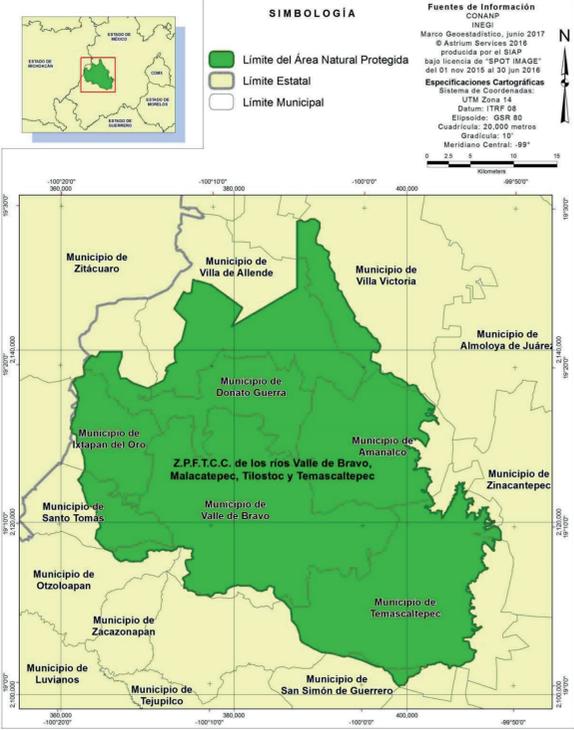


¿Qué debo saber antes de comprar o construir en Valle de Bravo?

Área de Protección de Flora y Fauna Z.P.F.T.C.C. de los ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec

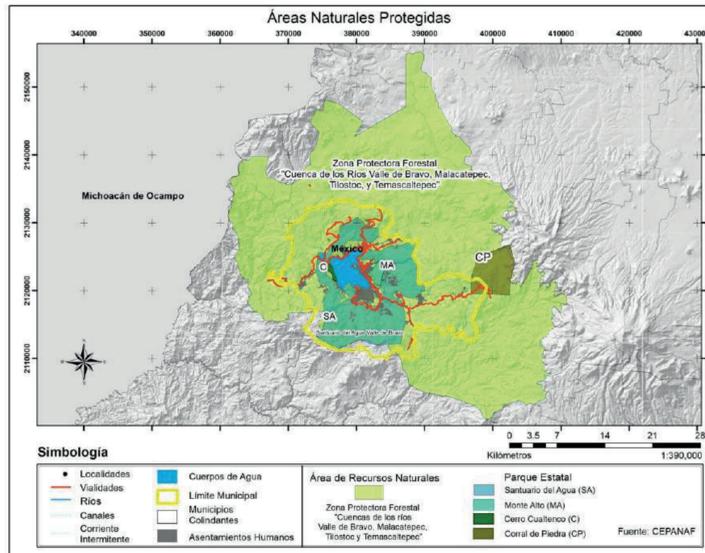


Polígono del área natural protegida

Valle de Bravo es un pueblo mágico que se sitúa dentro del Polígono del área natural protegida de carácter federal denominada "**Área de protección de Recursos Naturales de las Cuencas de Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec**" y por lo tanto está sujeto a las disposiciones del Decreto de creación del Área natural protegida, a las del Programa de Manejo y a la zonificación estipulada en este último instrumento.

A su vez dentro del territorio municipal se encuentran varias Áreas Naturales Protegidas de carácter estatal, como son entre otras, las siguientes:

- El Parque Estatal Santuario del Agua Valle de Bravo
- El Parque Estatal Monte Alto
- El Parque Estatal Cerro Cuautenco



Dichas áreas cuentan con su propio decreto de creación, Programa de manejo y zonificación.

El programa rector de los usos de suelo a nivel municipal es el **Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU 2020)** el cual cuenta con su propia tabla de usos de suelo y plano de zonificación. El propio plan nos brinda toda la información necesaria para saber el uso de suelo que tiene el terreno donde se pretende llevar a cabo la construcción, esto es, la densidad máxima, la superficie de lote mínimo, la superficie de terreno que se debe dejar libre, la altura máxima de la construcción, etc.



Para consultar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo se puede acceder en esta liga:
https://observatoriovalle.org.mx/wp-content/uploads/2021/06/PMDU_VB_2020_small.pdf



Tomando en consideración el contexto anterior quienes pretendan **comprar un terreno y/o construir dentro del territorio** municipal necesitan tomar en consideración una serie de **permisos, licencias y autorizaciones** que deben tramitar y que se encuentran especificadas en el citado plan:



1. LICENCIAS Y PERMISOS MUNICIPALES

LICENCIAS Y PERMISOS MUNICIPALES- De acuerdo con la ubicación del terreno, se debe verificar si el proyecto de construcción requiere únicamente de permisos y licencias municipales o también de trámites a nivel estatal y/o federal, debido a la multiplicidad de áreas naturales protegidas existentes en el Municipio.

