación adecuada.
- III. Realizar perforaciones o canalizaciones en banquetas, vialidades o espacios públicos sin permiso municipal correspondiente.
- IV. Instalar redes sin respetar la normatividad de interferencias electromagnéticas o sin aislamiento adecuado, especialmente en zonas escolares, hospitalarias o patrimoniales.

Capítulo Séptimo

De las Instalaciones de Acondicionamiento de Aire y Expulsión de Aire

ARTÍCULO 188.- Las edificaciones que requieran instalaciones para acondicionamiento de aire o expulsión de aire hacia el exterior deben sujetarse a las disposiciones establecidas en los Anexos Técnicos, así como en las Normas Oficiales Mexicanas.

ARTÍCULO 189.- Estas disposiciones aplican a toda construcción de uso habitacional, comercial, industrial, institucional o de servicios que:

- I. Requiera sistemas mecánicos de calefacción, ventilación o aire acondicionado (HVAC);
- II. Instale equipos de expulsión forzada de aire o extracción de gases;
- III. Utilice sistemas que generen emisiones hacia el ambiente, ya sea por quema de combustibles o por ventilación de espacios cerrados con contaminantes.

ARTÍCULO 190.- Los sistemas de expulsión de aire (extractores, ventiladores, etc.) deberán instalarse de forma que no descarguen aire caliente, contaminado, con olores o partículas directamente hacia la vía pública, banquetas, ventanas vecinas o áreas comunes, así como las salidas deberán contar con rejillas, deflectores o filtros, según el tipo de aire expulsado.

En instalaciones industriales o de procesos con emisión de partículas o gases, se deberá anexar estudio de emisiones y su tratamiento, conforme a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Anexos Técnicos y las normas ambientales aplicables.

ARTÍCULO 191.- Los proyectos ejecutivos que contemplen instalaciones HVAC o sistemas de expulsión deberán incluir:

- I. Planos de planta y elevación, en su caso;
- II. Diagrama de flujo de aire y sistema de ventilación mecánica;
- III. Croquis de localización del predio con relación a las calles más cercanas;
- IV. Especificación de materiales y equipos por utilizar; y
- V. Memorias técnica descriptiva y de cálculo, conforme a las Normas y Normas Oficiales Mexicanas;
- VI. En proyectos que contemplen unidades habitacionales o comerciales múltiples, se deberá prever la instalación de sistemas independientes, cumpliendo con los requerimientos técnicos y de seguridad establecidos por los Anexos Técnicos y la normatividad correspondiente.

ARTÍCULO 192.- De conformidad con el Código Administrativo del Estado de México, los Anexos Técnicos y demás ordenamientos técnicos aplicables, queda prohibido:

- I. Instalar equipos HVAC sin análisis de carga térmica ni estudio de eficiencia energética;
- II. Utilizar equipos en desuso o que no cumplan con la normatividad vigente en cuanto a eficiencia o emisiones;
- III. Instalar sistemas de expulsión que descarguen directamente hacia áreas públicas o privadas sin tratamiento o conducción adecuada;
- IV. Operar sistemas de combustión sin filtro o sin sistemas de control de emisiones.

Capítulo Octavo

De los Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales

ARTÍCULO 193.- Las disposiciones del presente capítulo tienen por objeto establecer los lineamientos técnicos, normativos y administrativos para la implementación de sistemas de tratamiento de aguas residuales en edificaciones y desarrollos dentro del Municipio de

La Paz, garantizando la protección de los cuerpos receptores, el cumplimiento de la normatividad ambiental y la promoción de la reutilización del recurso hídrico.

ARTÍCULO 194.- Están obligados a prever sistemas de tratamiento de aguas residuales:

- I. Los desarrollos habitacionales de más de 20 viviendas que no cuenten con red municipal de drenaje.
- II. Las instalaciones de tipo industrial, comercial o de servicios cuyas actividades generen aguas residuales con características no domésticas, incluyendo contaminantes físicos, químicos o biológicos.
- III. Edificaciones públicas o privadas que concentren más de 500 personas simultáneamente (escuelas, hospitales, centros comerciales, etc.).
- IV. Establecimientos que realicen vertidos a cuerpos de agua naturales o zonas de recarga.
- V. En general, todas las construcciones ubicadas fuera del perímetro de cobertura del sistema de alcantarillado municipal.

ARTÍCULO 195.- Cuando el sistema esté destinado al reúso del agua tratada, las descargas provenientes de sistemas de tratamiento y destinadas para reúso en servicios al público deberán cumplir con los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y normatividad aplicable, además de prever un sistema de almacenamiento del agua tratada separado del sistema de agua potable.

Se deberá instalar señalización visible indicando el uso de agua tratada no potable y esta agua tratada podrá destinarse a riego de áreas verdes, lavado de patios, uso en sanitarios y otros fines no potables, siempre que cumpla con la calidad adecuada.

ARTÍCULO 196.- La selección del sistema de tratamiento de aguas residuales deberá considerar la disponibilidad de espacio, caudal generado, características del agua residual y potencial de reúso, y deberá apegarse conforme a los lineamientos de los Anexos Técnicos, Normas Oficiales Mexicanas y demás normatividad aplicable.

La clasificación de sistemas de tratamiento de aguas residuales comprenderá:

- I. Sistemas extensivos, apropiados para zonas rurales, de baja densidad o con disponibilidad de espacio, tales como:
 - a) Lagunas de estabilización.

- b) Humedales artificiales.
 - c) Sistemas de aplicación al suelo (infiltración rápida, zanjas de infiltración, riego controlado).
- II. Sistemas intensivos, apropiados para zonas urbanas, de alta densidad y espacios reducidos:
- a) Reactores anaerobios (RAFA, FAFA).
 - b) Sistemas de lodos activados.
 - c) Filtros biológicos.
 - d) Sistemas compactos de tratamiento por lotes (SBR) o modulares.

ARTÍCULO 197.- Los sistemas que generen lodos residuales deberán contar con unidades específicas para su tratamiento, estabilización y disposición final; además, el manejo de lodos que se destinen a reúso agrícola, confinamiento o aprovechamiento como biosólidos deberá cumplir con lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas y demás normatividad aplicable.

Se deberán registrar tasas de aplicación, frecuencia de disposición y concentración de metales pesados, garantizando la protección a la salud humana y al medio ambiente.

ARTÍCULO 198.- Todo proyecto que contemple la incorporación de sistemas de tratamiento de aguas residuales deberá integrar:

- Planos de planta y elevación, en su caso;
- Detalles constructivos del sistema;
- Croquis de localización del predio con relación a las calles más cercanas;
- Especificación de materiales y equipos por utilizar; y
- Memorias técnica descriptiva y de cálculo, conforme a las Normas y Normas Oficiales Mexicanas;
- Criterios de descarga o de calidad para reúso, en función de la normativa aplicable.

ARTÍCULO 199.- De conformidad con el Código Administrativo del Estado de México, el presente Reglamento, los Anexos Técnicos y la normatividad aplicable, se decreta la observancia obligatoria de las siguientes prohibiciones estrictas:

- I. Operar construcciones que generen aguas residuales sin tratamiento adecuado, cuando no exista conexión disponible a la red de drenaje municipal.
- II. Instalar sistemas de tratamiento de aguas residuales sin contar con una memoria de cálculo detallada, planos debidamente aprobados y un proyecto ejecutivo integral, así como sin la autorización expresa del Organismo Operador correspondiente.
- III. Utilizar fosas sépticas, biodigestores o humedales como soluciones definitivas para el tratamiento de aguas residuales en zonas urbanas sin que hayan sido objeto de una validación técnica que respalde su eficacia y adecuación al contexto urbano.
- IV. Descargar aguas residuales de origen industrial que contengan contaminantes peligrosos sin contar con la autorización de descarga emitida por la autoridad competente y sin haber implementado un sistema de pretratamiento que garantice la remoción de dichos contaminantes.
- V. Descargar aguas residuales sin tratamiento previo adecuado directamente a la red de drenaje pluvial, al suelo, a cuerpos de agua superficiales o subterráneos, o a la vía pública.
- VI. Utilizar unidades o sistemas de tratamiento de aguas residuales que presenten un dimensionamiento insuficiente, que operen con procesos de tratamiento incompletos o que no cuenten con un programa de mantenimiento regular y efectivo.
- VII. Implementar sistemas de recarga artificial de acuíferos sin la autorización previa de la autoridad competente y fuera de los criterios técnicos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y demás normatividad aplicable.
- VIII. Depositar residuos peligrosos, grasas o lodos de origen industrial sin haber sido sometidos a un tratamiento previo.

Título Noveno

De la Seguridad Estructural de las Construcciones

Capítulo Primero

Generalidades

ARTÍCULO 200.- El presente título establece las disposiciones aplicables al diseño estructural de edificaciones comunes. Los proyectos que contemplen obras singulares o de infraestructura especial, incluyendo, pero no limitándose a, viaductos, pasos deprimidos, torres, ductos verticales y estructuras de tipología no ordinaria, deberán someter sus procedimientos de revisión estructural a dictamen técnico previo por parte de la Dirección

de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de La Paz, en observancia de lo establecido en la normatividad estatal y federal vigente.

ARTÍCULO 201.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de La Paz reconoce como referencia obligatoria el conjunto de disposiciones técnicas emitidas por las autoridades competentes en materia de obra pública y construcción, en las que se establecen los criterios específicos para el uso de materiales estructurales, sistemas constructivos y métodos de análisis estructural. Dichas disposiciones comprenden los lineamientos para la evaluación de los efectos de distintas acciones estructurales y sus combinaciones, incluyendo cargas permanentes (cargas muertas), cargas variables, cargas vivas, así como acciones extraordinarias, tales como las generadas por sismos y viento, conforme a la normatividad vigente en el presente Reglamento, Código, Anexos Técnicos y demás normatividad aplicable.

ARTÍCULO 202.- Para los efectos de este Título, las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

I. Grupo A: Se consideran edificaciones de atención prioritaria aquellas cuya posible falla estructural represente un alto riesgo al causar un número elevado de pérdidas de vidas humanas, ya sea por su alta ocupación, por almacenar o manejar materiales peligrosos como sustancias tóxicas, inflamables o explosivas, o por su función estratégica en situaciones de emergencia urbana. Este tipo de construcciones se clasifica en las siguientes categorías:

A. Subgrupo A1: Construcciones para las que se requiere mantener mayores niveles de seguridad:

- a. Edificios que es necesario mantener en operación aún después de un sismo de magnitud importante, incluyendo, pero no limitándose a: hospitales, aeropuertos, terminales y estaciones de transporte, instalaciones militares, centros de operación de servicios de emergencia, subestaciones eléctricas y nucleares, estructuras para la transmisión y distribución de electricidad, centrales telefónicas y repetidoras, estaciones de radio y televisión, antenas de transmisión y los inmuebles que las soportan o contienen, estaciones de bomberos, sistemas de almacenamiento, bombeo, distribución y abastecimiento de agua potable, estructuras que alojen equipo cuyo funcionamiento sea esencial para la población, tanques de agua, puentes vehiculares y pasarelas peatonales;
- b. Construcciones o depósitos cuya falla puede implicar un severo peligro para la población, por contener cantidades significativas de sustancias tóxicas, inflamables o explosivas.

B. Subgrupo A2: Estructuras cuya falla podría causar:

- a. Un impacto social importante, a manera enunciativa, mas no limitativa, estadios, salas de reuniones, templos, auditorios y otras, que puedan albergar más de 1,000 personas.
- b. Una afectación a la población particularmente vulnerable, dentro de los cuales se encuentran, sin restringirse únicamente a escuelas de educación preescolar, primaria y secundaria.
- c. La pérdida de material de incalculable valor histórico o cultural, sin limitarse exclusivamente a museos, monumentos y estructuras que contengan archivos jurídicos o registros públicos.

Para fines de aplicación del Anexo Técnico para la Revisión de la Seguridad Estructural de las Edificaciones, las construcciones del Grupo A se subdividen en:

Caso 1: Edificaciones con altura de entre 30 y 70 m o con área total construida de entre 6,000 y 15,000 m², ubicadas en las zonas I y II a que se aluden en el artículo 170 de este Reglamento;

Caso 2: Construcciones con más de 70 m de altura o con más de 15,000 m² de área total construida, ubicadas en las zonas I y II; y

Caso 3: Edificaciones de más de 15 m de altura o más de 3,000 m² de área total construida, en la zona III; en ambos casos, las áreas se refieren a cada cuerpo de edificio que cuente con medios propios de desalojo e incluyen las áreas de anexos. El área de un cuerpo que no cuente con medios propios de desalojo se adicionará a la de aquel otro a través del cual se desaloje.

II. Grupo B: Se consideran edificaciones de uso general aquellas destinadas a vivienda, oficinas administrativas, establecimientos comerciales, hospedaje y edificaciones de carácter comercial o industrial que no estén clasificadas como parte del Grupo A (de atención prioritaria). Estas edificaciones se agrupan, de manera enunciativa mas no limitativa, en las siguientes categorías:

A. Subgrupo B1:

- a. Edificaciones de más de 30 m de altura o con más de 6,000 m² de área total construida, ubicadas en las zonas I y II a que se aluden en el artículo 170 de este Reglamento, y construcciones de más de 15 m de altura o más de 3,000 m² de área total construida, en la zona III; en ambos casos, las áreas se refieren a cada cuerpo de edificio que cuente con medios propios de desalojo e incluyen las áreas de anexos. El área de un cuerpo que no cuente con medios propios de desalojo se adicionará a la de aquel otro a través del cual se desaloje;

- b. Edificaciones anexas a los hospitales, aeropuertos o terminales de transporte, como estacionamientos, restaurantes, así como edificios destinados a educación media superior y superior.

