

2025-2027

# REGLAMENTO INTERNO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

IXTAPAN DEL ORO, MÉXICO.

ARQ. y MTRO. JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA  
Gonzalez  
AYUNTAMIENTO IXTAPAN DEL ORO, MÉXICO.

### **2025 - 2027 CONSIDERANDO**

Que el Plan de Desarrollo Municipal 2025-2027 de Ixtapan del Oro, México, es el documento rector de las políticas gubernamentales del municipio, donde se reconoce el esfuerzo plural e incluyente, en el cual, la sociedad ixtapense, con las aportaciones e ideas de expertos de los sectores público, privado y de la sociedad civil, participó de manera corresponsable en aras de la consolidación del porvenir anhelado para nuestras familias y cuya meta es consolidar al municipio de Ixtapan del Oro.

Que los objetivos, políticas y programas de referido Plan se clasifican en cuatro Pilares de Acción denominados Pilar de Seguridad, Pilar Social, Pilar Territorial y Pilar Económico y tres Ejes Transversales para el Fortalecimiento Institucional denominados Igualdad de Género, Gobierno Capaz y Responsable y Conectividad y Tecnología para el buen Gobierno, que están alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas.

Que en el contexto del Pilar Territorial, para generar un ordenamiento territorial sustentable y un desarrollo urbano enfocado en la accesibilidad para lo cual, resulta necesario implementar un sistema de planeación apegado a la Nueva Agenda Urbana que impulse un desarrollo regional equilibrado y sostenible, fomentar estructuras urbanas orientadas a la accesibilidad, competitividad e integración Social, impulsar un mayor equilibrio espacial entre la vivienda y el empleo, fomentando usos mixtos e iniciativas de coordinación con el sector privado y actualizar, vincular e instrumentar los ordenamientos legales de planeación territorial y ambiental.

Que el 28 de noviembre de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que representa la síntesis regulatoria del fenómeno urbano a nivel nacional y constituye el referente obligado para la actualización de la normatividad en la materia en el Estado de México y los municipios.

Que, de lo anterior, resulta preponderante expedir el Reglamento Interno de la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Ixtapan del Oro, con la finalidad de adecuarlo al marco jurídico nacional, estatal y municipal, coadyuvando a la consolidación de un nuevo modelo urbano incluyente, colaborativo y privilegie la participación social y el respeto a los derechos humanos, en un marco de certidumbre jurídica.

Por lo anteriormente expuesto, he tenido a bien expedir el siguiente:

## REGLAMENTO INTERNO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DE IXTAPAN DEL ORO.

### DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

#### DEL OBJETO DEL REGLAMENTO

**Artículo 1.** El presente Reglamento es de orden público e interés general y sus disposiciones tienen por objeto observar y dar cumplimiento a la normatividad establecida a nivel federal y estatal en El Desarrollo Urbano.

#### DE LAS REFERENCIAS

**Artículo 2.** Además de las definiciones contenidas en el Libro Quinto del Código Administrativo y de su Reglamento en el Estado de México, para los efectos de este Reglamento Interno de la Dirección de Desarrollo Urbano de Ixtapan del Oro, México, se entenderá por:

I. Acta de Supervisión: Al documento en el cual la Dirección asienta los avances físicos de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de Infraestructura Primaria;

II. Cédula Informativa de Zonificación: Al documento informativo en el que se darán a conocer los usos del suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo, la altura de edificaciones y las restricciones que para un predio establezca el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapan del Oro;

III. Centro Urbano Regional: A la superficie donde se concentran los lotes vendibles de uso comercial o de servicios de un conjunto urbano;

IV. Certificado de Gravámenes: Al Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México;

V. Código: Al Código Administrativo del Estado de México;

VI. Consejo: Al Consejo Consultivo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Metropolitano;

VII. Evaluación de Impacto Estatal: Al documento de carácter permanente emitido por la Comisión de Impacto Estatal, sustentado en una o más evaluaciones técnicas de impacto en materia de desarrollo urbano, protección civil, medio ambiente, comunicaciones, movilidad, agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas

**2025 - 2027**

- residuales, previo análisis normativo multidisciplinario, según corresponda, cuya finalidad es determinar la factibilidad de proyectos nuevos, ampliaciones o actualizaciones, que por el uso o aprovechamiento del suelo generen efectos en la infraestructura, el equipamiento urbano, servicios públicos, en el entorno ambiental o protección civil, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables;
- VIII. Fianza: A la póliza de fianza otorgada a título oneroso por Institución de Fianzas autorizada por la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas, la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y demás autoridades competentes;
- IX. Infraestructura Primaria: A las obras que permiten incorporar al predio a la traza urbana y dotarlo de servicios públicos, determinadas por las instituciones gubernamentales encargadas de vialidad, energía eléctrica, agua potable y drenaje para complementar la infraestructura al interior del predio con motivo de alguna autorización;
- X. Instituto: Al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social;
- XI. Instrumento de Fomento: A la herramienta de planeación, regulación y gestión urbana de carácter estratégico, convenido con los municipios, que establece sistemas financieros y de actuación para la creación de condiciones óptimas para el aprovechamiento urbano en un Polígono de Actuación;
- XII. Planes Parciales de Cobertura Subregional: A los que derivan del Plan Estatal de Desarrollo Urbano o de los planes regionales, así como los necesarios con un propósito análogo de interés público y que tienen como propósito fundamental integrar acciones para el ordenamiento territorial en porciones determinadas del territorio estatal, que se ubican en el territorio de dos o más municipios;
- XIII. Planes Parciales de Incorporación Territorial: A los Planes de competencia municipal que se expedirán para integrar zonas predominantemente para actividades productivas y cuando cualquier otro propósito análogo de interés público lo hiciere necesario;
- XIV. Planes Parciales de Zonas Urbanas Consolidadas: A los Planes de competencia municipal que se expedirán para regular áreas urbanas o urbanizables y detonar predominantemente vivienda en Zonas Urbanas Consolidadas en centros de población, y cuando cualquier otro propósito análogo de interés público lo hiciere necesario;
- XV. Plano de Condominio: A la representación gráfica de la distribución de áreas comunes y privativas que conforman un condominio;
- XVI. Polígono de Actuación: A la superficie de territorio donde se ejecutan acciones de