Existe hoy en día una aplicación para teléfonos celulares que te permite ubicar de forma precisa cualquier terreno e identificar el uso de suelo establecido por el propio PMDU. El app se puede descargar en Android y IOS y lleva por nombre Valle de Bravo.



¿Cuáles son los permisos municipales que se requieren para la construcción de una casa habitación dentro de una zona habitacional de conformidad con la zonificación del PMDU 2020?

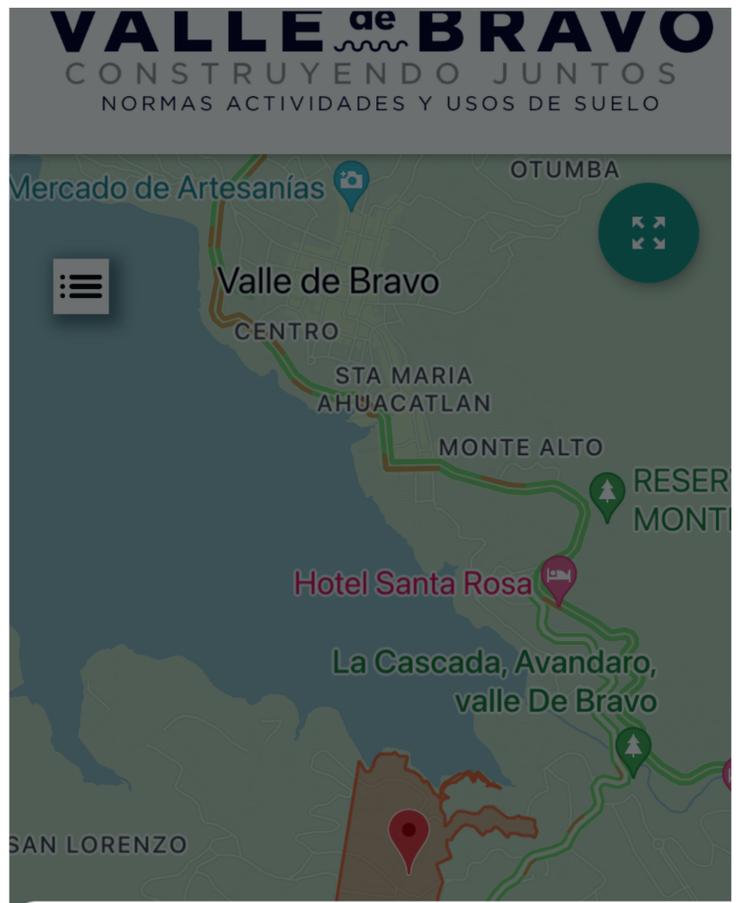
Licencia de uso de suelo: Toda obra requiere contar con una licencia de uso de suelo según la tabla de usos de suelo del PMDU 2020, pues además es requisito indispensable para obtener la licencia de construcción.

La misma se tramita en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.



[https://seduo.edomex.gob.mx/sites/seduo.edomex.gob.mx/files/files/valldebravo/TUS%20\(1\).pdf](https://seduo.edomex.gob.mx/sites/seduo.edomex.gob.mx/files/files/valldebravo/TUS%20(1).pdf)

Licencia de construcción: De igual forma para llevar a cabo cualquier construcción en el Municipio se requiere una Licencia de construcción la cual se tramita ante la misma Dirección y requiere de la presentación de una serie de documentos enlistados en la normatividad local en materia urbana como en el propio PMDU 2020.



Área urbana

**Asentamiento humano
H.1667.A**

DENSIDAD

**M_ DE TERRENO NETO / VIVIENDA :
1000
M_ DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA :
1667
Nº DE VIVIENDAS / HECTÁREA : 6.0
HABITANTES / HECTÁREA : 28**

LOTE MINIMO EN SUBDIVISIÓN*

Ejemplo de un tipo de uso de suelo establecido en el PMDU

2. PERMISOS ESTATALES

¿Qué permisos estatales urbanos y ambientales se deben considerar de acuerdo al tipo de proyecto?

El Código Administrativo del Estado de México prevé una serie de permisos estatales urbanos cuya obtención dependerá del tipo o modelo constructivo de los proyectos que se pretenden, es decir, se debe considerar si los proyectos encuadran en los supuestos previstos por dicha legislación local. Para conocer en qué casos se requiere de una autorización para subdivisión y fusión de predios, para relotificación, para conjuntos urbanos, para condominios o para un aprovechamiento con fines urbanos de áreas o predios ejidales o comunales y si además se requiere de una Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, es necesario consultar el Libro V del citado Código administrativo.