Para fines de aplicación del Anexo Técnico para la Revisión de la Seguridad Estructural de las Edificaciones, las construcciones del Grupo A se subdividen en:

Caso 4: Edificaciones con altura de entre 30 y 70 m o con área total construida de entre 6,000 y 15,000 m², ubicadas en las zonas I y II a que se aluden en el artículo 170 de este Reglamento;

Caso 5: Construcciones con más de 70 m de altura o con más de 15,000 m² de área total construida, ubicadas en las zonas I y II;

Caso 6: Edificaciones de más de 15 m de altura o más de 3,000 m² de área total construida, en la zona III; en ambos casos, las áreas se refieren a cada cuerpo de edificio que cuente con medios propios de desalojo e incluyen las áreas de anexos. El área de un cuerpo que no cuente con medios propios de desalojo se adicionará a la de aquel otro a través del cual se desaloje;

Caso 7: Construcciones anexas a los hospitales, aeropuertos o terminales de transporte, como estacionamientos, restaurantes, así como edificios destinados a educación media superior y superior.

B. Subgrupo B2:

Caso 8: Edificaciones con una altura de entre 15 y 30 m o con un área total construida entre 3,000 y 6,000 m², ubicadas en las zonas I y II a que se aluden en el artículo 170 de este Reglamento;

Caso 9: Construcciones con una altura de entre 10 m y 15 m o con un área total construida entre 1,500 y 3,000 m², en la zona III; en ambos casos, las áreas se refieren a cada cuerpo de edificio que cuente con medios propios de desalojo e incluyen las áreas de anexos. El área de un cuerpo que no cuente con medios propios de desalojo se adicionará a la de aquel otro a través del cual se desaloje;

y

Caso 10: Las demás de este grupo.

Capítulo Segundo

De las Características Generales de las Edificaciones

ARTÍCULO 203.- Todo proyecto estructural deberá contemplar una estructuración resistente eficiente, capaz de soportar las acciones externas que puedan comprometer la estabilidad del inmueble, prestando especial atención a los efectos derivados de fenómenos sísmicos. Preferentemente, el diseño estructural deberá seguir una configuración geométrica regular, conforme a los criterios de simetría, continuidad y uniformidad establecidos en los Anexos Técnicos.

En aquellos casos en que las edificaciones no cumplan con los parámetros de regularidad establecidos, deberán ser diseñadas para condiciones sísmicas de mayor exigencia, conforme a lo estipulado en los Anexos Técnicos vigentes y con base en lo que determine la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de La Paz.

ARTÍCULO 204.- Toda edificación deberá mantener una separación respecto a los linderos colindantes conforme a las distancias mínimas establecidas en las disposiciones técnicas correspondientes. Estas distancias serán igualmente aplicables a las juntas de construcción que deban disponerse entre cuerpos estructurales independientes dentro de un mismo predio.

Tales separaciones deberán quedar completamente libres de elementos constructivos u obstrucciones permanentes, permitiendo la deformación independiente y segura entre edificaciones contiguas o cuerpos diferenciados.

Las distancias requeridas en colindancias y juntas constructivas deberán estar representadas de forma precisa y explícita tanto en los planos arquitectónicos como en los estructurales del proyecto.

Los espacios libres entre edificaciones vecinas o entre cuerpos del mismo inmueble no deberán rellenarse con material alguno y, en su caso, deberán cubrirse mediante elementos de transición flexibles —como tapajuntas— que permitan el desplazamiento relativo entre las estructuras durante eventos sísmicos o deformaciones diferenciales, conforme a lo señalado en la normativa técnica vigente.

ARTÍCULO 205.- Los recubrimientos, acabados o revestimientos exteriores e interiores que, por su peso o condiciones de instalación, representen riesgo de desprendimiento y, por tanto, puedan generar daños a los ocupantes del inmueble o a personas en el espacio público, deberán ser instalados únicamente mediante sistemas de fijación que cuenten con

la validación expresa del Director Responsable de Obra o, en su caso, del Corresponsable en Seguridad Estructural.

Deberá prestarse especial atención a la sujeción de elementos pétreos aplicados en fachadas y escaleras, módulos prefabricados de concreto, plafones elaborados con materiales pesados como yeso o sistemas modulares, así como cualquier otro acabado que, por sus características, implique un riesgo potencial de caída.

ARTÍCULO 206.- Los componentes no estructurales que puedan interferir con el comportamiento sísmico de la edificación, incluyendo, pero no limitándose a muros divisorios, muros colindantes o de fachada, pretilas, escaleras, así como elementos rígidos empotrados y/o adosados, o aquellos que representen una carga significativa, sin limitarse exclusivamente a equipos mecánicos, tanques, tinacos, casetas de servicio y similares, deberán estar claramente especificados en los planos del proyecto arquitectónico y estructural.

Sus características constructivas y sistema de anclaje o soporte deberán contar con la aprobación del Director Responsable de Obra y, cuando aplique, del Corresponsable en Seguridad Estructural, conforme a lo estipulado por la normatividad técnica vigente en el Estado de México y las disposiciones emitidas por el presente Reglamento y Anexo Técnico.

Asimismo, el mobiliario, equipos e instalaciones especiales que, por su masa o configuración, pudieran volcarse o desprenderse durante un evento sísmico, comprendiendo, sin excluir otros supuestos, estanterías altas, gabinetes, unidades de aire acondicionado, tableros eléctricos o de comunicaciones, entre otros, deberán ser instalados mediante sistemas de fijación adecuados, que prevengan riesgos para los ocupantes y daños a la infraestructura.

ARTÍCULO 207.- Todo elemento publicitario fijo, tales como anuncios adosados, colgantes, instalados en azotea, de tipo autoportante o colocados sobre marquesinas, deberá contar con un diseño estructural específico conforme a las disposiciones establecidas en el presente Título y en la normativa técnica aplicable.

El cálculo estructural deberá contemplar, de manera prioritaria, los efectos de las acciones del viento, considerando la exposición, altura, tipo de soporte y superficie del anuncio.

Asimismo, se deberá detallar el sistema de anclaje, su forma de vinculación con la estructura principal del inmueble, así como evaluar su influencia sobre la estabilidad y resistencia del sistema estructural al que se incorpore.

Dichos elementos serán considerados como parte integral del proyecto estructural y su instalación requerirá validación por parte del Director Responsable de Obra y, en su caso, del Corresponsable en Seguridad Estructural.

Capítulo Tercero

De los Criterios de Diseño Estructural

ARTÍCULO 208.- Toda edificación deberá estar provista de un sistema estructural integral que asegure la transmisión continua, segura y eficiente de las acciones gravitacionales, sísmicas, de viento y demás cargas consideradas en el diseño, desde los elementos que las captan hasta la cimentación.

Asimismo, el sistema de cimentación deberá estar diseñado y construido de manera que garantice la adecuada transferencia de dichas acciones al terreno de soporte, tomando en cuenta las condiciones geotécnicas particulares del sitio, tales como hundimientos diferenciales, emersiones, agrietamientos del subsuelo, presencia de cavernas, oquedades naturales o galerías mineras, conforme a los estudios de mecánica de suelos y a la normatividad técnica vigente en el Estado de México.

ARTÍCULO 209.- Toda estructura, así como cada uno de sus componentes, deberá ser proyectada con base en los criterios generales de seguridad estructural, a fin de cumplir con los principios fundamentales siguientes:

- I. Garantizar un nivel de seguridad adecuado contra la ocurrencia de cualquier estado límite último, considerando las combinaciones más desfavorables de acciones previstas a lo largo de la vida útil de la edificación, y
- II. Evitar que se superen los estados límite de servicio bajo condiciones normales de uso, conforme a las combinaciones de acciones que correspondan a su operación habitual.

La verificación del cumplimiento de estos principios deberá realizarse conforme a los procedimientos descritos en el presente capítulo y en las disposiciones normativas aplicables.

Los lineamientos generales de diseño que rigen para toda clase de estructuras se encuentran establecidos en los Anexos Técnicos sobre Criterios y Acciones de Diseño, cuyo cumplimiento será obligatorio en el Municipio de La Paz, Estado de México.

ARTÍCULO 210.- Se entenderá por estado límite último o de falla toda condición en la que se comprometa la capacidad portante de la estructura o de cualquiera de sus elementos, incluyendo el sistema de cimentación, ya sea por sobrecarga, pérdida de estabilidad, agotamiento resistente o por la presencia de daños irreversibles que reduzcan de forma significativa su capacidad de soportar futuras aplicaciones de carga.

Los estados límite de falla aplicables a cada tipo de estructura y material serán definidos en los Anexos Técnicos correspondientes, los cuales deberán ser observados y se aplicarán obligatoriamente en los proyectos estructurales.

ARTÍCULO 211.- Se entenderá por estado límite de servicio cualquier condición que genere deformaciones, fisuras, vibraciones u otros efectos que, sin comprometer la estabilidad estructural de la edificación ni su capacidad portante, afecten negativamente su funcionamiento, durabilidad, apariencia o el confort de sus ocupantes.

Los parámetros cuantitativos y criterios técnicos para la evaluación de dichos estados se encuentran establecidos en los Anexos Técnicos aplicables, cuyo cumplimiento será obligatorio para toda obra desarrollada.

ARTÍCULO 212.- En el diseño estructural de toda estructura y/o construcción ubicada en el Municipio de La Paz, deberán considerarse los efectos derivados de las acciones gravitacionales permanentes (cargas muertas), acciones variables o transitorias (cargas vivas), así como las acciones accidentales o extraordinarias, tales como las generadas por sismo y viento, cuando estas sean relevantes para la seguridad de la estructura.

Las magnitudes de dichas acciones, así como sus combinaciones más desfavorables, deberán integrarse dentro del análisis estructural conforme a los procedimientos establecidos en los Anexos Técnicos aplicables.

Adicionalmente, cuando su efecto sea significativo, deberán incorporarse en el diseño las acciones inducidas por empujes de suelos o líquidos, variaciones de temperatura, retracciones de los materiales, asentamientos diferenciales en los apoyos y sollicitaciones dinámicas derivadas del funcionamiento de equipos o maquinaria, aun cuando estas no estén incluidas expresamente como cargas básicas en los Anexos Técnicos correspondientes.

ARTÍCULO 213.- Las acciones que deben considerarse en el análisis estructural se clasificarán en tres categorías, conforme al tiempo durante el cual actúan sobre las estructuras con su máxima intensidad. Esta clasificación y sus características específicas están definidas en los Anexos Técnicos correspondientes.

ARTÍCULO 214.- En aquellos casos en que sea necesario incorporar en el diseño estructural los efectos de acciones cuya intensidad no se encuentre especificada en el presente Reglamento ni en los Anexos Técnicos correspondientes, dicha intensidad deberá

determinarse conforme a metodologías previamente autorizadas por la autoridad competente y con base en los criterios generales establecidos en los Anexos Técnicos aplicables.

Para efectos del presente Reglamento, dichas metodologías deberán ser congruentes con los principios de seguridad estructural reconocidos y estar debidamente fundamentadas en estudios técnicos o antecedentes comprobables.

ARTÍCULO 215.- La integridad estructural deberá comprobarse considerando el efecto conjunto de todas las acciones cuya concurrencia simultánea tenga una probabilidad significativa. Para tal fin, se contemplan dos tipos de combinaciones que están definidas y reguladas en los Anexos Técnicos aplicables.

ARTÍCULO 216.- Las fuerzas internas y las deformaciones originadas por las diferentes acciones deberán ser calculadas mediante un análisis estructural efectuado con métodos validados y reconocidos, que integren las características mecánicas de los materiales utilizados, considerando el tipo de cargas aplicadas en el diseño.

ARTÍCULO 217.- Los métodos para establecer la resistencia de diseño y los coeficientes de seguridad aplicables a los materiales y sistemas constructivos más habituales se encuentran definidos en los Anexos Técnicos contemplados en este Reglamento.

Para aquellos casos no cubiertos por los Anexos Técnicos, la resistencia de diseño deberá determinarse mediante procedimientos analíticos fundamentados en evidencia teórica y experimental, o bien a través de ensayos prácticos conforme a lo dispuesto en el artículo 218 del presente Reglamento. En cualquiera de los casos, el método adoptado para establecer la resistencia de diseño requerirá la validación de un Corresponsable en Seguridad Estructural, el cual podrá solicitar la confirmación directa mediante pruebas de carga ejecutadas conforme a lo establecido en el Capítulo XII del presente Título.

ARTÍCULO 218.- La determinación experimental de la resistencia indicada en el artículo anterior deberá realizarse mediante ensayos diseñados para replicar, en modelos físicos completos o parciales de la estructura, los efectos de las combinaciones de acciones estipuladas por los Anexos Técnicos aplicables.

Para estructuras o elementos estructurales fabricados bajo procesos industrializados, los ensayos se efectuarán sobre muestras representativas de producción o prototipos

certificados. En otros casos, los ensayos podrán realizarse sobre modelos físicos de la estructura específica.

La selección de las secciones a ensayar y del sistema de carga aplicado deberá garantizar la simulación de las condiciones más críticas susceptibles de ocurrir en la práctica, considerando asimismo la interacción con elementos estructurales adyacentes.

A partir de los resultados obtenidos, se establecerá la resistencia de diseño, ajustando los valores para considerar las posibles discrepancias entre las propiedades mecánicas y geométricas medidas en los prototipos y aquellas esperadas en las estructuras finales.

El tipo de ensayo, cantidad de prototipos y criterios para la determinación de la resistencia de diseño deberán fundamentarse en métodos probabilísticos y contarán con la aprobación de una Institución competente, quien podrá requerir, adicionalmente, la verificación directa de la resistencia mediante pruebas de carga conforme al Capítulo XII del presente Título.

ARTÍCULO 219.- Deberá verificarse que, para todas las combinaciones posibles de acciones y frente a cualquier estado límite último previsible, la resistencia de diseño resulte igual o superior al efecto combinado de dichas acciones, considerando la aplicación de los factores de carga establecidos en los Anexos Técnicos.

Asimismo, se deberá comprobar que, bajo las combinaciones de carga consideradas sin aplicar factores de mayoración, no se exceda ninguno de los estados límite de servicio definidos, asegurando así el correcto funcionamiento, estabilidad y confort de la edificación durante su uso ordinario.

ARTÍCULO 220.- Podrán admitirse criterios de diseño estructural distintos a los establecidos en el presente capítulo y en los Anexos Técnicos aplicables, siempre que se demuestre, a juicio de la autoridad municipal, que los métodos propuestos garantizan un nivel de seguridad estructural igual o superior al que se obtendría aplicando lo previsto por este Reglamento.