desarrollo urbano sustentable que incluyan obras, proyectos e inversiones contempladas en los planes de desarrollo urbano, mediante la coordinación y concertación entre autoridades y particulares, en una determinada superficie

**2025 - 2027**

territorial, que operan mediante un Instrumento de Fomento y un instrumento financiero;

XVII. Reglamento: Al Reglamento Interno de la Dirección de Desarrollo Urbano de Ixtapan del Oro;

XVIII. Representante Legal: A la persona física que en ejercicio del poder general o especial otorgado y conferido ante fedatario público, actúa en nombre de personas jurídico-colectivas, físicas, dependencias federales, estatales o municipales, así como organismos desconcentrados y descentralizados, que hayan acreditado su personalidad jurídica, en los términos establecidos en el presente Reglamento;

XIX. Sección: Al ancho de una vía pública o privada, medido de paramento a paramento; comprende las banquetas y el arroyo destinado al tránsito de vehículos;

XX. Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra;

XXI. Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano: A los planes de desarrollo urbano de competencia estatal y municipal que regulan la planeación y el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo de los centros de población, de conformidad con el Código y el presente Reglamento;

XXII. Titular: A la persona física, jurídico colectiva, dependencia u organismo desconcentrado o descentralizado, que, por disposición de ley, es sujeto obligado para el cumplimiento de las obligaciones consagradas en las autorizaciones respectivas;

XXIII. Vivienda en Zonas Urbanas Consolidadas: A la modalidad en la ejecución de vivienda que se realiza a través del desarrollo de inmuebles o con usos mixtos compatibles en vacíos urbanos, áreas subutilizadas o deterioradas, y

XXIV. Zonas Urbanas Consolidadas: Al territorio urbanizado ocupado por asentamientos humanos con fines preponderantes de residencia permanente, al interior de los centros de población determinados de acuerdo a los planes de desarrollo urbano, que cuentan con infraestructura, equipamientos y servicios, incluyendo saneamiento, electrificación, movilidad, salud, educación y recreación; se considerará de igual forma a los inmuebles que tengan condición de solares edificables en dichos territorios, a través de la gestión urbanística.

## DE LA APLICACIÓN Y VIGILANCIA

**Artículo 3.** La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento Interno de Desarrollo Urbano, le corresponderá a quien se determine en el ámbito de sus respectivas competencias.

## DE LA OBLIGACIÓN DE OBTENER AUTORIZACIONES

**Artículo 4.** La fusión o subdivisión del suelo, condominio o conjunto urbano, retotificación, la construcción en, sobre o bajo la tierra, la realización de cualquier

**2025 - 2027**

cambio físico de su estructura, de uso o ampliación en edificios existentes, así como todo uso o aprovechamiento del suelo regulado por las disposiciones jurídicas aplicables en materia de desarrollo urbano, requerirá autorización previa y expresa de las autoridades estatales o municipales competentes.

### **DE LAS LIMITACIONES Y MODALIDADES A LA PROPIEDAD**

**Artículo 5.** Los derechos adquiridos sobre los bienes inmuebles en materia de desarrollo urbano, tales como autorizaciones, licencias o permisos, se reconocerán por la Secretaría o municipio, según corresponda, a petición de parte interesada, acreditando su interés jurídico, siempre que hayan sido ejercidos o aprovechados de manera legítima y continua por su Titular y no contravengan el interés social y el orden público.

Toda acción que signifique la utilización de las tierras ejidales o comunales con fines urbanos, tales como apertura de calles, conjuntos urbanos, subdivisiones y fusiones de predios, condominios o cualquier acto de construcción de inmuebles, incluso en los solares urbanos de propiedad privada de los ejidos o comunidades, se sujetará a las disposiciones del Código, de su Reglamento, los planes de desarrollo urbano y demás normatividad aplicable, independientemente de las medidas previstas en la legislación en materia agraria.

Las tierras ejidales o comunales ubicadas en áreas no urbanizables quedan sujetas a las normas contempladas en el Código. Las situadas en áreas naturales protegidas que se localicen en la Entidad, ya sean de interés de la Federación o de jurisdicción local, estarán afectas al tipo de actividad, limitación o modalidad que al efecto se les determine en la correspondiente declaratoria y en su caso, en el respectivo plan de desarrollo urbano. Las ubicadas en áreas urbanizables de un centro de población, se sujetarán a lo que dispongan el Código y los planes de desarrollo urbano.

### **DEL CARÁCTER OBLIGATORIO DE LAS NORMAS, LIMITACIONES, PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES**

**Artículo 6.** Las licencias, permisos, Evaluaciones Técnicas de Impacto y demás autorizaciones a que se refiere el Código y este Reglamento, son instrumentos para la

administración y control del desarrollo urbano y la protección de su entorno, por lo que formarán parte de estas, las normas, limitaciones y prohibiciones en ellos establecidas. En consecuencia, sus Titulares quedan obligados a su cumplimiento.

