

Criterios para la aplicación del primero, segundo y último párrafo del Artículo 34, del Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal

El presente documento contiene los criterios para la aplicación del primero, segundo y último párrafo del artículo 34, del Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, relacionado con la modificación por el cambio de condiciones de un proyecto valorado previamente con la Evaluación de Impacto Estatal, lo anterior con fundamento en lo establecido en los artículos 4 fracción XVI y 8 fracción XXVIII de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal.

Criterios Generales COIME.

1. El trámite de modificación por cambio de condiciones será aplicable únicamente a la Evaluación de Impacto Estatal y a los Dictámenes Únicos de Factibilidad con carácter permanente.

2. Se **considerará cambio de condiciones** del proyecto, a cualquiera que implique una modificación al proyecto de origen en:

- a) La densidad de vivienda;
- b) El coeficiente de utilización del suelo;
- c) El coeficiente de ocupación del suelo;
- d) Frente y superficie de lote;
- e) Altura; y
- f) Cajones de estacionamiento

3. El **cambio al uso general y específico del suelo** establecido en la Evaluación de Impacto Estatal se considerará como un **cambio de condiciones del proyecto sustancial**, y por ende requerirá ser evaluado como proyecto nuevo; salvo que de manera técnica y razonada se justifique que el cambio de condiciones implica un estudio y valoración accesorio de lo valorado primeramente en las evaluaciones técnicas de origen.

4. El cambio de condiciones será aplicable siempre y cuando las modificaciones pretendidas se realicen en el mismo predio o predios en donde fue evaluado el proyecto original.

5. Los proyectos que podrán ser objeto de modificación por cambio de condiciones son:

a) Los proyectos distintos a conjuntos urbanos o condominios que hayan obtenido una Evaluación de Impacto Estatal, que no hayan ejercido sus derechos, ni se hayan consolidado mediante su construcción.

b) Los proyectos distintos a conjuntos urbanos o condominios que hayan ejercidos sus derechos al contar con alguna autorización subsecuente emitida al amparo de la Evaluación de Impacto Estatal, pero que no se hayan consolidado mediante su construcción; salvo los que se hayan construido legalmente y siempre y cuando el

cambio de condiciones sea por la disminución de la superficie de construcción considerada en la evaluación de origen.

c) Para el caso de conjuntos urbanos o condominios, sólo será aplicable para proyectos que no hayan ejercido sus derechos, a través de la obtención de la autorización de conjunto urbano o condominio al amparo de la Evaluación de Impacto Estatal;

Para el caso de proyectos que hayan ejercido sus derechos con la obtención de la autorización de conjunto urbano o condominio, sólo procederá la modificación por cambio de condiciones de la Evaluación de Impacto Estatal como consecuencia de lo que con anterioridad resuelva la autoridad competente que hubiese emitido la autorización del cambio de modalidad, en términos de lo previsto en el artículo 88 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y demás disposiciones aplicables; así como el cambio de condiciones que puedan derivar del supuesto de una extinción parcial de conformidad con los artículos 81 y 82 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

6. Los requisitos comunes para el trámite son:

a) **Solicitud** firmada autógrafamente por el titular de la Evaluación de Impacto Estatal y dirigida a la Comisión, al correo electrónico notifica.coime@coime.edomex.mx, previa a la ejecución del cambio de condiciones, la cual contendrá la descripción detallada del cambio pretendido, la manifestación bajo protesta de decir verdad si ha obtenido o no autorización alguna al amparo de la Evaluación de Impacto Estatal; así mismo deberá señalar de forma clara si ha dado cumplimiento a las condicionantes establecidas en las Evaluaciones Técnicas de Impacto de origen.

b) **Documento con el que acredite la propiedad del proyecto y la personalidad** del titular de la Evaluación de Impacto Estatal; tratándose de personas jurídicas colectivas se adjuntará el acta constitutiva, así como el poder notarial vigente otorgado a su representante, con poder para actos de dominio.

c) **Evaluación de Impacto Estatal.**

d) **Memoria descriptiva** con formato autorizado por la Comisión de Impacto Estatal, en la que se refleje el cambio de condiciones pretendido, de conformidad con lo previsto en los artículos 9 y 10 del Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal.