Dicha justificación técnica deberá presentarse con anterioridad a la solicitud de la manifestación de construcción o, en su caso, antes de tramitar la licencia para construcciones especiales, y deberá ser avalada por el Director Responsable de Obra y, cuando proceda, por el Corresponsable en Seguridad Estructural.

Capítulo Cuarto De las Cargas Muertas

ARTÍCULO 221.- Se entenderá por cargas muertas, también denominadas cargas permanentes, al conjunto de pesos propios de los elementos que conforman la edificación, incluyendo componentes estructurales, recubrimientos, acabados y todo aquel elemento que permanezca de forma fija y cuyo peso no presente variaciones significativas a lo largo del tiempo. Corresponde al área tributaria de la superestructura, delimitada por el elemento de contención sísmica o tope sísmico.

La especificación de las cargas muertas deberá realizarse conforme a los criterios establecidos en los Anexos Técnicos aplicables.

Capítulo Quinto De las Cargas Vivas

ARTÍCULO 222.- Se entenderán como cargas vivas aquellas acciones que se originan por el uso, tránsito u ocupación habitual de las edificaciones y que no presentan carácter permanente ni constante en magnitud o localización. Salvo que se justifique técnicamente el uso de otros valores mediante estudios sustentados, las cargas vivas deberán adoptarse conforme a los valores de referencia establecidos en los Anexos Técnicos aplicables.

ARTÍCULO 223.- Para efectos del diseño estructural, las cargas vivas unitarias a considerar en los diferentes tipos de uso o zonas de las edificaciones deberán seleccionarse conforme a lo especificado en los Anexos Técnicos correspondientes.

ARTÍCULO 224.- Durante la fase de ejecución de obra, deberán contemplarse las acciones transitorias derivadas del proceso constructivo que puedan generar cargas vivas temporales significativas, entre las que se incluyen:

- I. El peso de materiales almacenados provisionalmente sobre elementos estructurales;
- II. El peso de maquinaria, equipo de obra y vehículos sobre losas o plataformas intermedias;
- III. Las cargas generadas por el colado de entresijos superiores, en caso de que se apoyen parcialmente en niveles inferiores;
- IV. La carga generada por la presencia del personal operativo, misma que no deberá ser menor a 1.5 kN/m² (150 kg/m²);

- V. Una carga concentrada adicional de 1.5 kN (150 kg), aplicada en la ubicación más desfavorable del elemento en análisis.

Capítulo Sexto Del Diseño por Sismo

ARTÍCULO 225.- Los Anexos Técnicos aplicables establecen los criterios mínimos indispensables para garantizar que las estructuras posean un nivel de seguridad adecuado frente a los efectos inducidos por sismos. Los métodos de análisis estructural y los requisitos específicos aplicables a diferentes tipologías constructivas estarán desarrollados en los Anexos Técnicos vigentes, de observancia obligatoria en el Municipio de La Paz.

ARTÍCULO 226.- El comportamiento estructural ante eventos sísmicos deberá evaluarse considerando dos componentes horizontales ortogonales no simultáneos del movimiento sísmico del terreno. En aquellas edificaciones que no reúnan los criterios de regularidad estructural establecidos, será obligatorio realizar un análisis espacial tridimensional, conforme a lo especificado en los Anexos Técnicos.

Adicionalmente, las estructuras clasificadas como Grupo A, Caso 3 y Sugrupo B1, Caso 6, deberán contar con instrumentación sísmica mediante acelerógrafos, cuyos registros deberán enviarse a la autoridad competente posterior a cualquier evento telúrico con magnitud superior a 6 grados en la escala de Richter.

ARTÍCULO 227.- Toda construcción deberá considerar una distancia de separación adecuada respecto a los linderos de predios vecinos y entre cuerpos independientes dentro de un mismo predio, conforme a lo indicado en los Anexos Técnicos aplicables.

Cuando se proyecte una nueva edificación adyacente a construcciones existentes que no cumplan con dicha separación, la nueva obra deberá ajustarse plenamente a las distancias mínimas indicadas en los Anexos Técnicos, a fin de mitigar riesgos de impacto o colapso por colindancia en caso de sismo.

ARTÍCULO 228.- Para construcciones distintas a edificios, tales como, sin que ello implique limitación de estructuras industriales, puentes, depósitos elevados, entre otros, el análisis y diseño estructural deberá desarrollarse conforme a lo previsto en los Anexos Técnicos correspondientes.

En los aspectos no contemplados específicamente en dichas normas, el diseño deberá realizarse de forma coherente y compatible con los principios establecidos en este capítulo, y deberá contar con la autorización previa de la autoridad municipal.

Capítulo Séptimo Del Diseño por Viento

ARTÍCULO 229.- Los criterios para la evaluación de la seguridad estructural y del desempeño funcional de las edificaciones frente a los efectos provocados por la acción del viento, así como los métodos de cálculo correspondientes, se encuentran establecidos en los Anexos Técnicos correspondientes, de observancia obligatoria en el Municipio de La Paz, Estado de México.

Capítulo Octavo Del Diseño de Cimentaciones

ARTÍCULO 230.- Toda edificación deberá sustentarse mediante un sistema de cimentación que cumpla con los requisitos técnicos establecidos para su diseño, análisis y ejecución, conforme a las disposiciones contenidas en los Anexos Técnicos aplicables, de observancia obligatoria en el Municipio de La Paz.

No se permitirá, bajo ninguna circunstancia, el desplante de cimentaciones directamente sobre suelo vegetal, rellenos sueltos, escombros o materiales degradables. Solo será admisible cimentar sobre estratos naturales firmes o sobre rellenos artificiales previamente estabilizados y debidamente compactados, siempre que se haya comprobado su capacidad de carga y comportamiento mecánico.

ARTÍCULO 231.- Para efectos de aplicación de este título, la asignación de zona específica a cada predio deberá determinarse mediante estudios de mecánica de suelos, conforme a los lineamientos establecidos en los Anexos Técnicos.

En caso de edificaciones ligeras o de mediana complejidad, según los criterios definidos en las propias Normas Técnicas, podrá utilizarse como referencia el mapa de zonificación geotécnica correspondiente, siempre que el predio se ubique dentro del área definida. Si el predio se localiza a menos de 200 metros de los límites entre dos zonas, deberá considerarse ubicado en la zona con condiciones geotécnicas más desfavorables.

ARTÍCULO 232.- Previo al diseño y ejecución de la cimentación, deberá realizarse una investigación geotécnica del sitio, incluyendo exploraciones de campo y pruebas de laboratorio, que permita determinar con confiabilidad los parámetros de diseño, la distribución de estratos, las condiciones del terreno y los procedimientos constructivos adecuados. En particular, la investigación deberá identificar:

En zonas de terreno firme (equivalentes a la Zona I): presencia de depósitos sueltos, cavidades, galerías antiguas o discontinuidades relevantes, así como su tratamiento.

En zonas de transición o de suelo blando (equivalentes a Zonas II y III): restos de estructuras antiguas, cimentaciones previas, vestigios arqueológicos, fracturamientos, diferencias estratigráficas, historia de cargas previas, y cualquier condición que pueda generar asentamientos diferenciales de importancia.

ARTÍCULO 233.- Deberá investigarse y documentarse el tipo, profundidad y condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes, con el fin de identificar riesgos potenciales relacionados con y sin limitarse exclusivamente a estabilidad, asentamientos, hundimientos, socavamientos, emersiones, agrietamientos o desplomes. Estas condiciones deberán integrarse en el diseño estructural de la cimentación propuesta, con el objetivo de prevenir afectaciones a predios vecinos.

Lomas, formadas por rocas o suelos generalmente firmes que fueron depositados fuera del ambiente lacustre, pero en los que pueden existir, superficialmente o intercalados, depósitos arenosos en estado suelto o cohesivos relativamente blandos. En esta Zona, es frecuente la presencia de rellenos artificiales no compactados, o de oquedades en rocas y de cavernas y túneles excavados en suelo para explotar minas de arena.

ARTÍCULO 234.- En el proyecto estructural de todo sistema de cimentación deberán considerarse, conforme a los Anexos Técnicos aplicables:

Los estados límite de falla, referidos a la pérdida de capacidad portante o estabilidad global;

y
Los estados límite de servicio, asociados a deformaciones excesivas, asentamientos diferenciales y vibraciones, que puedan afectar la funcionalidad o seguridad de la edificación.

La verificación de estos estados será condición indispensable para la aprobación del diseño estructural de cimentaciones en el Municipio de La Paz, Estado de México.

Capítulo Noveno

De las Obras Subterráneas

ARTÍCULO 235.- En la proyección y ejecución de excavaciones, deberán considerarse de forma obligatoria los estados límite de falla y de servicio, conforme a los lineamientos establecidos en los Anexos Técnicos aplicables, a fin de garantizar la estabilidad del terreno y la seguridad de las edificaciones e infraestructuras circundantes en el Municipio de La Paz.

ARTÍCULO 236.- Los muros de contención exteriores destinados a estabilizar desniveles del terreno deberán diseñarse y construirse tomando en cuenta que no rebasen las siguientes condiciones de estados límite de falla de seguridad estructural:

- I. Estabilidad frente al volteo;
- II. Resistencia al desplazamiento o deslizamiento del muro;
- III. Estabilidad de la cimentación que lo soporta y del talud natural o artificial adyacente;
- IV. Capacidad resistente del terreno de desplante y de la propia estructura.

Asimismo, se deberán verificar los estados límite de servicio, tales como asentamientos excesivos, inclinaciones, desplazamientos horizontales o deformaciones inadmisibles del muro. Los esfuerzos de empuje sobre los muros deberán evaluarse considerando el grado de rigidez del elemento, las características del relleno y el método constructivo empleado. Además, todo muro de contención deberá integrar un sistema de drenaje efectivo, con el fin de prevenir presiones hidrostáticas no contempladas en el diseño, que puedan incrementar los empujes laterales.

Los efectos sísmicos sobre estos elementos deberán analizarse conforme a los criterios específicos establecidos en el Capítulo Sexto del presente Título.

ARTÍCULO 237.- En edificaciones clasificadas dentro del Grupo A y el Subgrupo B1, que se encuentren localizadas en zonas de suelo de transición o lacustre, según lo definido en el artículo 202 del presente Reglamento, se deberá implementar un programa de nivelaciones topográficas periódicas durante el proceso constructivo y hasta que se verifique la estabilización de asentamientos diferidos. Dicho monitoreo tendrá como objetivo observar el comportamiento de la estructura frente a posibles movimientos del subsuelo provocados por excavaciones propias o de predios colindantes, evitando afectaciones a la integridad estructural de la edificación, a las construcciones vecinas o a la infraestructura de servicios públicos. Será obligación del propietario o poseedor del inmueble proporcionar copia de los resultados de nivelación, así como de los planos estructurales, memorias de cálculo y demás documentos técnicos relacionados con la cimentación, a los proyectistas y responsables de la obra de futuras edificaciones que se pretendan construir en predios

colindantes, a fin de favorecer el diseño seguro y compatible con las condiciones del entorno inmediato.

Capítulo Décimo

De las Construcciones Dañadas

ARTÍCULO 238.- Será indispensable realizar una revisión cuantitativa de la estabilidad estructural y de la seguridad general de una edificación, conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento, cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- I. Existan indicios o evidencia técnica de que la estructura ha sufrido daños estructurales, presentes o pasados, que no hayan sido debidamente reparados, o que la cimentación muestre comportamientos no satisfactorios, esta evidencia deberá obtenerse mediante una inspección detallada de los elementos estructurales principales y del comportamiento del sistema de cimentación.
- II. Se detecten deficiencias en la calidad de los materiales o en los procedimientos constructivos, con base en documentación técnica del proceso constructivo, inspecciones estructurales o resultados de pruebas de laboratorio realizadas a los materiales involucrados.
- III. El sistema estructural no sea adecuado para resistir acciones sísmicas, o presente características como asimetrías, discontinuidades, irregularidades geométricas en planta o en elevación, que comprometan su comportamiento ante cargas dinámicas.
- IV. Se trate de inmuebles destinados a educación inicial, básica, media o superior, que presenten algún tipo de afectación estructural, los cuales deberán ser revisados conforme a lo establecido en el artículo 239 del presente Reglamento.
- V. Se hayan efectuado modificaciones estructurales, tales como la alteración o eliminación de muros portantes u otros elementos resistentes, o se haya producido un incremento significativo en las cargas de diseño originales de la edificación.

La verificación de que una construcción se encuentra en cualquiera de las situaciones descritas deberá documentarse mediante un Dictamen Técnico de Estabilidad y Seguridad Estructural, elaborado y suscrito por un Corresponsable en Seguridad Estructural, el cual deberá cumplir con los requisitos establecidos en los Anexos Técnicos Correspondientes. Este dictamen deberá indicar el grado de cumplimiento de la edificación respecto a los estados límite de falla y de servicio, en concordancia con el presente Reglamento y los Anexos Técnicos aplicables al momento de la evaluación.

En caso de que se determine la necesidad de una intervención correctiva, la rehabilitación estructural deberá diseñarse y ejecutarse de manera que la edificación alcance los niveles de seguridad estructural correspondientes a los estados límite de falla y de servicio, conforme al marco normativo vigente a la fecha del proyecto de rehabilitación.

ARTÍCULO 239.- En todos los planteles educativos donde se imparta educación inicial, preescolar, primaria, secundaria, media superior o superior en el Municipio de La Paz, se deberá realizar una revisión de la seguridad estructural posterior a un sismo, conforme a los Lineamientos Técnicos para la Revisión Estructural de Planteles establecidas en los Anexos Técnicos correspondientes, siempre y cuando la “estación acelerométrica SCIT” de la red acelerográfica de la Universidad Nacional Autónoma de México registre aceleraciones sísmicas en los siguientes supuestos:

- I. Cuando se registren aceleraciones de 30 a 60 cm/s² , se deben revisar los planteles educativos de la Ciudad de México que reporten daños;
- II. Cuando se registren aceleraciones de 61 a 90 cm/s² , se deben revisar los planteles educativos referidos en el inciso anterior y aquellos que se encuentren localizados dentro de la zona de actuación prioritaria a que se refiere el último párrafo del presente artículo;
- III. Cuando se registren aceleraciones mayores que 90 cm/s² y la Administración, a través del Instituto Local para la Infraestructura Educativa en la Ciudad de México en coordinación con la Autoridad Educativa Federal en la Ciudad de México, haya emitido la Declaratoria de Emergencia correspondiente, se deben revisar todos los planteles educativos de la Ciudad de México.