**2025 - 2027**

El municipio, en las autorizaciones, licencias, permisos, cédulas, evaluaciones, opiniones y dictámenes que expidan, además de las restricciones conducentes del Plan Municipal de Desarrollo Urbano aplicable, señalarán, de ser el caso, las que determinen al efecto organismos públicos como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Comisión Nacional del Agua, Dirección General de Protección Civil, Instituto Nacional de Antropología e Historia y otras dependencias, entidades u organismos auxiliares federales, estatales o municipales.

La Dirección de Desarrollo Urbano y el municipio podrá allegarse y solicitar de otras autoridades, dictámenes, documentos, opiniones y demás elementos, para apoyar los actos administrativos que emitan.

Las licencias, permisos y dictámenes competencia del municipio, observará en lo que proceda, lo establecido en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

### **DEL APOYO DE LA SECRETARÍA A LOS MUNICIPIOS**

**Artículo 7.** A petición expresa de las autoridades municipales correspondientes, y en su respectivo ámbito de competencia, podrá solicitar auxilio a la Secretaría del Ramo en los procesos relativos a la elaboración o modificación de los planes de desarrollo urbano de su competencia y reglamentación en materia de imagen urbana e institutos municipales de planeación, así como en lo relativo a la administración, ordenación y regulación del desarrollo urbano de su municipio.

### **DE LAS REGLAS COMUNES A TODO TRÁMITE**

**Artículo 8.** Salvo que este Reglamento contenga especificaciones diferentes de acuerdo con el caso que se trate, los trámites para las autorizaciones, dictámenes o prórrogas estarán sujetos a las reglas comunes siguientes:

I. Las solicitudes o peticiones podrán presentarse de manera física, o en su caso, a través de la plataforma tecnológica que determine la Dirección de Desarrollo Urbano y deberán contener:

A) Datos de identificación del predio o inmueble;

B) Nombre y firma autógrafa o electrónica del peticionario, según corresponda, o en su caso, de su Representante Legal, quienes deberán acreditar su personalidad, las facultades conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y la vigencia del poder

**2025 - 2027**

general o especial otorgado y conferido. Cuando el promoverte no sepa o no pueda firmar, estampará su huella digital;

- C) Domicilio para recibir notificaciones en el municipio de Ixtapan del Oro, o domicilio electrónico a través de dirección de correo electrónico, de conformidad con la Ley de Gobierno Digital del Estado de México, su Reglamento y las disposiciones jurídicas aplicables. En caso contrario, se requerirá a los interesados para que lo hagan en un plazo de tres días, con el apercibimiento que, de no hacerlo, las notificaciones se efectuarán en los estrados de la autoridad. Para tal efecto, los particulares podrán señalar como domicilio para recibir notificaciones los estrados;
- D) Mención de la autoridad a la que se dirige y del trámite que se solicita;
- E) Referencia a los planos y demás documentos que acompañan a la solicitud, y
- F) Lugar y fecha.

II. La solicitud o petición deberá acompañarse de los documentos siguientes:

- A) Identificación oficial vigente y con fotografía, del peticionario y en su caso, del Representante Legal;
- B) En su caso, los que acrediten la personalidad del peticionario y la de su Representante Legal, y
- C) Los que sustenten la solicitud del peticionario.

III. En caso de que, cualquiera de los documentos a que se refiere la fracción anterior, haya sido exhibido previamente por el peticionario ante la unidad administrativa que conozca de la petición, aquel deberá proporcionar los datos del expediente en el cual obren y la fecha de su exhibición para que, en su caso, se tengan por exhibidos en el trámite que se promueve;

IV. Cuando el peticionario cumpla con la exhibición de la documentación exigida por el Código, Reglamento del Libro V o del presente Reglamento Interno, dentro de su período de vigencia por disposición legal o expresión de quien la emita, aquel no tendrá la obligación de renovarla durante la sustanciación de su petición o solicitud, salvo que la Dirección de Desarrollo Urbano o municipio la requiera, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- A) Por escrito o de manera electrónica indicando la autoridad de la que emane;
- B) Contener la firma autógrafa, electrónica avanzada o el sello electrónico, en su caso, del servidor público;
- C) Estar fundado y motivado, señalando con precisión la o las disposiciones legales aplicables, así como las circunstancias generales o especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión de la solicitud, así como la adecuación entre los motivos aducidos y las normas jurídicas aplicadas al caso concreto;

**2025 - 2027**

D) Expedirse de conformidad con los principios, normas e instituciones jurídicas que establezcan las disposiciones aplicables;

E) Guardar congruencia en su contenido y, en su caso, con lo solicitado, y

F) Señalar el lugar y la fecha de su emisión, así como los datos relativos a la identificación precisa del expediente, documentos, nombre y domicilio o correo electrónico de las personas de que se trate.