Podrá presentar una **memoria descriptiva** con formato autorizado por la Comisión, en la que se exprese el **proyecto previamente evaluado**.

e) **Proyecto arquitectónico** para cada una de las instancias responsables, que evidencie comparativamente el cambio de condiciones pretendido.

Cada uno de los planos deberán presentarse debidamente acotados y con su respectivo cuadro de áreas que correspondan con las superficies señaladas en la memoria descriptiva; así como con nombre y firma de quien los elaboró.

f) Tratándose de proyectos cuyo cambio de condiciones implique un cambio de densidad, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de utilización del suelo, altura de edificaciones y número de cajones de estacionamiento, deberá acompañar a la solicitud la **opinión favorable y técnicamente justificada** emitida por autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano.

g) Para proyectos de **conjuntos urbanos y/o condominios habitacionales** que no cuenten con **Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales**, y que a la fecha de su solicitud la requieran, deberá presentar los requisitos establecidos en el **artículo 10, apartado F**, en el subinciso correspondiente del Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal,

h) Para proyectos **distintos a conjuntos urbanos y/o condominios habitacionales**, que derivado de un Dictamen Único de Factibilidad no cuenten con **Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales**, por haberse valorado como parte de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana y que a la fecha de su solicitud de modificación por el cambio de condiciones pretendido requieran un volumen de agua adicional, salvo estaciones de servicio de gasolina y gas, deberá presentar los requisitos señalados en el **artículo 11, Apartado F** del Reglamento de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal.

i) Para los proyectos que cuenten con la **Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales** y requieran un volumen de agua adicional deberán presentar el documento emitido por la instancia competente que brindará el servicio de agua, en el que manifieste la factibilidad por el volumen adicional requerido.

j) Acreditación del **pago de derechos** conforme al Código Financiero del Estado de México y Municipios.

7. El trámite se atenderá de conformidad con los plazos y disposiciones de la Ley y el Reglamento para la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal.

8. Si tanto del análisis técnico de los requisitos específicos, del cumplimiento de obligaciones y/o condicionantes de la Evaluación Técnica de Impacto emitida de origen, como de la visita colegiada, las instancias responsables advierten que éstos se encuentran cumplidos, emitirán la resolución correspondiente de manera procedente, en la que deberán considerar, de ser el caso, las nuevas obligaciones, condicionantes o plazos, por virtud del cambio de condiciones pretendido; en caso contrario, emitirán su resolución en sentido improcedente.

9. La Comisión con base en las resoluciones emitidas por las instancias responsables, resolverá sobre la emisión de una nueva Evaluación de Impacto Estatal o la determinación conducente, lo cual será notificado a las instancias responsables, para los efectos legales procedentes.



10. La solicitud, los requisitos o cualquier tipo de documento, aviso o promoción relativos al trámite de modificación por cambio de condiciones se presentarán a través de la Ventanilla Electrónica Única, los cuales surtirán efectos y tendrán plena validez de acuerdo con su respectivo Sello Electrónico o Comprobante de Registro en Línea.

11. En tanto se consolida la Ventanilla Electrónica Única, se atenderá el trámite desde la presentación de la solicitud, seguimiento y hasta su conclusión a través del uso del Correo Electrónico Institucional, apegándose a lo establecido en la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y el presente Reglamento.

12. La Comisión, de común acuerdo con las instancias responsables y/o con las personas solicitantes, y como medida para mejor proveer en la atención y resolución del trámite de modificación por cambio de condiciones, podrá utilizar herramientas tecnológicas de videoconferencia, cuyos resultados se harán constar por escrito y deberán ser comunicados a los participantes a través del Correo Electrónico Institucional.

13. Los presentes criterios son aplicables para la Comisión de Impacto Estatal, para el Instituto de Verificación Administrativa, para las instancias responsables de la emisión de las Evaluaciones Técnicas de Impacto, así como para los titulares solicitantes.

14. Los presentes criterios son enunciativos mas no limitativos y su aplicación dependerá del caso en concreto atendiendo a sus características.