ARTÍCULO 240.- Todo propietario o poseedor de un inmueble deberá reportar de forma inmediata y obligatoria a la autoridad municipal cualquier daño estructural o constructivo del que tenga conocimiento, cuando éste derive y sin limitarse exclusivamente a fenómenos naturales, como sismos o viento, causas accidentales, como explosiones o incendios, asentamientos, fallas en la cimentación o sobrecarga por uso indebido de la edificación.

ARTÍCULO 241.- Cuando una edificación presente daños visibles, los propietarios o poseedores deberán gestionar la elaboración de un Dictamen Técnico de Estabilidad y Seguridad Estructural, elaborado por un Corresponsable en Seguridad Estructural, conforme a los Anexos Técnicos vigentes, dicho dictamen deberá incluir además un informe sobre las condiciones actuales de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas, etc. Si el peritaje demuestra que los daños no comprometen la estabilidad estructural ni el funcionamiento integral del inmueble, podrá permitirse su uso en el estado actual, o solo requerirse reparaciones locales. En caso contrario, deberán ejecutarse obras de rehabilitación estructural e instalaciones, conforme al proyecto aprobado.

Cuando los daños estructurales hayan sido causados por la ejecución de una obra colindante, y así se indique en el dictamen técnico correspondiente, será responsabilidad del propietario o constructor de dicha obra reparar los daños.

En caso de afectaciones derivadas de sismos, se deberán considerar los Anexos Técnicos aplicables para la rehabilitación sísmica correspondiente.

ARTÍCULO 242.- El proyecto de rehabilitación estructural y de instalaciones mencionado en el artículo 241 deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- I. Asegurar que la edificación cumpla al menos con los niveles de seguridad por estados límite de falla y de servicio, equivalentes a los exigidos para obras nuevas;
- II. Estar basado en una inspección detallada que incluya el retiro de acabados y recubrimientos donde sea necesario;
- III. Incorporar el análisis conjunto de la estructura existente y de los elementos de rehabilitación, y sus interacciones estructurales;
- IV. Fundamentarse en un diagnóstico técnico completo, que considere la causa de los daños y su corrección;
- V. Incluir una evaluación exhaustiva de la cimentación e instalaciones, adaptada a las nuevas condiciones estructurales;
- VI. Ser sometido a revisión previa ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de La Paz, antes del registro de manifestación de construcción o solicitud de licencia especial;
- VII. Cumplir con las Normas de Rehabilitación vigentes. En caso de no existir una norma aplicable, el Corresponsable deberá proponer procedimientos alternativos que deberán ser aprobados por la autoridad competente.

ARTÍCULO 243.- Para edificaciones que presenten una inclinación superior al 1% de su altura, deberán aumentarse los coeficientes de diseño sísmico, conforme a lo dispuesto en los Anexos Técnicos aplicables, con el objetivo de garantizar su estabilidad ante futuros movimientos sísmicos.

ARTÍCULO 244.- Antes de ejecutar obras de refuerzo o reparación en edificaciones dañadas, deberá comprobarse que el inmueble es capaz de soportar las cargas verticales de diseño y al menos el 30% de las cargas laterales correspondientes, durante el periodo de ejecución de las obras aplicando las presentes disposiciones con las cargas vivas. Si no se alcanza esta capacidad mínima, será necesario implementar medidas temporales de seguridad, como apuntalamientos o rigidización estructural.

Capítulo Décimo Primero

De las Obras Provisionales y Modificaciones

ARTÍCULO 245.- Toda estructura provisional, incluyendo, pero no limitándose a gradas para eventos públicos, pasos peatonales o vehiculares de carácter temporal durante obras civiles, tapias de obra, estructuras auxiliares o cimbra, deberá ser proyectada de forma que cumpla con los criterios mínimos de seguridad estructural establecidos en el presente Reglamento y en los Anexos Técnicos aplicables.

En los casos en que dichas estructuras temporales estén destinadas a albergar o ser utilizadas por más de 100 personas, deberán contar obligatoriamente con la responsiva técnica suscrita por un Corresponsable en Seguridad Estructural, en los términos establecidos en el Título Tercero, Capítulo Segundo del presente Reglamento y en sus Anexos Técnicos.

ARTÍCULO 246.- Las intervenciones en edificaciones ya construidas que impliquen una alteración de su sistema estructural, ya sea por la modificación, sustitución o eliminación de elementos estructurales, o que conlleven un cambio en su uso o intensidad de ocupación, que modifique las cargas vivas originalmente consideradas, deberán contar con un proyecto estructural específico que asegure el cumplimiento de los requisitos de estabilidad, seguridad y funcionalidad establecidos por el presente Reglamento.

Dicho proyecto deberá prever las medidas temporales de protección, tales como apuntalamientos, rigidizaciones u otros dispositivos auxiliares que garanticen la integridad estructural durante el proceso constructivo. El proyecto deberá ser avalado por un Corresponsable en Seguridad Estructural, debidamente registrado ante la autoridad competente.

ARTÍCULO 247.- El propietario, poseedor o usuario legal del inmueble será responsable de los daños que deriven de un cambio de uso que implique un incremento en las cargas muertas o cargas vivas, o que redistribuya dichas cargas de forma menos favorable que lo contemplado en el diseño original aprobado.

Del mismo modo, será responsable por los efectos negativos que resulten de modificaciones estructurales o arquitectónicas que alteren la respuesta dinámica de la edificación frente a acciones sísmicas u otras sollicitaciones externas, cuando dichas modificaciones no hayan sido objeto de un proyecto estructural validado conforme a este Reglamento.

Capítulo Décimo Segundo De las Pruebas de Carga

ARTÍCULO 248.- Será obligatoria la realización de pruebas de carga estructural como método de verificación de seguridad en los siguientes casos:

- I. En estructuras temporales, recreativas o de uso público que puedan albergar a más de 100 personas, cuando así lo indique el Dictamen Técnico de Estabilidad o Seguridad Estructural emitido por un Corresponsable en Seguridad Estructural;
- II. Cuando no se cuente con evidencia teórica ni resultados experimentales suficientes que permitan evaluar confiablemente la capacidad resistente de la estructura en cuestión;
- III. Cuando la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de La Paz, con base en la opinión técnica, determine la conveniencia de ejecutar dicha prueba, debido a incertidumbres en la calidad de los materiales, dudas en el diseño estructural o procedimientos constructivos inadecuados. Esta opinión tendrá carácter vinculante para el propietario u operador del inmueble.

ARTÍCULO 249.- Para la ejecución de una prueba de carga con fines de verificación de la seguridad estructural, la aplicación de la carga de prueba y su ubicación en la estructura se definirán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. En estructuras compuestas por elementos repetitivos, podrá evaluarse una muestra representativa de al menos tres unidades, ubicadas en zonas distintas de la edificación;
- II. La intensidad de la carga aplicada en la prueba deberá alcanzar como mínimo el 85% de la carga de diseño, incluyendo los factores de carga normativos;
- III. El área o componente seleccionado para la aplicación de la prueba deberá ser aquél que, estructuralmente, represente la condición más desfavorable;
- IV. El procedimiento de carga y el conjunto de parámetros que se evaluarán, dentro de los cuales se encuentran, sin restringirse únicamente a deflexiones, vibraciones o fisuras, deberán someterse a la validación previa de la autoridad competente;
- V. Para comprobar la seguridad bajo cargas permanentes, la sobrecarga de prueba deberá mantenerse durante un periodo mínimo de 24 horas;
- VI. Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre una ruptura localizada, un aumento abrupto de la deformación o si, al retirar la sobrecarga, no se recupera al menos el 75% de la deflexión inicial en un plazo de 24 horas. En ese caso, la prueba deberá repetirse;
- VII. Entre una prueba y otra deberá transcurrir un periodo mínimo de 72 horas;
- VIII. Si después de la segunda prueba no se recupera al menos el 75% de las deformaciones inducidas, la estructura se considerará no apta;
- IX. En caso de pasar la prueba, pero presentarse fisuras o daños localizados, se deberá reforzar o reparar la estructura. De forma excepcional, los elementos horizontales podrán aprobarse aun sin alcanzar la recuperación del 75%, siempre que la flecha máxima no supere los límites definidos de $2 \text{ mm} + L / (20,000h)$, donde L es el claro libre del elemento y h su peralte total. En el caso de voladizos, L será considerado como el doble del claro libre;

- X. Si la prueba resulta insatisfactoria, deberá presentarse ante la autoridad municipal un proyecto de modificación estructural, el cual será objeto de revisión técnica. Una vez ejecutadas las adecuaciones, deberá repetirse la prueba;
- XI. Durante la ejecución de toda prueba de carga se deberán adoptar medidas de seguridad que salvaguarden la integridad física de los trabajadores y usuarios del inmueble;
- XII. En caso de pruebas de carga para elementos de cimentación (como pilotes), se deberán seguir los procedimientos específicos establecidos en las Normas Técnicas;
- XIII. Si se desea evaluar la seguridad estructural ante efectos sísmicos mediante pruebas físicas, deberá diseñarse un procedimiento que considere acciones dinámicas alternadas, que simulen el comportamiento sísmico real. Dichos métodos deberán ser aprobados previamente por la autoridad técnica competente.

Título Décimo **De la Construcción**

Capítulo Primero **Generalidades**

ARTÍCULO 250.- Las disposiciones del presente Título son de orden público e interés general y tienen por objeto regular las construcciones públicas y privadas que se realicen en el territorio municipal, con el fin de que satisfagan condiciones de seguridad, habitabilidad, calidad, higiene, funcionalidad, sustentabilidad e integración al contexto e imagen urbana.

ARTÍCULO 251.- Toda construcción dentro del territorio del Municipio de La Paz, Estado de México, deberá observar lo siguiente:

- I. Cumplir con las disposiciones contenidas en este Título, en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, su Reglamento, los Anexos Técnicos, y demás ordenamientos aplicables;
- II. Contar con la licencia de construcción correspondiente, salvo los casos de excepción expresamente previstos;
- III. Obtener la constancia de terminación de obra al concluir la construcción;
- IV. Respetar los usos de suelo y los lineamientos de ocupación establecidos en los planes de desarrollo urbano aplicables;
- V. Proveer los cajones de estacionamiento según lo determinen los Anexos Técnicos Aplicables;

- VI. Garantizar condiciones adecuadas de iluminación, ventilación, asoleamiento, y mitigar posibles afectaciones a predios colindantes;
- VII. Cumplir con los criterios estructurales para resistir las acciones previstas y satisfacer el uso proyectado;
- VIII. Estar dotadas de servicios básicos: agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica;
- IX. Incorporar muebles e instalaciones sanitarias de bajo consumo, conforme a las Normas Oficiales Mexicanas;
- X. Considerar condiciones de accesibilidad, seguridad, e ingeniería sanitaria;
- XI. Sujetarse a lo que determinen el INAH o INBAL cuando se localicen en zonas de valor patrimonial;
- XII. Integrar los elementos estructurales de radiocomunicación o anuncios al entorno urbano conforme a disposiciones vigentes;
- XIII. Favorecer el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales mediante el uso de tecnologías eficientes.

ARTÍCULO 252.- Para expedir licencias, permisos o constancias, los municipios contarán con personal técnico especializado en materia de edificación.

ARTÍCULO 253.- La ejecución de toda obra deberá sujetarse a procedimientos constructivos que aseguren su calidad estructural y funcional. Se permitirá el empleo de técnicas constructivas innovadoras, siempre que cuenten con certificación emitida por organismo acreditado.

ARTÍCULO 254.- Al iniciar una obra deberá verificarse el trazo y nivelación del predio con base en la constancia de alineamiento y número oficial. Cualquier diferencia con el proyecto original deberá documentarse en bitácora y validarse mediante dictamen del Director Responsable de Obra.

ARTÍCULO 255.- Los materiales de construcción deberán:

- I. Cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas;
- II. Corresponder a lo especificado en planos y memorias de diseño;
- III. Promover el confort ambiental, el uso eficiente del agua y energía, y reducir emisiones contaminantes;

- IV. En caso de nuevos materiales, deberán someterse a pruebas de calidad avaladas por laboratorios acreditados. Su almacenamiento deberá evitar la contaminación o deterioro.

ARTÍCULO 256.- Los responsables de obra adoptarán todas las precauciones necesarias para garantizar la seguridad de trabajadores y terceros, prevenir incendios, disponer de extintores normativos, equipos de protección personal, servicios higiénicos provisionales, agua potable, y botiquines de primeros auxilios.

ARTÍCULO 257.- En caso de construcciones que se transmitan a terceros o se destinen a uso público, los titulares deberán contratar supervisión técnica especializada.

ARTÍCULO 258.- Los propietarios tienen el deber de conservar sus inmuebles en condiciones adecuadas de estabilidad, funcionamiento y salubridad, y realizar las reparaciones necesarias.

ARTÍCULO 259.- Las medidas de seguridad podrán consistir en:

- I. Suspensión total o parcial de obras;
- II. Desalojo temporal de inmuebles;
- III. Demolición de partes estructurales;
- IV. Retiro de materiales o instalaciones riesgosas;
- V. Cualquier otra acción que proteja la seguridad de personas y bienes. Estas medidas serán inmediatas y durarán mientras persistan los riesgos que las motivaron.

Capítulo Segundo

De la Seguridad e Higiene en las Obras

ARTÍCULO 260.- Durante la ejecución de obras, el Director Responsable, propietario o poseedor, deberá implementar todas las medidas de seguridad necesarias para preservar la integridad de los trabajadores y de terceros. Se observará lo establecido en la NOM-031-STPS-2011, el Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo y la normatividad local de Protección Civil.