V. En caso de que la petición no sea clara o carezca de alguno de los datos o documentos a que se refiere este artículo, la autoridad que conozca del asunto prevendrá al interesado para que subsane lo requerido, dentro del plazo de tres días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la correspondiente notificación. En el supuesto de no hacerlo, la petición se tendrá por no presentada;

VI. El director de desarrollo urbano de Ixtapan del Oro, abrirá un expediente numerado de cada trámite, al que se agregará la documentación exhibida por el solicitante;

VII. Las autorizaciones, dictámenes, y demás actos competencia de la Secretaría, contendrán además de lo señalado en el presente artículo, los datos que determinen las disposiciones jurídicas aplicables. La Secretaría y sus unidades administrativas de oficio o a petición de parte, podrán subsanar las irregularidades u omisiones que se observen en la tramitación de la autorización correspondiente a efecto de regularizar la misma, sin que ello implique que se pueda modificar o revocar los usos y aprovechamientos de suelo;

VIII. Los plazos establecidos por este Reglamento, se contarán en días y horas hábiles, salvo expresión en contrario;

IX. Las autorizaciones, licencias, permisos y dictámenes tendrán vigencia de un año, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de su emisión, salvo disposición expresa del Código y este Reglamento, y

X. La prórroga del plazo previsto en las autorizaciones, licencias, permisos y dictámenes a que se refiere este Reglamento, se sujetará a lo siguiente:

A) Podrá ser otorgada incluso en dos ocasiones, por plazos iguales al otorgado originalmente, para el caso del cumplimiento de las obligaciones establecidas en las autorizaciones y a solicitud debidamente justificada del Titular, en la que precise mediante programa actualizado, el plazo que requiere para la conclusión de dichas obligaciones, el cual no podrá exceder del originalmente autorizado, y

B) Deberá pedirse por el interesado, dentro de los treinta días previos a la terminación del plazo autorizado o al de su primera prórroga.

Si a la fecha de extinción del plazo concedido originalmente, el Titular no ha cumplido con las obligaciones establecidas en la autorización, ni obtenido las prórrogas correspondientes, la Dirección de Desarrollo Urbano le impondrá las sanciones y multas procedentes conforme al Código y a la normatividad aplicable y

**2025 - 2027**

le determinará por única ocasión un plazo perentorio no mayor de doce meses para cumplirlas.

De no concluirse las obras de urbanización, equipamiento o infraestructura en los plazos otorgados conforme lo dispuesto en este artículo, procederán a hacerse efectivas las Fianzas y garantías hipotecarias correspondientes, independientemente de la imposición de las multas y sanciones conducentes.

### DE LOS DOCUMENTOS PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD

**Artículo 9.** Los documentos que los peticionarios deberán acompañar para legitimar su solicitud o petición y acreditar la propiedad de los inmuebles para la obtención de las autorizaciones, licencias, permisos, evaluaciones y dictámenes, son:

- I. Escritura pública que acredite la propiedad a favor del peticionario;
- II. Sentencia o resolución judicial y auto que contenga la declaratoria que aquella haya causado ejecutoria, en la cual se constituya el derecho real a favor de la peticionaria;
- III. Certificado de inscripción otorgado por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el cual deberá contener la materia a la que se refiere y los antecedentes registrales vigentes;
- IV. Certificado de inscripción de Personas Jurídicas que otorga el Instituto de la Función Registral del Estado de México, o datos de inscripción de la autoridad registral, tratándose de otras entidades federativas o de la Ciudad de México; el cual deberá contener la materia a la que se refiere y los antecedentes registrales vigentes, y
- V. Certificado de Gravámenes en el que consten todos los asientos vigentes y los avisos definitivos que no se hayan convertido en inscripción.

Para acreditar la propiedad social, deberán exhibirse los documentos previstos por la legislación agraria.

### DE LOS COTEJOS

**Artículo 10.** La presentación de documentos en los trámites administrativos, solicitudes o peticiones a que se refiere este Reglamento, deberán ser exhibidos en

original o copia certificada por fedatario público y copia simple para su cotejo. Dichos documentos no deberán tener tachaduras o enmendaduras.

Los documentos originales y las copias certificadas serán devueltos al peticionario o su Representante Legal previo cotejo y compulsas. Para efectos del cotejo, la exhibición de copias simples no producirá ningún efecto.

**2025 - 2027**

El cotejo de los documentos contendrá el lugar, fecha, nombre, firma autógrafa y cargo del servidor público que coteje, el número del expediente al que se integra o, en su caso, el asunto que se trate y el número de fojas cotejadas.

El titular de Desarrollo Urbano del municipio, siendo el responsable del trámite correspondiente estará facultado para realizar los cotejos a que se refiere este artículo.

### DE LAS CERTIFICACIONES

**Artículo 11.** El titular de la Dirección de Desarrollo Urbano podrá certificar los documentos que expidan en el ejercicio de sus funciones, o bien, emitir constancias y certificaciones de documentos que obren en sus archivos.

### DE LA OBLIGACIÓN DE SUBSANAR LAS INFRACCIONES

**Artículo 12.** La imposición de sanciones y pago de multas no eximirá al infractor de la obligación de subsanar las irregularidades cometidas, así como de obtener, en su caso, las autorizaciones correspondientes.

### DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

**Artículo 13.** Los polígonos de actuación se determinan como:

- I. Zonas con vacíos urbanos dentro de las Zonas Urbanas Consolidadas, con accesibilidad de servicios públicos que cuentan con el sustento estructural para generar un polo de desarrollo;
- II. Zonas habitacionales susceptibles a mejorar por su deterioro y carencias de servicios urbanos, para reducir las desigualdades en el territorio;
- III. Zonas con potencial de desarrollo y factibilidad para el impulso de actividades económicas, vivienda y provisión del suelo para el desarrollo urbano;
- IV. Áreas factibles de regeneración y redensificación urbana, que cuentan con infraestructura vial, de transporte y servicios urbanos, mayoritariamente ocupados por vivienda unifamiliar, con grados importantes de deterioro, las cuales cuentan con las

condiciones adecuadas para tener una mayor densidad poblacional y usos más intensos del suelo;

V. Zonas industriales existentes que presenten un proceso de reconversión de usos y que por su dinámica requieran una estrategia de integración urbana, basada en la compatibilidad de actividades, aprovechando la infraestructura del lugar;

**2025 - 2027**

- VI. Áreas patrimoniales con valores históricos, culturales y de conservación, así como en las que requieran atención especial para mantener y potenciar su valor en relación a la dinámica urbana, y
- VII. Zonas en proceso de deterioro susceptibles de rescate y/o conservación donde las condiciones naturales han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer o mantener en lo posible su aprovechamiento o condición original.