<https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/cod/vig/codvig008.pdf>

En el caso ambiental es importante considerar que independientemente de las autorizaciones urbanas, el Código para la Biodiversidad del Estado de México prevé distintos supuestos que requieren de una autorización previa en materia de impacto ambiental, esto debe tenerse en cuenta ya que por ejemplo, toda obra y/ actividad dentro de las áreas naturales protegidas de competencia estatal requiere de dicha autorización, además es importante verificar los listados de actividades comerciales y de servicios que requieren de la presentación ante la Secretaría del Medio Ambiente de un estudio en materia de impacto ambiental. Estos listados vigentes pueden consultarse en la siguiente liga:



<https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/gct/2021/abr261.pdf>

3. PERMISOS FEDERALES EN MATERIA AMBIENTAL Y DE AGUAS NACIONALES

¿Cuándo se requieren además permisos federales para la obra?

Cuando el proyecto de construcción pretenda llevarse a cabo fuera de las zonas urbanizadas de conformidad con el PMDU 2020, es decir dentro de las catalogadas como Zona de Aprovechamiento sustentable de los Ecosistemas (SSE), Zona de Aprovechamiento de los Recursos Naturales (SSRN), Zona de Preservación (ZP) o Área Natural Protegida (de conformidad con la Tabla de Actividades en Áreas no Urbanizables) es necesario verificar si la construcción es permitida en esa zona en específico y en su caso si se debe de cumplir con ciertos trámites federales como a continuación se especifica.



1 Manifestación de Impacto Ambiental

De conformidad con la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) así como con su Reglamento en materia de Impacto Ambiental, cualquier obra de infraestructura urbana y desarrollo habitacional dentro del polígono de un Área Natural Protegida Federal, que no esté dentro de la zona de Asentamientos Humanos, además de los requisitos municipales y estatales, si le son aplicables, deberá de contar con una autorización en materia de impacto ambiental y para ello deberá de tramitar su manifestación de impacto ambiental (MIA) ante la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), previo inicio de la construcción.

2 Cambio de Uso de Suelo Forestal

Si el proyecto de construcción se ubica dentro de terreno forestal (Es el que está cubierto por vegetación forestal y produce bienes y servicios forestales) e implica una remoción total o parcial de la vegetación forestal para actividades no forestales, se debe solicitar el cambio de uso de suelo por excepción ante SEMARNAT, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos.

Es importante mencionar que, en este supuesto, existen predios que, aunque se ubiquen en zonas urbanizadas, sí tienen cobertura forestal requieren forzosamente cambio de uso de suelo forestal. Para determinar si un predio es sujeto a cambio de uso de suelo forestal debe de apegarse a las definiciones contenidas en las leyes aplicables, a los usos de suelo previstos por los ordenamientos aplicables, a los usos de suelo del INEGI y/o consultar directamente a un Ingeniero Técnico Forestal especializado.

Existe un trámite unificado para solicitar tanto la evaluación de impacto ambiental como el cambio de uso de suelo forestal denominado Dictámen Técnico Unificado (DTU) e igualmente tramitado ante SEMARNAT.

3 Concesión por parte de Conagua

Si la construcción se encuentra en la zona federal de algún cauce de río, arroyo, manantial o en la misma presa de Valle de Bravo se deberá observar lo establecido por las leyes federales en materia de agua, tales como los permisos para la realización de las obras que se requieran para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas; el tratamiento y descarga de las aguas residuales; y los permisos para realizar obras de infraestructura hidráulica y ocupación de terrenos federales aledaños a los cuerpos de agua.

4. VISTO BUENO DE LAS ASOCIACIONES DE COLONOS



Finalmente es de suma importancia acercarse a la **Asociación de Colonos** respectiva o a la administración del fraccionamiento correspondiente, si la hay, para tener el visto bueno del proyecto y determinar si cumple con el **Reglamento de construcción del Fraccionamiento respectivo**. Como ejemplos de reglamentos, se mencionan los siguientes:

Reglamento de construcción de la Asociación de Colonos de Avándaro

Reglamento de construcción de Rancho Avándaro

Reglamento de Construcción de Hacienda Santana

5. INCLUSIÓN DE ECOTECNIAS



Hoy en día existen varias tecnologías en el mercado que se pueden implementar, con bajo costo, en las construcciones nuevas o incluso en las ya existentes, que tienen como resultado un ahorro en el consumo de energía, agua, manejo de residuos, entre otros y que no solo fomentan un uso responsable de los recursos naturales sino que tienen como resultado un ahorro en nuestra economía familiar.

Acércate al Observatorio Ciudadano de la Subcuenca de Valle de Bravo-Amanalco para más información, así como para recibir una asesoría sobre tu predio y/o proyecto.

www.observatoriovalle.org.mx

info@observatoriovalle.org.mx