ARTÍCULO 261.- Se deberá prevenir y controlar incendios en el área de obra y colindancias mediante:

- I. Instalación de extintores certificados en zonas de riesgo;
- II. Señalética visible y accesible;
- III. Prevención de emisiones o acumulaciones peligrosas por equipos de combustión.

ARTÍCULO 262.- Cuando exista riesgo de caídas, se utilizarán:

- I. Redes de seguridad;
- II. Arnés y líneas de vida;
- III. Cinturones, andamios con barandales, o cualquier otro sistema que cumpla con la normatividad.

ARTÍCULO 263.- Todo trabajador deberá usar equipo de protección personal según el tipo de tarea desempeñada, conforme a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y el Reglamento Federal de Seguridad y Salud.

ARTÍCULO 264.- La obra debe proporcionar:

- I. Servicios provisionales diferenciados de agua potable y sanitarios portátiles (uno por cada 25 trabajadores);
- II. Botiquín con insumos suficientes;
- III. Directorio de servicios médicos y de emergencia visiblemente ubicado.

ARTÍCULO 265.- Las medidas de seguridad son resoluciones administrativas de carácter precautorio, emitidas por la autoridad municipal, con el objeto de evitar la permanencia o consolidación de edificaciones que presenten condiciones de riesgo para las personas o sus bienes, ya sea por fallas constructivas, materiales de baja calidad, deterioro estructural o situaciones análogas. Tales medidas deberán ejecutarse de forma inmediata y se mantendrán vigentes hasta que cesen las condiciones que las motivaron.

ARTÍCULO 266.- La autoridad municipal podrá aplicar las siguientes acciones como medidas de seguridad preventiva:

- I. Suspensión parcial o total de actividades constructivas;
- II. Desalojo o desocupación temporal de inmuebles;
- III. Demolición de secciones o de la totalidad de una obra;
- IV. Retiro de materiales, equipos o instalaciones riesgosas;

- V. Evacuación de personas y bienes;
- VI. Cualquier otra acción conducente a garantizar la salvaguarda de las personas y del entorno edificado. La autoridad competente podrá hacer uso de medidas de apremio previstas en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y la intervención de instancias administrativas adicionales, cuando así lo amerite la situación.

Capítulo Tercero

De los Materiales y Procedimientos de Construcción

ARTÍCULO 267.- Los materiales utilizados en obras de construcción dentro del Municipio de La Paz, Estado de México, deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Sus propiedades mecánicas, calidad y especificaciones deberán ajustarse a los lineamientos establecidos en los planos estructurales y memorias de diseño debidamente registrados, y sujetarse a los Anexos Técnicos, Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
- II. En caso de emplearse materiales innovadores o no contemplados en la normatividad vigente, el Director Responsable de Obra deberá gestionar la validación previa ante la autoridad municipal competente, mediante la presentación de pruebas de laboratorio certificadas que acrediten su resistencia, durabilidad y comportamiento estructural.

ARTÍCULO 268.- Los materiales de obra deberán almacenarse de manera segura en el sitio de construcción, evitando su degradación o contaminación por agentes externos que alteren sus propiedades físico-químicas.

ARTÍCULO 269.- El Director Responsable de Obra estará obligado a supervisar que la ejecución se apegue a lo establecido en el proyecto autorizado y a las disposiciones reglamentarias vigentes, especialmente en lo que se refiere a:

- I. Las propiedades físicas y mecánicas de los materiales empleados;
- II. Las tolerancias geométricas de elementos estructurales, incluyendo dimensiones, secciones transversales, refuerzos, y recubrimientos;
- III. La verticalidad, nivelación y alineación de estructuras;
- IV. La evaluación de cargas muertas y cargas vivas durante el proceso constructivo.

ARTÍCULO 270.- Podrá autorizarse el empleo de técnicas constructivas innovadoras, resultado del avance tecnológico, siempre que cuenten con respaldo documental y justificaciones técnicas suficientes. El Director Responsable de Obra presentará el procedimiento propuesto y los estudios correspondientes ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para su aprobación.

ARTÍCULO 271.- Las pruebas de control de calidad de los materiales se realizarán conforme a lo previsto por las normas técnicas y oficiales aplicables. La autoridad municipal podrá requerir pruebas complementarias cuando existan dudas sobre la calidad o resistencia de los materiales, incluso en obras concluidas. El muestreo se hará bajo criterios estadísticos que garanticen su representatividad. La Dirección de Desarrollo Urbano llevará un padrón de laboratorios acreditados con competencia para realizar ensayos de calidad.

ARTÍCULO 272.- Los elementos estructurales expuestos a ambientes agresivos, agentes físicos, químicos o biológicos deberán ser fabricados con materiales que resistan dichas condiciones, o bien, estar protegidos con recubrimientos o tratamientos preventivos que aseguren su desempeño estructural conforme a lo diseñado. En el caso de paramentos exteriores, se deberá impedir la penetración de humedad. El mortero de juntas deberá ser resistente a la acción climática y atmosférica para garantizar la durabilidad del sistema constructivo.

Capítulo Cuarto De las Mediciones y Trazos

ARTÍCULO 273.- En aquellos inmuebles cuya naturaleza estructural o condiciones del subsuelo lo requieran, conforme a lo previsto en el presente Reglamento o a criterio del Director Responsable de Obra o de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de La Paz, se deberá instalar un sistema de referencias estables o bancos de nivel. Estos puntos de control topográfico deberán situarse a una distancia prudente respecto de la cimentación o estructuras, con el fin de evitar interferencias derivadas de deformaciones estructurales o sobrecargas adyacentes. Las nivelaciones y registros que se realicen deberán estar referidas a dichos puntos fijos. Asimismo, se

efectuarán nivelaciones en edificaciones contiguas para verificar su estabilidad durante la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 274.- Antes del inicio de cualquier obra de construcción, el Director Responsable de Obra o la persona facultada deberá realizar la verificación del trazo y el alineamiento del predio, conforme a la constancia oficial de alineamiento y número, y a las dimensiones y ubicación registradas en los documentos de propiedad. Posteriormente, se trazarán los ejes principales del proyecto arquitectónico, referidos a puntos permanentes que aseguren su estabilidad y exactitud.

En caso de que el levantamiento topográfico revele diferencias significativas con los planos registrados, éstas deberán documentarse mediante anotaciones en la bitácora de obra o por la elaboración de planos ajustados. El Director Responsable de Obra deberá emitir dictamen que acredite que dichas variaciones no comprometen la seguridad estructural, el funcionamiento integral de la edificación ni la distancia normativa respecto de las construcciones colindantes.

De ser necesario, deberá procederse a la actualización de los proyectos arquitectónico y estructural, presentando las modificaciones para su aprobación ante la autoridad municipal competente.

Capítulo Quinto

De las Excavaciones y Cimentaciones

ARTÍCULO 275.- Para llevar a cabo las excavaciones y construir los sistemas de cimentación, deberán observarse las disposiciones establecidas en el Título correspondiente al diseño y construcción de cimentaciones del presente Reglamento, así como las Anexos Técnicos aplicables; de manera particular, se deberán adoptar todas las medidas preventivas necesarias para evitar afectaciones a predios colindantes, edificaciones vecinas, estructuras existentes y redes o instalaciones de servicios públicos, dichas medidas se ajustarán a lo previsto en el artículo que regule la estabilidad de edificaciones contiguas en el presente ordenamiento.

ARTÍCULO 276.- Cuando durante la ejecución de trabajos de excavación se localicen restos fósiles, piezas arqueológicas u otros vestigios de valor histórico o cultural, deberá suspenderse inmediatamente cualquier actividad en el área específica del hallazgo, notificando sin demora a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de La Paz, la cual dará aviso a las autoridades competentes del Instituto

Nacional de Antropología e Historia (INAH) o cualquier otra dependencia competente del ámbito federal o estatal, a fin de que se proceda conforme a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

ARTÍCULO 277.- La utilización de explosivos o materiales detonantes durante trabajos de excavación solo podrá realizarse cuando cuente con autorización expresa de la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA), así como con el permiso específico de la autoridad municipal competente. La ejecución de dichos trabajos deberá observar estrictamente las medidas de protección, restricciones operativas y procedimientos de seguridad que determine la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, en coordinación con Protección Civil y otras autoridades pertinentes, a efecto de salvaguardar la integridad de las personas, inmuebles e infraestructura urbana.

Capítulo Sexto

Del Dispositivo para el Transporte Vertical en las Obras

ARTÍCULO 278.- Durante la ejecución de obras dentro del territorio del Municipio de La Paz, los equipos utilizados para el transporte vertical de personas y materiales deberán reunir condiciones óptimas de seguridad, conforme a la normatividad técnica vigente. Únicamente se permitirá el transporte de personas mediante elevadores, cuando estos hayan sido específicamente diseñados e instalados para dicho propósito, y cuenten, al menos, con:

- I. Barandales de protección periférica,
- II. Sistemas automáticos de frenado, que impidan la caída libre del habitáculo,
- III. Guías de conducción vertical en toda la altura de recorrido, que eviten el desplazamiento o inclinación del sistema.

Todo elevador empleado en obra deberá contar con certificaciones vigentes, dispositivos de seguridad funcionales y señalética visible, que advierta su capacidad y restricciones de uso.

ARTÍCULO 279.- Las máquinas elevadoras, bandas transportadoras y equipos similares utilizados durante la obra, incluidos los elementos de anclaje, sujeción y apoyo, deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Ser equipos de fabricación robusta y mecánicamente adecuada, con resistencia certificada para la función que desempeñan;

- II. Mantenerse en condiciones adecuadas de operación, sometiéndose a programas periódicos de conservación;
- III. Ser objeto de inspección visual y funcional constante, tanto antes de ser puestas en operación como durante su uso, revisando particularmente cables, cadenas, ganchos, pernos, poleas y accesorios de izaje;
- IV. Exhibir de forma visible y legible la capacidad de carga máxima autorizada, y en caso de que la carga admisible varíe por condiciones operativas, también deberá indicarse en forma clara para cada escenario;
- V. Incorporar sistemas de protección y mecanismos de bloqueo que prevengan caídas accidentales del equipo o de los materiales transportados.

ARTÍCULO 280.- Cuando el desarrollo de una obra ya sea de carácter público o privado, requiera la utilización de grúas torre, el propietario del predio y/o el responsable técnico de la construcción deberán presentar a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de La Paz la siguiente documentación para su validación y aprobación:

- I. Plano de ubicación central de la grúa dentro del terreno;
- II. Esquemas operativos que indiquen el radio de acción, alcance del brazo giratorio y proyecciones de carga;
- III. Cálculo de interferencia con edificaciones colindantes, infraestructura pública y tránsito peatonal o vehicular;
- IV. Póliza de garantía o fianza de responsabilidad civil, que cubra posibles daños a terceros.

Previo a su puesta en operación, deberá realizarse una prueba integral de funcionamiento, asegurando la correcta operación de todos los mecanismos. Posteriormente, se deberá llevar a cabo una revisión técnica semanal, que incluya los siguientes elementos:

- I. Tensado de cables;
- II. Estado de frenos y contraventeos;
- III. Verificación de malacates, estructura giratoria y sistema de control de sobrecarga;
- IV. Validación del sistema de frenos de emergencia y accesorios de seguridad.

Dichas revisiones deberán ser documentadas mediante un reporte técnico firmado por el Director Responsable de Obra o especialista designado, mismo que se integrará a la bitácora oficial de obra.

Capítulo Séptimo

De las Instalaciones

ARTÍCULO 281.- Todas las instalaciones ,comprendiendo, sin excluir otros supuestos, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de protección contra incendios, de gas, vapor, combustibles líquidos, calentamiento solar de agua, climatización, voz y datos, telecomunicaciones, así como cualquier otro sistema técnico incorporado a una edificación deberán ejecutarse conforme al proyecto aprobado y cumplir con estándares que garanticen su eficiencia operativa, seguridad estructural, y funcionalidad para los usuarios y trabajadores, además su diseño y ejecución deberá atender las Normas Oficiales Mexicanas, así como lo establecido en este Reglamento y los Anexos Técnicos correspondientes según el tipo de instalación.

ARTÍCULO 282.- En la ejecución de las instalaciones se utilizarán exclusivamente materiales, productos, conexiones, válvulas, tuberías y accesorios certificados, que cumplan con las especificaciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones técnicas y legales correspondientes. Cualquier material utilizado deberá ser compatible con el uso, presión, temperatura o condiciones ambientales específicas de la instalación.

ARTÍCULO 283.- La ejecución de las instalaciones se sujetará a las siguientes directrices:

- I. El Director Responsable de Obra deberá coordinar la ejecución de los sistemas técnicos desde la fase de obra negra, garantizando que la colocación de ductos, canales, preparaciones y pasos de instalaciones se realice en los sitios contemplados por el proyecto, evitando la afectación de elementos estructurales o arquitectónicos;
- II. En los casos donde sea indispensable la ranura de muros o elementos estructurales para la colocación de tuberías o redes, se deberán trazar previamente las trayectorias de instalación. Estas intervenciones deberán ser aprobadas por el Director Responsable de Obra, el Corresponsable en Seguridad Estructural y, en su caso, por el Corresponsable en Instalaciones, asegurando que no se vulneren las especificaciones de recubrimiento del acero de refuerzo conforme a las normas estructurales;
- III. Las tuberías verticales deberán colocarse empotradas o sujetas mediante sistemas de fijación seguros, como abrazaderas, anclajes o canaletas certificadas.
- IV. Las redes que se instalen en terreno natural o relleno compactado deberán cumplir con los requerimientos específicos establecidos en los Anexos Técnicos y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, especialmente en lo referente a profundidad mínima, tipo de cama de apoyo, relleno y protección contra asentamientos o agresión química.

ARTÍCULO 284.- Los sistemas de conducción hidráulica, sanitaria, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos, aire comprimido, oxígeno u otras instalaciones similares deberán ejecutarse con uniones herméticas, capaces de resistir la presión y tipo de fluido correspondiente, evitando fugas o pérdidas, deberán observarse los criterios establecidos por las Normas Oficiales Mexicanas y las disposiciones municipales o estatales en la materia.