### DE LAS ACCIONES A EJECUTAR EN LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

**Artículo 14.** Las acciones por ejecutar en los polígonos de actuación, atendiendo a los objetivos que persigan serán las siguientes:

- I. Densificación;
- II. Redensificación;
- III. Crecimiento;
- IV. Consolidación;
- V. Mejoramiento;
- VI. Conservación, y
- VII. Cargas y beneficios.

### DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE COMPETENCIA MUNICIPAL DE LOS TIPOS DE PLANES

**Artículo 15.** Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal serán los siguientes:

- I. Plan municipal de desarrollo urbano;
- II. Planes parciales de desarrollo urbano:
  - A) De Zonas Urbanas Consolidadas, y
  - B) De incorporación territorial.

### CARACTERÍSTICAS

**Artículo 16.** El Plan Municipal de Desarrollo Urbano deberá tener las características siguientes:

- I. Ser congruentes con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, con el plan regional de desarrollo urbano correspondiente y tratándose de los parciales, con el respectivo plan municipal de desarrollo urbano;
- II. Establecer su base en un planteamiento de desarrollo urbano sustentable, estratégico y multisectorial;
- III. Considerar en su planteamiento lo propuesto en los planes de desarrollo urbano de los municipios limítrofes,
- IV. Identificar:
  - A) La estructuración territorial del municipio, conforme a las políticas públicas y estrategias de ordenamiento territorial, urbano y sectorial, establecidas en los niveles superiores de planeación;
  - B) Las acciones, políticas y estrategias de las diferentes instituciones gubernamentales que incidan en el ordenamiento territorial, urbano y sectorial del municipio;
  - C) La clasificación del territorio del municipio;
  - D) La normatividad aplicable a las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables;
  - E) La estructura vial y el transporte, así como la infraestructura y los equipamientos estratégicos para el ordenamiento territorial, urbano y sectorial del municipio, y
  - F) Las acciones y proyectos a los que se deberá orientar la inversión pública y privada para lograr el cumplimiento de los objetivos del plan.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapan del Oro, tendrá funciones estructuradoras, multisectoriales y deberán identificar las relaciones de influencia con los municipios de su entorno.

Los usos y destinos del suelo que, para las áreas naturales protegidas y las áreas no urbanizables, prevean los planes municipales de desarrollo urbano de cualquier tipo, así como sus respectivos planes parciales, deberán ser congruentes con los criterios ambientales expresados por el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de México; observando en todo momento los criterios contenidos la normatividad correspondiente, en lo relativo a las acciones de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

## DEL CONTENIDO DE LOS PLANES

**Artículo 17.** El plan municipal de desarrollo urbano y los parciales de competencia municipal, deberán contener, como mínimo, lo siguiente:

**2025 - 2027**

- I. Introducción;
- II. Propósitos y alcances del plan:
  - A) Finalidad del plan;
  - B) Evaluación del plan vigente en su caso, y
  - C) Los límites territoriales del municipio conforme a lo establecido en la división político-administrativa del Estado de México, como lo determina la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.
- III. Marco jurídico;
- IV. Congruencia con otros niveles de planeación:
  - A) Federales;
  - B) Estatales, y
  - C) Metropolitanos.
- V. Diagnóstico:
  - A) Aspectos físicos;
  - B) Aspectos sociales;
  - C) Aspectos económicos;
  - D) Aspectos territoriales;
  - E) Aspectos urbanos e imagen urbana, y
  - F) Aspectos sectoriales.
- VI. Síntesis del diagnóstico (análisis territorial FODA);
- VII. Pronóstico:
  - A) Escenario tendencial;
  - B) Escenario programático, e
  - C) Imagen Objetivo.
- VIII. Objetivos:
  - A) De ordenamiento territorial;
  - B) De ordenamiento urbano e imagen urbana, y
  - C) De ordenamiento sectorial.
- IX. Políticas:
  - A) De ordenamiento Territorial y desarrollo orientado al transporte;
  - B) De ordenamiento urbano e imagen urbana, y
  - C) De ordenamiento sectorial.
- X. Estrategias:
  - A) De ordenamiento territorial:
    - 1. Sistema de ordenamiento territorial y ambiental.
  - B) De ordenamiento urbano:
    - 1. Sistema urbano, y
    - 2. Sistema de ejes de desarrollo.
  - C) De ordenamiento sectorial:
    - 1. Sistema de planeación para el fortalecimiento territorial y urbano;

**2025 - 2027**

2. Sistema de planeación del suelo y la vivienda, con énfasis en la de tipo social progresivo, interés social y popular;
  3. Sistema de planeación para la modernización y ampliación de la infraestructura y la movilidad sustentable;
  4. Sistema de planeación para la modernización y ampliación del equipamiento;
  5. Sistema de planeación para la resiliencia urbana, identificación de zonas de riesgos para el asentamiento humano, prevención de desastres y acciones de mitigación;
  6. Sistema de planeación para la prevención del entorno ambiental, y
  7. Las consideraciones sobre la movilidad que se encuentran contenidas en el artículo 5.57 ter del Código.
- XI. Programas y proyectos estratégicos:
- A) De ordenamiento territorial;
  - B) De ordenamiento urbano e imagen urbana, y
  - C) De ordenamiento sectorial.
- XII. Instrumentos:
- A) De inducción y fomento;
  - B) De regulación;
  - C) De organización y coordinación;
  - D) Financieros;
  - E) De operación, seguimiento y evaluación;
  - F) De normatividad y aprovechamiento del suelo, y
  - G) Demás necesarios.
- XII Bis. Tabla de Usos de Suelo;
- XIII. Anexo gráfico y cartográfico, el cual se desarrollará en plataforma de información geográfica SIG, en el formato que al efecto determine la Secretaría, y
- XIV. Epílogo.