ARTÍCULO 285.- Todos los sistemas de instalaciones a que se refiere el artículo anterior deberán ser probados conforme a su naturaleza, presión de servicio, medio transportado y finalidad, siguiendo lo establecido por las Normas Oficiales Mexicanas y Anexos Técnicos aplicables. Las pruebas deberán realizarse antes del cierre o recubrimiento de las instalaciones, quedando constancia en la bitácora de obra de los resultados obtenidos, para efectos de verificación por parte de la autoridad competente.

Capítulo Octavo De las Fachadas

ARTÍCULO 286.- Los recubrimientos exteriores en fachadas de edificaciones, ya sean de piedra, cerámica, concreto prefabricado, metal, madera u otros materiales, deberán instalarse utilizando métodos de anclaje o adherencia mecánica o química que aseguren su fijación estructural, considerando las condiciones del proyecto arquitectónico y estructural autorizado. Estos sistemas deberán permitir:

- I. El acompañamiento de los movimientos diferenciales de la estructura (asentamientos, dilataciones térmicas o sísmicas);
- II. La impermeabilización y protección frente al ingreso de humedad o agua de lluvia, a fin de mantener las condiciones de salubridad y durabilidad de los elementos estructurales y del inmueble en general.

ARTÍCULO 287.- Los elementos fabricados en vidrio, cristal templado, acrílico o cualquier otro material frágil utilizados en ventanas, fachadas ligeras, cancelería o domos, deberán ser instalados considerando la posible deformación estructural, las contracciones o dilataciones por efecto térmico y, en su caso, los movimientos inducidos por acciones sísmicas.

En piezas cuya superficie supere 1.50 m², los elementos de sujeción y sellado deberán ser flexibles, elásticos y resistentes al intemperismo, capaces de absorber desplazamientos relativos sin perder estanqueidad ni seguridad estructural. Estos trabajos deberán ejecutarse

conforme a lo previsto en el Capítulo Sexto del Título Noveno del presente Reglamento y con base en los Anexos Técnicos y las Normas Oficiales Mexicanas en la materia.

ARTÍCULO 288.- Las ventanas, fachadas ligeras, cancelerías, paneles integrales y cualquier elemento instalado en fachadas deberán ser diseñados y fabricados con materiales y sistemas que resistan las presiones generadas por vientos extremos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Séptimo del Título Sexto de este Reglamento, así como en los Anexos Técnicos correspondientes.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de La Paz podrá requerir, ya sea directamente o mediante dictamen técnico de la instancia estatal competente, la presentación de pruebas de desempeño estructural a escala real, especialmente cuando se trate de edificios de gran altura o ubicados en zonas expuestas a fuertes vientos, como en laderas, zonas elevadas o abiertas.

Capítulo Noveno

De las Medidas de Seguridad de las Construcciones Existentes

ARTÍCULO 289.- En caso de interrupción de una excavación, se deberán implementar las medidas técnicas necesarias para prevenir desplazamientos que puedan comprometer la integridad de edificaciones colindantes, infraestructuras urbanas o servicios públicos. Asimismo, se tomarán precauciones para evitar fallas en taludes o el fondo de la excavación debido a factores como intemperismo prolongado, descompensación del terreno u otras causas, se deberá restringir el acceso al área mediante señalización adecuada y barreras físicas, conforme a lo establecido en la NOM-031-STPS-2011 y demás normativas aplicables.

ARTÍCULO 290.- El propietario, arrendatario, poseedor o su representante legal, junto con el constructor, deberán acatar las instrucciones registradas en la bitácora de obra por el Director Responsable de Obra y, en su caso, por los Corresponsables, para garantizar que las obras suspendidas se mantengan en condiciones de estabilidad y seguridad, evitando riesgos para peatones y construcciones adyacentes, estas acciones deberán cumplir con lo dispuesto en las Normas Oficiales Mexicanas y Anexos Técnicos aplicables.

ARTÍCULO 291.- Cuando la autoridad municipal competente tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación representa un riesgo para personas o bienes, y previo

dictamen técnico emitido por un Director Responsable de Obra, Corresponsable en Seguridad Estructural o en Instalaciones, se requerirá al propietario, arrendatario, poseedor o su representante legal para que, con la urgencia que el caso amerite, realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias, conforme al presente Reglamento, Anexos Técnicos, Normas Oficiales Mexicanas y demás normatividad aplicable.

En caso de demolición parcial, esta deberá incluir las áreas afectadas para asegurar la continuidad estructural, la autoridad municipal podrá intervenir directamente para implementar medidas que garanticen la seguridad de personas y bienes, según lo previsto en la ley.

ARTÍCULO 292.- Concluidas las obras o trabajos ordenados conforme al artículo anterior, el propietario, arrendatario, poseedor o constructor, junto con el Director Responsable de Obra, deberán notificar su finalización a la autoridad que los ordenó.

Esta verificará la correcta ejecución de los mismos y, en su caso, podrá ordenar modificaciones o correcciones, las cuales deberán realizarse en un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores a dicha verificación.

ARTÍCULO 293.- Si, tras el dictamen técnico referido en el artículo 291 y el requerimiento al propietario, arrendatario o poseedor para realizar las acciones necesarias, se presenta una negativa por parte de estos o de los habitantes del inmueble para desocuparlo parcial o totalmente, la autoridad municipal podrá intervenir en la edificación, estructura o instalación para implementar las medidas necesarias que garanticen la seguridad de personas o bienes, haciendo uso de la fuerza pública si es necesario para cumplir la orden.

ARTÍCULO 294.- En caso de desacuerdo por parte de los ocupantes de una construcción respecto a la orden de desocupación mencionada en el artículo anterior, podrán interponer un recurso de inconformidad conforme a lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de México. Si dicha orden de desocupación es confirmada y persiste la negativa a acatarla, la autoridad municipal podrá hacer uso de la fuerza pública para hacerla cumplir, el recurso deberá interponerse dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación de la orden, y la autoridad deberá resolverlo en un plazo de tres días hábiles a partir de su presentación, la orden de desocupación no implica la pérdida de derechos u obligaciones entre el propietario y los inquilinos del inmueble.

ARTÍCULO 295.- La autoridad municipal competente podrá imponer la suspensión total de obras, ya sean concluidas o en ejecución, como medida de seguridad conforme a la legislación y reglamentos aplicables, cuando:

- I. No se cumplan las medidas de seguridad y protecciones establecidas en este reglamento;
- II. La obra se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado, salvo las diferencias permitidas por la normativa;
- III. La construcción represente un peligro grave o inminente.

Al imponer una medida de seguridad, la autoridad deberá señalar el plazo concedido para efectuar las correcciones necesarias. El levantamiento de sellos de suspensión procederá previa solicitud del interesado y únicamente para realizar los trabajos que subsanen las causas que motivaron la medida.

La corrección de las causas no exime al interesado de las sanciones económicas aplicables. No se implementará la suspensión de la obra cuando la irregularidad detectada pueda solventarse de inmediato o en un plazo no mayor a tres días hábiles, en casos como:

- I. Falta de equipo de protección personal en trabajadores. Caso en el cual bastará que el Director Responsable de Obra, propietario, arrendatario y/o responsable de la obra solicite o bien que el trabajador subsane la falta del aditamento de seguridad o bien que se dé el retiro inmediato de los trabajadores que se encuentren en dicha hipótesis, de lo que el personal especializado en funciones de verificación deberá tomar nota en el desahogo de la visita de verificación, de tal forma que se garantice que ninguno de tales trabajadores se encuentre en una situación de riesgo durante el desarrollo de la actividad;
- II. Ausencia de extintores en condiciones adecuadas. En este caso se dará un plazo de tres días al verificado para que subsane la irregularidad, en caso de no hacerlo se procederá a la suspensión inmediata de la obra;
- III. Falta de protección en vacíos o predios colindantes. En este caso se dará un plazo de tres días al verificado para que subsane la irregularidad, en caso de no hacerlo se procederá a la suspensión inmediata de la obra;
- IV. Ausencia de botiquín de primeros auxilios. De no solventarse al momento de la visita se dará un plazo de tres días al verificado para que subsane la irregularidad, en caso de no hacerlo se procederá a la suspensión inmediata de la obra;
- V. Falta de señalización de rutas de evacuación, salidas de emergencia, extintores, protocolo en caso de sismo. En este caso se dará un plazo de tres días al verificado para que subsane la irregularidad, en caso de no hacerlo se procederá a la suspensión inmediata de la obra.
- VI. Obstrucción de banquetas o vía pública. En este caso se dará un plazo de tres días al verificado para que subsane la irregularidad, en caso de no hacerlo se procederá a la suspensión inmediata de la obra.

Los plazos establecidos en los incisos anteriores se considerarán a partir del día hábil siguiente a aquel en que se haya levantado y formalizado el acta circunstanciada de verificación y/o inspección en la que se determine la existencia de las irregularidades o deficiencias. Una vez transcurrido dicho plazo, la autoridad municipal competente emitirá la orden para que el personal técnico especializado en funciones de inspección constate la correcta atención de las observaciones señaladas; de no haberse subsanado, se procederá con la suspensión temporal total o parcial de los trabajos o actividades.

El cumplimiento oportuno de las medidas correctivas únicamente eximirá al interesado de la ejecución de la medida de suspensión, pero no lo liberará de las sanciones económicas y administrativas correspondientes, las cuales se impondrán conforme a lo establecido en el presente reglamento al momento de resolver el procedimiento de verificación.

En los casos de reincidencia, no se otorgará nuevo plazo para la atención de la irregularidad detectada y la autoridad municipal podrá ejecutar directamente la suspensión correspondiente sin requerir advertencia previa.

Si durante el lapso de gracia de tres días otorgado para atender y corregir la irregularidad técnica o administrativa detectada, llegare a ocurrir algún siniestro, accidente o evento que derive de la omisión en la atención de la causa de riesgo, serán responsables solidarios el Director Responsable de Obra, los Corresponsables, el constructor, así como el propietario, arrendatario o poseedor del predio o proyecto, conforme a lo previsto por el artículo 66 inciso I., del presente Reglamento.

Las situaciones descritas en los incisos I. al VI. no limitan las atribuciones de la Unidad Municipal de Protección Civil, la cual podrá emitir en cualquier momento un dictamen técnico de riesgo inminente, en términos de lo dispuesto en la Ley General de Protección Civil, su reglamento y las disposiciones estatales y municipales en la materia.

Título Décimo Primero

Del Uso, Operación y Mantenimiento

Capítulo Primero

Del Uso y Conservación de Predios y Edificaciones

ARTÍCULO 296.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de La Paz establecerá las medidas preventivas y correctivas que, además de las disposiciones previstas en la Ley de Protección al Ambiente del Estado de México y su reglamentación, deberán observar los inmuebles que:

- I. Generen, almacenen, manipulen, comercialicen o transporten sustancias peligrosas o de manejo especial, tales como materiales tóxicos, contaminantes, inflamables, corrosivos, reactivos o explosivos, en función del uso de suelo autorizado (habitacional, mixto, industrial u otros);
- II. Mantengan acumulación de escombros, residuos sólidos urbanos, basura o materiales susceptibles de representar riesgo sanitario o ambiental;
- III. Ejecuten excavaciones con profundidad que pueda comprometer la estabilidad de predios colindantes o infraestructura urbana;
- IV. Generen acciones dinámicas que impliquen sobrecargas o transmisiones de vibraciones superiores a las consideradas en el diseño estructural autorizado; y
- V. Produzcan externalidades negativas como humedad persistente, salinidad, emisiones de gases, humo, partículas, ruidos, cambios térmicos abruptos, malos olores u otros efectos que pudieran poner en riesgo el bienestar de terceros, su patrimonio o el equilibrio ambiental.

ARTÍCULO 297.- Ningún predio, inmueble o edificación podrá ser destinado a un uso distinto del autorizado mediante licencia de uso del suelo o cambiar su funcionalidad estructural sin la previa aprobación de la Autoridad Municipal competente y, en su caso, el procedimiento de modificación al uso autorizado conforme al presente Reglamento. Cuando se verifique la modificación indebida de uso o funcionamiento sin autorización, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial podrá:

- I. Ordenar la restitución inmediata al uso previamente aprobado, siempre que no se requiera intervención física o modificación estructural;
- II. Imponer la ejecución de adecuaciones, trabajos técnicos o modificaciones constructivas que sean necesarias para restituir las condiciones previstas en el proyecto autorizado, dentro del plazo que determine la autoridad correspondiente, sustentado en dictamen técnico.

ARTÍCULO 298.- Toda persona propietaria, legítima poseedora o arrendataria de predios o edificaciones en el territorio municipal tiene la obligación de conservarlos en condiciones adecuadas de estabilidad, funcionamiento, salubridad, estética e higiene, evitando que se conviertan en un riesgo o afectación para la colectividad o bienes colindantes.

Deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Mantener en buen estado los acabados exteriores y elementos de fachada, conservando su integridad, limpieza y seguridad;
- II. Asegurar que los predios, con excepción de aquellos ubicados en zonas carentes de urbanización, cuenten con cercos o delimitaciones físicas perimetrales de al menos 2.50 metros de altura, construidas con materiales seguros, no permitiéndose el uso

- de madera, cartón, alambre de púas u otros elementos que representen peligro para personas o bienes;
- III. Mantener los terrenos sin construcción libres de escombros, residuos sólidos, basura y garantizar su drenaje adecuado;
 - IV. Queda expresamente prohibido habilitar construcciones precarias o improvisadas en azoteas, independientemente del uso que se pretenda darles;
 - V. Proteger el suelo de cimentación contra deterioro físico, erosión por escurrimientos superficiales, filtraciones subterráneas o pérdida de humedad provocada por la operación de instalaciones térmicas, calderas u otros equipos.

ARTÍCULO 299.- Las edificaciones sujetas a Evaluación de Impacto Estatal, deberán contar con un Manual de Operación y Mantenimiento, que deberá incluir, como mínimo, lo siguiente:

- I. Un capítulo por cada sistema de instalación (hidráulico, sanitario, eléctrico, etc.), así como para la estructura, acabados y equipamiento fijo;
- II. En cada apartado se describirá el sistema correspondiente y se establecerán las acciones mínimas de mantenimiento preventivo y correctivo requeridas. Los sistemas de protección contra incendios se registrarán conforme a lo señalado por las Normas Oficiales Mexicanas y los Anexos Técnicos;
- III. En materia de mantenimiento preventivo, se especificarán procedimientos, materiales y periodicidad, así como los casos que requieran intervención de técnicos o especialistas;
- IV. En el caso de mantenimiento correctivo, se detallarán procedimientos y materiales para atender las fallas más comunes, así como los protocolos que requieran personal especializado.

ARTÍCULO 300.- Será obligación de los propietarios, poseedores o arrendatarios de inmuebles conservar y presentar ante la autoridad municipal competente, cuando así se requiera, la siguiente documentación:

- I. Planos arquitectónicos y estructurales autorizados o registrados;
- II. Memoria de cálculo estructural;
- III. Bitácora de obra con firmas responsables;

En caso de existir modificaciones posteriores a elementos estructurales, estos deberán actualizarse y contar con la validación técnica de un Corresponsable en Seguridad Estructural, quien deberá emitir un Dictamen Técnico de Estabilidad y Seguridad Estructural, avalando la integridad de la edificación conforme a las condiciones actuales de uso.

ARTÍCULO 301.- Los inmuebles cuyo destino sea el de centros de acopio, recicladoras de materiales, depósitos de chatarra, residuos metálicos o escombros estarán sujetos, además de las disposiciones generales sobre uso y ocupación del suelo, a las siguientes observaciones:

- I. Deberán contar con licencia de funcionamiento vigente otorgada por la autoridad municipal, y en su caso, Evaluación de Impacto Estatal, cuando el volumen de almacenamiento, clasificación o compactación de materiales exceda lo establecido por las disposiciones Normas Oficiales Mexicanas, Anexos Técnicos correspondientes y demás normatividad aplicable;
- II. En ningún caso podrán operar en zonas habitacionales unifamiliares o zonas de uso exclusivamente residencial, y sólo podrán establecerse en zonas con uso de suelo mixto o industrial, conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de La Paz.
- III. Se deberá garantizar la mitigación de impactos negativos al entorno urbano y natural, por lo que:
 - a. La operación deberá realizarse en espacios techados o confinados, evitando la exposición directa de residuos o materiales a la intemperie.
 - b. Queda prohibido el almacenamiento o apilamiento de chatarra o materiales reciclables por encima de 2.5 metros de altura, salvo que se cuente con infraestructura segura y cerrada que lo permita, y previo dictamen técnico estructural firmado por un Corresponsable en Seguridad Estructural.
 - c. Se deberán instalar barreras físicas, visuales y acústicas que minimicen los efectos por polvo, ruido, vibraciones y escurrimientos.
- IV. El propietario, legítimo poseedor o arrendatario del inmueble deberá:
 - a. Evitar la acumulación de escombros, basura o materiales que puedan representar riesgo sanitario, ambiental o de seguridad para las personas o bienes;
 - b. Evitar filtraciones, lixiviados o escurrimientos hacia la vía pública, predios colindantes o sistemas de drenaje sanitario o pluvial;
 - c. Implementar programas de manejo responsable de residuos, conforme a la legislación ambiental federal y estatal.
- V. En caso de incumplimiento a estas disposiciones, la autoridad municipal podrá:
 - a. Ordenar la suspensión parcial o total de actividades;
 - b. Solicitar la reubicación o clausura definitiva del inmueble;
 - c. Aplicar las sanciones económicas o administrativas previstas sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar.

Título Décimo Segundo De las Ampliaciones de Obras

Capítulo Único De las Ampliaciones de Obras

ARTÍCULO 302.- Las obras de ampliación de edificaciones sólo podrán ser autorizadas cuando el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente, o en su caso, los planes o instrumentos de planeación territorial aplicables, permitan el uso del suelo, así como la densidad e intensidad de ocupación correspondientes al predio objeto de intervención. Además, deberá cumplirse con los requerimientos técnicos, urbanísticos y ambientales establecidos en el presente Reglamento, los Anexos Técnicos y demás disposiciones normativas aplicables.

Cuando el propietario, poseedor o arrendatario cuente con cedula informativa de zonificación por derechos adquiridos, no podrá extender ni incrementar la superficie construida o el aprovechamiento del predio más allá de lo especificado en dicha cedula.

ARTÍCULO 303.- Las intervenciones de ampliación no podrán exceder los límites de capacidad estructural de la edificación existente, ni comprometer la seguridad de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias o de cualquier otro sistema funcional del inmueble, salvo que se acredite técnica y documentalmente que se cuenta con la infraestructura y condiciones necesarias para absorber la carga adicional.

En su caso, deberá presentarse solicitud ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para su evaluación y aprobación, con el acompañamiento del dictamen técnico correspondiente, expedido por un Corresponsable en Seguridad Estructural y/o Corresponsable en Instalaciones, conforme al tipo de obra a ejecutar.

Título Décimo Tercero De las Demoliciones

Capítulo Único De las Medidas Preventivas en Demoliciones

ARTÍCULO 304.- Para tramitar la licencia especial de construcción para demolición, conforme a lo dispuesto por el presente Reglamento, deberá presentarse un programa de ejecución de obra que incluya de forma ordenada:

- I. Las etapas secuenciales de los trabajos;
- II. El volumen estimado de elementos a demoler;
- III. Las fechas aproximadas de intervención por zonas o elementos;
- IV. Y, en su caso, el uso de explosivos, especificando con claridad los días y horarios en que se aplicarán, lo cual estará sujeto a la autorización expresa de la autoridad municipal competente, previa presentación del permiso correspondiente emitido por la Secretaría de la Defensa Nacional.

ARTÍCULO 305.- Las demoliciones de edificaciones cuya superficie construida en planta baja sea mayor a 60 m², o que impliquen la remoción de espacios con más de 16 m² en niveles superiores, deberán contar con la responsiva técnica de un Director Responsable de Obra o un Corresponsable en Seguridad Estructural, en términos establecidos por el presente Reglamento.

ARTÍCULO 306.- Cuando la demolición se pretenda realizar en inmuebles ubicados en zonas declaradas como patrimonio histórico, artístico o arqueológico, así como en inmuebles considerados de valor patrimonial urbano, será requisito indispensable:

- I. Obtener previamente la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), según corresponda;
- II. Presentar el dictamen técnico favorable de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- III. Contar con la responsiva firmada por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, cuando así lo requiera la naturaleza del inmueble.

ARTÍCULO 307.- Desde el inicio, durante el desarrollo y al término de los trabajos de demolición, se deberán adoptar todas las medidas preventivas y de seguridad dictadas por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, cuando aplique, con el fin de garantizar la protección de las personas, predios colindantes, bienes y servicios públicos.

ARTÍCULO 308.- En los casos en que se contemple el uso de explosivos como parte del proceso de demolición:

- I. El programa deberá indicar con precisión la fecha y hora de las detonaciones;
- II. Se requerirá autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;
- III. Se deberá contar con el permiso correspondiente emitido por la Secretaría de la Defensa Nacional;
- IV. Se deberá notificar a los vecinos colindantes con al menos tres días naturales de antelación, indicando los detalles del procedimiento.

ARTÍCULO 309.- El procedimiento técnico para la demolición será propuesto por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, cuando intervengan, y deberá contar con la autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, conforme a los criterios de seguridad, sustentabilidad y mitigación de riesgos.

ARTÍCULO 310.- Las actividades de demolición se realizarán en el horario autorizado, comprendido entre las 8:00 y las 18:00 horas, salvo que por circunstancias especiales y con el consentimiento documentado de los vecinos colindantes, se solicite y obtenga autorización para ampliar o modificar dicho horario por parte de la autoridad municipal competente.

ARTÍCULO 311.- Los materiales de demolición, escombros y residuos generados durante las obras deberán ser retirados completamente del predio en un plazo no mayor a 10 días naturales contados a partir de la conclusión de los trabajos, y deberán ser trasladados a sitios autorizados para su disposición final.

Título Décimo Cuarto

De las Visitas de Verificación, Multas, Infracciones, Medidas de Seguridad y Recursos

Capítulo Primero

De las Visitas de Verificación

ARTÍCULO 312.- La autoridad municipal, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, realizará visitas de verificación a las obras en proceso y

edificaciones terminadas, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento y de las licencias o permisos otorgados. Los propietarios, poseedores, arrendatarios o responsables de obra deberán permitir el acceso del personal verificador debidamente acreditado, quien se identificará al inicio de la diligencia. De cada visita de verificación se levantará un acta circunstanciada en la que constarán las observaciones realizadas y, en su caso, las medidas de seguridad o sanciones impuestas.

Capítulo Segundo

De las Multas, Infracciones y Medidas Seguridad

ARTÍCULO 313.- La autoridad municipal competente, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de La Paz, instruirá la adopción de las medidas preventivas o correctivas de seguridad que considere necesarias ante la detección de irregularidades que pongan en riesgo a las personas, bienes o al entorno urbano. En caso de omisión o incumplimiento por parte de los responsables, se procederá a la imposición de las sanciones administrativas que correspondan, conforme a lo previsto en el presente Reglamento, el Código Administrativo del Estado de México, y demás ordenamientos aplicables.

Dichas sanciones podrán imponerse de manera individual o conjunta al propietario, poseedor, desarrollador, constructor, Director Responsable de Obra y/o Corresponsables, sin perjuicio de que, adicionalmente, se determine la existencia de responsabilidad civil o penal, según corresponda.

La imposición de la sanción no exime a los infractores de subsanar las deficiencias u omisiones que dieron origen a la infracción ni suspende el deber de ejecutar las obras o acciones necesarias para restablecer la legalidad y la seguridad estructural, operativa o ambiental de la construcción o inmueble.

ARTÍCULO 314.- Para la determinación del tipo y monto de las sanciones administrativas, la autoridad municipal deberá considerar:

- I. La gravedad y naturaleza de la infracción cometida;
- II. Las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que ocurrieron los hechos;
- III. El grado de afectación al entorno urbano, al medio ambiente o a la seguridad de las personas;
- IV. El historial de cumplimiento normativo del infractor;
- V. Y, en su caso, la reincidencia o reiteración de conductas infractoras.

La autoridad podrá aplicar sanciones más severas cuando se trate de acciones dolosas, ocultamiento de información o resistencia a la supervisión municipal.

ARTÍCULO 315.- Las sanciones por infracciones a la presente normativa municipal en La Paz, Estado de México, serán las siguientes:

- I. Amonestación por escrito;
- II. Multa que podrá oscilar entre 50 y 800 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente, la cual podrá incrementarse al doble en caso de reincidencia;
- III. Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
- IV. Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
- V. Suspensión de la obra, total o parcial;
- VI. Clausura de la obra o establecimiento, parcial o total;
- VII. Revocación de permisos o licencias;
- VIII. Nulidad de actos administrativos;
- IX. Demolición, parcial o total, de la construcción.

Todos los montos de las multas establecidos en este reglamento se actualizarán anualmente de acuerdo con el índice de inflación que dé a conocer oficialmente el Banco de México, adicionando dos puntos a dicho índice de inflación.

ARTÍCULO 316.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias, la autoridad municipal procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución en el Municipio de La Paz, Estado de México, cuando:

- I. Previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Administración Municipal, se declare un peligro inminente a la estabilidad o seguridad de la construcción;
- II. La ejecución de una obra o una demolición se realice sin las debidas precauciones, poniendo en peligro la vida o integridad física de las personas, o pueda causar daños a bienes públicos, o ponga en riesgo la prestación de los servicios públicos urbanos, la movilidad y funcionalidad de la vía pública. En cualquiera de estas situaciones, previo a la imposición de los sellos de clausura, se notificará al propietario y/o encargado de la obra que dispone de tres días naturales a partir del día siguiente de la notificación de la resolución de clausura, para subsanar la irregularidad detectada, apercibiéndole que, de no hacerlo, se procederá a la imposición de los sellos correspondientes;
- III. No se dé cumplimiento a una orden prevista en la normativa municipal dentro del plazo fijado para tal efecto;
- IV. La construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el certificado único de zonificación o licenciade uso del suelo por derechos adquiridos, así como en la constancia de alineamiento y número oficial;
- V. La obra se ejecute sin el registro de manifestación de construcción, en su caso;

- VI. La obra se ejecute sin la licencia de construcción especial;
- VII. El registro de manifestación de construcción sea declarado nulo. En caso de que haya expirado la vigencia de la manifestación de construcción, solo ameritará el pago de una multa que oscilará entre el 1% y el 10% del valor total de la construcción, de acuerdo con el avalúo correspondiente emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas del Estado de México;
- VIII. La licencia de construcción especial sea revocada;
- IX. La obra se ejecute sin la intervención y vigilancia del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en los términos de la normativa municipal;
- X. Se utilicen explosivos sin el permiso correspondiente.

No obstante, el estado de clausura, en el caso de las fracciones I, II, III y IV de este artículo, la autoridad municipal competente podrá ordenar que se lleven a cabo las obras necesarias para hacer cesar el peligro, corregir los daños o violaciones, garantizar la prestación de los servicios públicos urbanos, la movilidad urbana y la funcionalidad de la vía pública, quedando el propietario o poseedor obligado a realizarlas. El estado de clausura impuesto con base en este artículo no será levantado en tanto el propietario o poseedor no dé cabal cumplimiento a lo ordenado por la autoridad competente y se realicen las correcciones correspondientes y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

ARTÍCULO 317.- Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias, la autoridad municipal competente procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas en el Municipio de La Paz, Estado de México, cuando:

- I. La obra se haya ejecutado sin registro de licencia de construcción, en su caso;
- II. La obra se haya ejecutado sin licencia de construcción especial, en su caso;
- III. La obra se haya ejecutado sin observar el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia y sin sujetarse a lo previsto por este Reglamento y Anexos Técnicos aplicables;
- IV. No se haya registrado ante la Administración Municipal el Visto Bueno de Seguridad y Operación de las Instalaciones.