En los planes municipales, el diagnóstico deberá efectuarse considerando los procesos de conurbación o zona metropolitana a la que pertenezcan, así como la aptitud territorial por usos del suelo, la conectividad regional y la movilidad urbana.

Asimismo, deberán cumplirse los requisitos contenidos en los Lineamientos que emita la Secretaría para la elaboración y actualización de los Planes Municipales.

### DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

2025 - 2027

**Artículo 18.** El procedimiento de aprobación y modificación del plan municipal de desarrollo urbano y de los planes parciales que deriven de ellos, se sujetará a lo siguiente:

- I. La Dirección de Desarrollo Urbano, formulará el proyecto del plan o su modificación, con la participación que corresponda de las instituciones gubernamentales estatales encargadas de las materias a que se refiere el artículo 5.19, fracción II, del Código, quienes emitirán sus observaciones sobre el contenido de este en los temas del área de su competencia. Para la procedencia de modificación del plan municipal, será necesario contar con la evaluación que al efecto la sustente;
- II. Previo a la consulta pública, la Dirección de Desarrollo Urbano someterá a la Secretaría el proyecto de plan o su modificación, para que de considerarlo necesario sea presentado ante la Comisión, constituida en foro técnico de análisis y consulta, a efecto de recabar, en su caso, las observaciones de sus integrantes, que a su vez las hará llegar a la dirección de desarrollo urbano municipal, para su valoración e integración al proyecto;
- III. De no emitirse ninguna observación en los plazos que determine la Comisión, se entenderán como aceptados los términos del proyecto, procediendo la Dirección de Desarrollo Urbano municipal que formuló el proyecto, a dar aviso público del inicio del proceso de consulta;
- IV. El proyecto del plan o su modificación respectiva, con sus planos y anexos que lo integran, estará disponible físicamente al público durante un mes contado a partir del día siguiente al que se dé aviso público del inicio del proceso de consulta, en las oficinas de la dirección de desarrollo urbano municipal que lo formuló y digitalmente en la página de internet del municipio, señalando el correo electrónico al que los ciudadanos podrán enviar sus planteamientos, propuestas y sugerencias sobre el plan que se somete a consulta. Durante dicho plazo, la dirección de desarrollo urbano municipal organizará al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto del plan para realizar la consulta y recabar la opinión de los ciudadanos, conforme a lo establecido en el Código;
- V. Durante el plazo señalado, la Dirección de Desarrollo Urbano municipal encargada del desarrollo urbano recibirá las propuestas que de manera escrita o electrónica se hayan planteado, incorporará al proyecto las que resulten viables y elaborará el documento definitivo del plan, o de su modificación;
- VI. Integrado el proyecto definitivo del plan o su modificación, el Presidente Municipal correspondiente, dentro de los diez días siguientes, solicitará a la Secretaría el dictamen de congruencia del proyecto, anexando la documentación que acredite la

**2025 - 2027**

consulta pública mediante instrumento notarial que de constancia de los hechos realizados ante la fe de un Notario Público del Estado de México;

VII. Cumplidas las anteriores formalidades y emitido el dictamen de congruencia por la Secretaría, el Ayuntamiento, dentro de los diez días siguientes, aprobará el plan en sesión de Cabildo;

VIII. Una vez aprobado el plan o su modificación, la Dirección de Desarrollo Urbano municipal, dentro de los diez días siguientes, lo remitirá con todos sus antecedentes y anexos gráficos a la Secretaría en documento electrónico y en dos versiones físicas, anexando copia certificada del acta de sesión de Cabildo en el que conste su aprobación; lo anterior, para el trámite de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" y su posterior inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, así como la correspondiente remisión al Sistema Estatal. Los documentos físicos o impresos y copia del acta de sesión de Cabildo, deberán estar certificados por el Secretario del Ayuntamiento y los electrónicos contendrán su firma electrónica avanzada o sello electrónico, además del respectivo oficio con el cual sean remitidos a la Secretaría, y

IX. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano, una vez que haya sido publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", podrá corregirse por errores de impresión o de texto, con la finalidad de publicar la fe de erratas correspondiente. Para ello, el Municipio deberá contar con la opinión técnica favorable de la Secretaría, misma que deberá pronunciarse sobre dicha opinión técnica en un término de diez días hábiles.

Hecho lo anterior, el Municipio deberá solicitar a la Secretaría la publicación de las modificaciones al Plan Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", para lo cual remitirá copia certificada de la sesión de Cabildo en la que hayan sido aprobadas las versiones originales por el Ayuntamiento que corresponda.

### DEL AVISO PÚBLICO PARA EL INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

**Artículo 19.** El aviso de consulta pública a que se refiere el artículo 5.20, fracción I, inciso a), del Código, contendrá, además de lo previsto en dicho numeral:

**2025 - 2027**

- I. Fecha de inicio y terminación del periodo de consulta pública;
- II. Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapan del Oro;
- III. Dirección de Desarrollo Urbano de Ixtapan del Oro, como unidad administrativa responsable de la consulta pública;
- IV. Domicilio y página de internet donde se mantendrá a disposición del público el proyecto del plan o modificación, para su consulta, y
- V. Fecha, lugar y hora de realización de las audiencias públicas.

Las autoridades correspondientes publicarán el aviso público para el inicio del proceso de consulta en sus respectivas páginas de internet, en los estrados de su residencia oficial y cualquier otro medio que garantice su difusión.

### DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE IXTAPAN DEL ORO

**Artículo 20.** El dictamen de congruencia previsto por el artículo 5.31 del Código, será emitido por la Secretaría y tendrá por objeto determinar los elementos de congruencia existentes entre el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, los planes regionales de desarrollo urbano, con sus respectivos parciales, en su caso, con el proyecto por modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapan del Oro que se trate y tendrá el siguiente contenido:

- I. La referencia al plan de competencia municipal que se trate;
- II. El señalamiento que, en el proyecto del plan, se han incluido:
  - A) Las políticas públicas de ordenamiento urbano y de población establecidas para el correspondiente municipio;
  - B) Las estrategias relativas a la aptitud, vocación y aprovechamiento del suelo, así como las establecidas en materia de vialidad, de protección al ambiente, de infraestructura, movilidad, equipamiento urbano y de riesgos;
  - C) Los proyectos estratégicos y programas sectoriales, en su caso, y
  - D) Las disposiciones generales de carácter ambiental que determinen restricciones o condicionantes al desarrollo urbano, deberán de ser consideradas en los instrumentos de planeación a que hagan alusión los dictámenes, dando intervención para ello a la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de México.
- III. La determinación que el proyecto guarda congruencia con las políticas y estrategias estatales de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, y

2025 - 2027

IV. El señalamiento que, para la validez jurídica del plan o su modificación, el dictamen de congruencia deberá integrarse textualmente a su contenido.

### DE LA EVALUACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

**Artículo 21.** Los planes de desarrollo urbano deberán ser evaluados sistemáticamente por las Dirección de Desarrollo Urbano de Ixtapan del Oro, para promover, controlar o corregir su ejecución y para sustentar su modificación.

La evaluación de los planes de desarrollo urbano, será un proceso permanente y comprenderá el análisis crítico del cumplimiento y avance del plan que se trate respecto a:

- I. Los objetivos y metas planteadas;
- II. La evolución demográfica;
- III. Las políticas y estrategias de ordenamiento urbano y zonificación, aprovechamiento del suelo y la dinámica de ocupación del territorio;
- IV. La observancia de las disposiciones para las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- V. Las estrategias en materia de infraestructura y equipamiento en los escenarios que señale el respectivo plan, y
- VI. La ejecución de los proyectos estratégicos, así como la realización de los programas y acciones señaladas a corto plazo.

Los resultados de la evaluación del plan municipal de desarrollo urbano se remitirán al Sistema Estatal.

### DE LA DIFUSIÓN DE LOS PLANES

**Artículo 22.** El Gobierno del Estado y el municipio deberá utilizar, además del Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" o "Gaceta Municipal" según corresponda, otras publicaciones y medios de difusión e información, incluyendo los electrónicos, para contribuir al mejor conocimiento y fiel observancia de los planes de desarrollo urbano.

Asimismo, se mantendrán disponibles en el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano, y en las oficinas públicas municipales correspondientes, para su consulta.

### 2025 - 2027

## DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA

**Artículo 23.** El Plan Municipal de Desarrollo Urbano, en sus diferentes áreas de atribución y niveles, deberá contener un capítulo exclusivo dedicado a la definición y los instrumentos de planeación urbana, que permita una mejor gestión y ordenamiento territorial. Para ello, deberán cumplir con los siguientes objetivos:

- I. Implementación y ejecución puntual de la política urbana, particularizada al territorio;
- II. Fundamentación y guía para el financiamiento de proyectos estratégicos y de infraestructura, y
- III. Control del suelo y regularización de la tenencia de la tierra.

**Artículo 24.** Para efectos del presente capítulo los instrumentos se ordenarán conforme los siguientes conceptos:

I. Instrumentos de planeación, control y regulación. Deberán definir los propósitos, la estrategia general y la política pública de desarrollo urbano dentro del territorio municipal, así como el control del suelo y el crecimiento del desarrollo urbano. Su contenido podrá incluir instrumentos de:

- A. Inducción y fomento;
- B. Regulación;
- C. Organización y coordinación;
- D. Participación ciudadana;
- E. Evaluaciones de impacto ambiental por polígono de carga;
- F. Áreas de gestión estratégica con indicadores de prefactibilidad, y
- G. Modelos de aptitud territorial con normas de ordenación vinculadas.

II. De Adquisición de Suelo. Contienen las disposiciones jurídicas para que el Estado y el Municipio, adquieran la propiedad de suelo e incidan en su ordenación y regulación. Su contenido podrá incluir:

- A. Expropiaciones;
- B. Reagrupamientos parcelarios;
- C. Compraventas, permutas y donaciones de terrenos, y
- D. Derechos de preferencia.