El estado de clausura podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados.

ARTÍCULO 318.- Se sancionará al Director Responsable de Obra o al propietario o poseedor, con independencia de la reparación de los daños ocasionados a las personas o a los bienes, en los siguientes casos:

- I. Con multa equivalente de 50 a 100 veces el valor de la UMA vigente, cuando:

- a. En la obra o instalación no se muestre, indistintamente, a solicitud del verificador municipal, copia del registro de manifestación de construcción o de la licencia de construcción especial, los planos sellados y la bitácora de obra, en su caso;
- b. Se ocupe temporalmente con materiales de cualquier naturaleza la vía pública, sin contar con el permiso o autorización correspondiente;
- c. Se obstaculice o se impida de cualquier forma las funciones de los verificadores municipales.
- II. Con multa equivalente de 100 a 250 veces el valor de la UMA vigente, cuando:
- a. Se violen las disposiciones relativas a la conservación de edificaciones y predios previstas en la normativa municipal;
- b. El propietario o poseedor no realice el trámite de Aviso de Terminación de Obra.
- III. Con multa equivalente de 200 a 500 veces el valor de la UMA vigente, cuando:
- a. Se realicen cortes en banquetas, arroyos, guarniciones y/o pavimentos, sin contar con el permiso o autorización correspondiente;
- b. Por medio de un dictamen de seguridad estructural emitido u ordenado por la Administración Municipal, se determine que por la realización de excavaciones u otras obras, se afecte la estabilidad del propio inmueble o de las edificaciones y predios vecinos;
- c. En la obra o instalación no se respeten las previsiones contra incendio previstas en la normativa municipal;
- d. Se haya hecho uso de documentos apócrifos para obtener el registro de manifestación de construcción, la expedición de licencia de construcción especial, permisos o autorizaciones, durante la ejecución y ocupación de la edificación;
- e. Se obstaculice o se impida de alguna forma el cumplimiento de las funciones de verificación reglamentaria del personal autorizado por la Administración Municipal. En caso de reincidencia, procederá la clausura de la construcción hasta en tanto se permita realizar la acción de verificación obstaculizada;
- IV. Con multa equivalente del uno al cinco por ciento del valor de las construcciones o instalaciones, de acuerdo con el avalúo correspondiente que emita un valuator registrado ante la Secretaría de Finanzas del Estado de México, en el caso de que en la obra o instalación se excedan las tolerancias permitidas;
- V. Con multa equivalente de 1,000 a 2,000 veces el valor de la UMA vigente, cuando:
- a. Haya hecho uso de documentos apócrifos o alterados para obtener el registro de manifestación de construcción, la expedición de licencia de construcción especial, permisos o autorizaciones, durante la ejecución y ocupación de la edificación;

- b. Con motivo de la ejecución de la obra, instalación, demolición o excavación, se deposite material producto de estos trabajos en barrancas, escurrimientos naturales o afluentes hidrológicos;
- c. En la ejecución de la obra o instalación y sin previa autorización de la autoridad competente, se dañe, mutile o demuela algún elemento de edificaciones consideradas monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de acuerdo con el catálogo publicado en la Gaceta Oficial del Estado de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente dictamen, ficha técnica u oficio la autorización emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente, con las características de dimensiones, materiales y acabados de las piezas originales o los que en su caso indiquen las autoridades federales o locales en los ámbitos de su competencia.

ARTÍCULO 319.- Se sancionará al Director Responsable de Obra y al Corresponsable que incurra en las siguientes infracciones:

- I. Con multa equivalente de 150 a 300 veces el valor de la UMA vigente, cuando:
 - a. No se observen las disposiciones de la normativa municipal durante la ejecución de la obra, en lo que se refiere a los dispositivos de elevación de materiales o de personas, así como en el uso de transportadores electromecánicos en la edificación;
 - b. Sin autorización previa de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, se utilicen los procedimientos de construcción especiales;
 - c. No se acaten las disposiciones relativas contenidas en el Título Sexto del presente Reglamento y Anexos Técnicos aplicables;
 - d. Los Directores Responsables de Obra y Corresponsables en Instalaciones que en la elaboración del Visto Bueno de Seguridad y Operación de las Instalaciones, no hayan observado las normas de seguridad, prevención de emergencias, higiene y operación contenidas en el presente Reglamento.
- II. Con multa equivalente de 200 a 500 veces el valor de la UMA vigente, cuando:
 - a. No se cumpla con lo previsto por los artículos correspondientes a las responsabilidades y obligaciones del Director Responsable de Obra y Corresponsables, con excepción de las fracciones específicas indicadas;

- b. En la construcción, demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, se usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente;
 - c. No se vigile el cumplimiento de las resoluciones dictadas por la Administración Municipal y/o no se denuncie ante la misma, la negativa del propietario o poseedor de acatar dichas resoluciones.
- III. Con multa equivalente de 300 a 800 veces el valor de la UMA vigente, cuando en una obra no se tomen las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño.

ARTÍCULO 320.- Se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas del Estado de México, cuando:

- I. Se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de licencia de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.
- II. Las obras o instalaciones no concuerden con el proyecto autorizado, y no se cumpla con las disposiciones contenidas en el presente Reglamento y Anexos Técnicos Aplicables, o no se respeten las características señaladas en la licencia de uso del suelo por derechos adquiridos, certificado único de zonificación o en la constancia de alineamiento y número oficial.

ARTÍCULO 321.- En caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las órdenes de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, esta misma autoridad, previo dictamen técnico que emita u ordene, estará facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones, demoliciones o retiro de cualquier material que se haya ordenado, en los siguientes casos:

- I. Cuando un inmueble se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, sin haber cumplido con lo previsto en la normativa municipal.
- II. Cuando el propietario o poseedor de una construcción señalada como peligrosa, no cumpla con las órdenes emitidas en la normativa municipal, dentro del plazo fijado para tal efecto.
- III. Cuando se invada la vía pública con una construcción y/o cualquier material que afecte o impida la prestación de los servicios públicos urbanos, la movilidad urbana y funcionalidad de la vía pública.
- IV. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en: el certificado único de zonificación de uso de suelo o el certificado

único de zonificación del suelo digital o el certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos y en la constancia de alineamiento y número oficial. En caso de que el propietario o poseedor del inmueble obstaculice o impida que la Administración Municipal realice las obras de reparación o de demolición señaladas en el dictamen respectivo, la propia Administración podrá hacer uso de la fuerza pública para hacer cumplir sus resoluciones. Si el propietario o poseedor del predio en el que la Administración Municipal se vea obligada a ejecutar obras de reparación o de demolición conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de las mismas, la Administración por conducto de la Tesorería Municipal, efectuará su cobro por medio del procedimiento económico coactivo.

ARTÍCULO 322.- Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le haya sido impuesta, sin que su monto exceda del doble del máximo establecido para esa infracción. Para los efectos de esta normativa, se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que haya sido sancionado con anterioridad. Para los casos en que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial solicite información conforme a lo establecido en el presente Reglamento y el ente público o privado requerido haga caso omiso a la solicitud, se le impondrá la siguiente sanción:

- I. Con multa de 500 a 1,000 veces el valor de la UMA vigente, en el caso de omitir la solicitud por primera vez;
- II. Con multa de 1,100 a 2,000 veces el valor de la UMA vigente, en el caso de ser reincidente.

ARTÍCULO 323.- La autoridad municipal competente declarará la nulidad del registro de manifestación de construcción, de la licencia de construcción especial, de la autorización o del permiso, cuando:

- I. Se hayan registrado o expedido con base en informes o documentos que no hayan sido emitidos y/o validados por la autoridad competente, en los trámites que gestione ante la Administración Municipal;
- II. Los documentos relacionados con el registro de manifestación de construcción o con la expedición de licencia de construcción especial, que se hubieren registrado u otorgado en contravención a lo dispuesto por la Ley y el presente Reglamento Municipal.

Procederá la nulidad del registro de manifestación de construcción o la revocación de la licencia de construcción especial, cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad o interés público en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de México.

ARTÍCULO 324.- Se sancionarán las construcciones que se pretendan edificar, así como las edificaciones existentes que no cumplan con el porcentaje de área libre y/o área permeable establecidos por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente en La Paz, Estado de México. Las multas se determinarán de la siguiente manera:

- I. Vivienda: Cinco veces el valor vigente de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por cada metro cuadrado de área libre faltante;
- II. Actividades comerciales y de servicios: Diez veces el valor vigente de la UMA, por cada metro cuadrado de área libre faltante;
- III. Actividades industriales: Quince veces el valor vigente de la UMA, por cada metro cuadrado de área libre faltante.

ARTÍCULO 325.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de La Paz, Estado de México, estará facultada para ordenar el retiro o reubicación de estructuras, postes o instalaciones, con cargo a sus propietarios o poseedores. Esto procederá por motivos de seguridad pública, funcionalidad de la vía pública, situaciones de alto riesgo, por modificaciones en el ancho de las banquetas o cuando cualquier obra en la vía pública así lo requiera. Se establecerá un plazo perentorio para cumplir con dicha orden.

ARTÍCULO 326.- Para la gestión, supervisión y control de la utilización de los usos y destinos del suelo, y previo cumplimiento del procedimiento administrativo correspondiente, se podrá revocar administrativamente las Licencias, Autorizaciones, Permisos y Constancias relacionadas con la construcción y el uso del suelo en el Municipio de La Paz, Estado de México, cuando se presenten las siguientes causas justificadas:

- I. Cuando se haya emitido por error material, dolo o violencia;
- II. Cuando se haya expedido con base en documentos falsos o apócrifos;
- III. Cuando haya sido expedida por un servidor público sin la competencia legal para tal efecto;
- IV. Cuando se haya dictado en contravención a la normativa legal aplicable;
- V. Cuando así lo dicte el interés público municipal;
- VI. Cuando exista incumplimiento de las obligaciones establecidas;
- VII. Cuando se demuestre fehacientemente que puedan ocasionar afectación a bienes materiales de los vecinos o afectar la salud pública, previo dictamen técnico emitido por la Coordinación de Protección Civil Municipal;

ARTÍCULO 327.- Las construcciones existentes en el Municipio de La Paz, Estado de México, que no cumplan con los cajones mínimos de estacionamiento, ventilación o iluminación

establecidos por el presente Reglamento y Anexos Técnicos aplicables, y/o cuenten con avance de obra no autorizado, estarán sujetas a las siguientes sanciones para su regularización:

- I. Multa por incumplimiento de cajones de estacionamiento en Vivienda: 50 UMA;
- II. Multa por incumplimiento de cajones de estacionamiento en otros usos de suelo: 70 UMA;
- III. Multa por incumplimiento de ventilación e iluminación en Vivienda: 10 UMA;
- IV. Multa por incumplimiento de ventilación e iluminación en otros usos de suelo: 50 UMA;
- V. Multa por construcción sin Licencia en Vivienda: 70 UMA del valor catastral del inmueble;
- VI. Multa por construcción sin Licencia en otros usos de suelo: 100 UMA del valor catastral del inmueble.

ARTÍCULO 328.- Se podrá ordenar la demolición parcial o total de las construcciones ejecutadas en el Municipio de La Paz, Estado de México, cuando infrinjan las leyes en la materia. En estos casos, se procederá a la cancelación de la licencia, permiso, constancia, dictamen o visto bueno correspondiente, previa instauración del procedimiento administrativo sancionador. Para ello, se contará con el apoyo del cuerpo de inspección municipal competente.

ARTÍCULO 329.- La autoridad municipal podrá determinar la imposición de sellos de clausura o suspensión como medida de seguridad a las construcciones ejecutadas en el Municipio de La Paz, Estado de México, cuando estas requieran licencia, permiso o autorización y no cuenten con la misma, o se encuentren dentro de los casos previstos por el presente Reglamento y Anexos Técnicos.

Dichas medidas podrán aplicarse de inmediato y sin mayor trámite, dejando constancia de la diligencia en acta administrativa. Una vez adoptadas las medidas, se citará a audiencia al particular afectado para que manifieste lo que a su derecho convenga, dictándose la resolución definitiva que corresponda.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no exime al infractor de la obligación de corregir las irregularidades.

Asimismo, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial deberá informar, orientar, autorizar 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 aplicables.

El costo por el retiro de los sellos de clausura, una vez regularizada la construcción conforme a la normativa legal, será de cien veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente.

ARTÍCULO 330.- Toda persona que obtenga una licencia de construcción en el Municipio de La Paz, Estado de México, está obligada a colocar, en un lugar visible al público, una placa informativa durante la etapa de edificación de la obra. Dicha placa deberá contener los siguientes datos esenciales:

- I. Número de la licencia de construcción;
- II. Vigencia de la licencia;
- III. Uso o destino de la obra;
- IV. Ubicación precisa del predio;
- V. En su caso, nombre y datos de contacto del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra;

La multa por el incumplimiento de esta disposición será de 50 UMA.

En los casos en que exista un conflicto entre particulares respecto de un inmueble y se desconozca a quién le asiste el derecho de propiedad, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial tendrá la facultad de detener provisionalmente como medida preventiva la solicitud del servicio o petición realizada, hasta que el particular interesado exhiba, en original o copia certificada, la documentación expedida por autoridad judicial que acredite su derecho de propiedad.

Capítulo Tercero De los Recursos

ARTÍCULO 331.- Contra las resoluciones administrativas que impongan sanciones o medidas de seguridad con base en este Reglamento, los interesados podrán interponer el recurso de revisión en términos de la legislación estatal de procedimiento administrativo. Este recurso deberá presentarse dentro del plazo que establezca la ley, ante la autoridad municipal que emitió el acto impugnado, y será resuelto por la instancia legalmente facultada. La interposición del recurso no suspende la ejecución de la sanción, salvo disposición en contrario de la normatividad aplicable.

Transitorios

ARTÍCULO 332.- Publicación del Reglamento de Construcciones Municipal