III. De Gestión. Contienen aquellos instrumentos que aplican a los procesos de toma de decisiones de las autoridades. Su contenido podrá incluir:

- A. Asociaciones público-privadas;
- B. Polígonos de actuación;
- C. Convenios de coordinación y concertación, y

2025 - 2027

D. Operaciones interligadas.

IV. De Financiamiento y Fomento. Aquellos que permiten la colaboración entre el sector público y privado, para el desarrollo de proyectos, obras y acciones contempladas en los planes de desarrollo urbano. Su contenido podrá incluir:

- A. Contribuciones y Aprovechamientos;
- B. Fideicomisos;
- C. Contribuciones especiales;
- D. Recursos propios y privados;
- E. Pagos por Servicios Ambientales.
- F. Facilidades administrativas;
- G. Estímulos y reducciones fiscales;
- H. Áreas de desarrollo económico;
- I. Transferencia de potencialidades, y
- J. Entre otros.

V. De Coordinación. Disposiciones jurídicas que aminoran la fricción de la coordinación entre las autoridades de desarrollo urbano. Su contenido podrá incluir:

- A. Agencias desarrolladoras;
- B. Organismos de coordinación regional, y
- C. Asociaciones intermunicipales.

### DE LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

**Artículo 25.** Para los efectos de ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio municipal y en los centros de población, el plan de desarrollo urbano clasificará el suelo en:

I. Nivel municipal:

- A) Áreas urbanas;
- B) Áreas urbanizables, y
- C) Áreas no urbanizables.

Entendiéndose a las áreas urbanas y urbanizables como aptas para el desarrollo urbano y como no aptas a las no urbanizables.

### DEL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO

**Artículo 26.** El uso y aprovechamiento del suelo en las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables se sujetarán a lo dispuesto en el Libro V su Reglamento y los planes de desarrollo urbano aplicables.

### DEL DERECHO DE PREFERENCIA DEL ESTADO Y MUNICIPIOS



# **IXTAPAN DEL ORO**

**GOBIERNO MUNICIPAL**



**2025 - 2027**

**Artículo 27.** El Estado y los municipios tienen derecho de preferencia para adquirir predios comprendidos en las reservas territoriales señaladas en los planes de desarrollo urbano, programas o polígonos aplicables, cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso, mismos que serán destinados preferentemente a la constitución de espacios públicos o la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano, programas de vivienda, y la conservación ecológica.

En toda enajenación o afectación de tierras de origen ejidal o comunal, se deberá atender a lo previsto en la Ley Agraria y las disposiciones jurídicas aplicables.

Los propietarios de los predios, los notarios públicos, los jueces o las autoridades administrativas respectivas, deberán notificar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a la Secretaría y al municipio, dando a conocer el monto de la operación. Los notarios públicos, jueces o autoridades administrativas que por razón de sus funciones conozcan de la enajenación de predios ubicados en áreas urbanas, urbanizables o reservas territoriales, se cerciorarán de que se haya respetado el derecho de preferencia.

En la notificación a la Secretaría y al municipio, para ejercer el derecho de preferencia, se deberá adjuntar copia del título de propiedad, plano georreferenciado en coordenadas UTM, así como evidencia fotográfica del predio. La Secretaría o el municipio, tendrán un plazo de treinta días naturales para ejercer el derecho de preferencia, si lo consideran conveniente, contados a partir de la fecha del acuse respectivo, garantizando el pago correspondiente.

Transcurrido este plazo sin que se ejerza el derecho de preferencia, se entenderá que renuncian al mismo.

El ejercicio de este derecho podrá hacerse valer directamente por la Secretaría o por el municipio, dando aviso al ofertante para que se abstenga de enajenarlo a terceros.

## **DE LAS REGLAS GENERALES PARA LOS CONJUNTOS URBANOS**

**Artículo 28.** En los conjuntos urbanos se observará lo establecido el Libro V y su Reglamento de acuerdo con el Código Administrativo del Estado de México, así como las leyes vigentes.

## **EJECUCIÓN DE OBRAS, ENAJENACIÓN DE LOTES Y LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO**

2025 - 2027

**Artículo 29.** La solicitud de autorización del inicio de ejecución de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano deberá realizarse dentro del plazo de nueve meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización del conjunto urbano. También se podrá solicitar en la autorización de inicio de obras, la autorización para enajenar lotes y promover un desarrollo, debiendo observar todo lo plasmado en el Reglamento del Libro V del código.

### DE LA OBSERVANCIA Y APLICACIÓN NORMATIVA VINCULADA AL DESARROLLO URBANO.

**Artículo 30.** La Dirección de Desarrollo Urbano, deberá observar lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtapan del Oro vigente.

**Artículo 31.** La Dirección de Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus competencias administrativas deberá observar lo establecido en el marco normativo para desempeñar sus funciones, así como los convenios entre el Gobierno del Estado de México y el ayuntamiento de Ixtapan del Oro, México

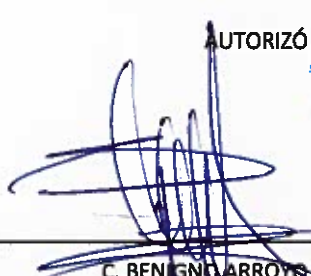
### TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente reglamento en el periódico oficial municipal.

SEGUNDO. Este reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial municipal.

RUBRICAS.

AUTORIZÓ



C. BENIGNO ARROYO BAUTISTA  
PRES. MPAL. CONSTITUCIONAL DE IXTAPAN DEL ORO,  
MEX.

PUBLICÓ



LIC. EN EDU. MARCIANO SAENZ TAVIRA  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

2025 - 2027

ELABORÓ



ARQ. y MTRO. JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA

DIR. DE DESARROLLO URBANO

