



ALFREDO DEL MAZO MAZA, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 77, FRACCIONES II, IV, XXVIII Y LI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 2 Y 8 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO, Y

CONSIDERANDO

Que el Plan de Desarrollo del Estado de México 2017-2023, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el 15 de marzo de 2018, es el documento rector de las políticas gubernamentales, resultado de un esfuerzo plural e incluyente, en el cual, la sociedad mexiquense, 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 Estado de México como una potencia que sea modelo de seguridad, justicia y modernidad con sentido social.

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

Que el 10 de enero de 2018, se publicó en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el Decreto Número 273, mediante el cual se reforman diversos artículos del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, fortaleciendo su objeto, con fundamento en los alcances determinados por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y con el fin de fijar las normas básicas e instrumentos para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de la entidad, con pleno respeto a los derechos humanos, así como para establecer la concurrencia entre la Federación, el Estado y los municipios en la materia, destacando la que estos últimos niveles de gobierno comparten para promover polígonos de actuación en la ejecución de acciones urbanísticas específicas para el desarrollo o aprovechamiento estratégico de inmuebles, y para el crecimiento, consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población.

Que el 17 de septiembre de 2018, se publicó en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el Decreto Número 331, con el objetivo de fortalecer el ambiente de negocios y atraer mayor inversión, impulsando una serie de reformas orientadas hacia la simplificación administrativa, consolidando al Dictamen Único de Factibilidad como un documento de carácter permanente, emitido por la Comisión de Factibilidad del Estado de México, sustentado en las Evaluaciones



Técnicas de Factibilidad en materias de salubridad local, desarrollo urbano y vivienda, protección civil, medio ambiente, desarrollo económico, comunicaciones, movilidad y agua.

Que, de lo anterior, resulta necesario expedir un Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México denominado “Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población”, con la finalidad de adecuarlo al marco jurídico nacional y local, coadyuvando a la consolidación de un nuevo modelo urbano incluyente, colaborativo y flexible, que permita la evolución de las ciudades a través del tiempo, y privilegie la participación social y el respeto a los derechos humanos, en un marco de certidumbre jurídica.

En estricta observancia a los artículos 80 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, y 7 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, este instrumento se encuentra debidamente refrendado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano, Andrés Massieu Fernández.

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

REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

TÍTULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES, DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, DEL CONSEJO CONSULTIVO ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO Y DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO I 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 reglamentar el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DE LAS REFERENCIAS

Artículo 2. Además de las definiciones contenidas en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

I. Acta de Supervisión: Al documento en el cual la Secretaría 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;

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

XVII. Reglamento: Al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México;

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 corresponde al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría. Por su parte, a los municipios 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, relotificación, la construcción en, sobre o bajo la tierra, la realización de cualquier 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 sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio estatal serán ejercidos por su Titular con las limitaciones y modalidades establecidas por el Código, los planes que el mismo regula y demás ordenamientos relativos.

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.

Las tierras, que se encuentren en explotación minera, agrícola o forestal, o que sean aptas para estos tipos de explotación, cualesquiera que fuere su régimen jurídico, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades. En su caso, su incorporación al proceso de crecimiento de los centros de población se sujetará a las previsiones contenidas en las disposiciones aplicables y en los respectivos planes de desarrollo urbano.

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, este



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 las mismas, las normas, limitaciones y prohibiciones en ellos establecidas. En consecuencia, sus Titulares quedan obligados a su cumplimiento.

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

La Secretaría y los municipios podrán allegarse y solicitar de otras autoridades, dictámenes, documentos, opiniones y demás elementos, para apoyar los actos administrativos que emitan.

Las licencias, permisos y dictámenes competencia de los municipios, observarán en lo que proceda, lo establecido en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

DEL APOYO DE LA SECRETARÍA A LOS MUNICIPIOS

Artículo 7. La Secretaría, a petición expresa de las autoridades municipales correspondientes y en su respectivo ámbito de competencia, podrá auxiliarles 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 Secretaría 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 general o especial otorgado y conferido. Cuando el promovente no sepa o no pueda firmar, estampará su huella digital;



C) Domicilio para recibir notificaciones en el Estado de México, 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 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 o Reglamento, 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 Secretaría 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;

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. La autoridad competente 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 Secretaría le impondrá las sanciones y multas procedentes conforme al Código y a este Reglamento, y 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 petitionarios 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 petitionario;

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 compulsa. Para efectos del cotejo, la exhibición de copias simples no producirá ningún efecto.

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.

Los titulares de las oficinas responsables del trámite correspondiente, estarán facultados para realizar los cotejos a que se refiere este artículo.

DE LAS CERTIFICACIONES

Artículo 11. Los titulares de las dependencias, unidades administrativas y organismos auxiliares de la Secretaría, podrán certificar los documentos que expidan en el ejercicio de sus funciones, o bien, emitir constancias y certificaciones de documentos que obren en sus archivos.

Las certificaciones electrónicas contendrán los elementos de seguridad y autenticidad que establezcan las disposiciones jurídicas aplicables.

DEL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA

Artículo 12. Las autoridades de desarrollo urbano podrán solicitar el auxilio de la fuerza pública en los casos siguientes:

- I.** En la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones previstas en el Código y el Reglamento;
- II.** Para aplicar la suspensión, clausura provisional o definitiva, total o parcial;
- III.** Cuando se trate de desocupación o desalojo de inmuebles, así como de llevar a cabo la demolición total o parcial de construcciones;
- IV.** Para realizar visitas, inspecciones, supervisiones y notificaciones;
- V.** Para ejecutar las determinaciones de las autoridades administrativas y judiciales, federales, estatales y municipales que tiendan a hacer prevalecer el orden público o el interés social, y
- VI.** Cuando la naturaleza de la diligencia o actuación a practicar, así lo requiera para garantizar la seguridad de los que en ella intervengan.

DE LA OBLIGACIÓN DE SUBSANAR LAS INFRACCIONES

Artículo 13. 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.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA PLANEACIÓN URBANA Y EN LA VIGILANCIA DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 14. Los ciudadanos del Estado, las asociaciones de colonos, los colegios de profesionistas, las instituciones de investigación académica, los organismos empresariales, y demás organizaciones civiles de igual o semejante naturaleza, podrán participar en los procesos



de consulta relativos a la formulación o modificación de los planes de desarrollo urbano enviando sus propuestas por escrito o vía electrónica a la Secretaría o municipio según sea el caso; así como coadyuvar, a través de la denuncia popular ante las autoridades competentes, en la vigilancia de los usos y destinos del suelo, del coeficiente de ocupación o coeficiente de utilización del suelo, y de las normas establecidas en el Código y los planes de desarrollo urbano.

DE LOS OBJETIVOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

Artículo 15. La participación ciudadana en el desarrollo urbano y metropolitano, podrá canalizarse a través de observatorios ciudadanos u otras formas de organización social reconocidas legalmente, y tendrá los siguientes objetivos:

- I.** Fortalecer la comunicación entre los gobiernos estatal y municipal con la comunidad;
- II.** Inducir y promover la colaboración de la comunidad en la formulación de propuestas para la elaboración de los planes y programas de desarrollo urbano, así como para la vigilancia de los usos y destinos del suelo previstos en ellos;
- III.** Fortalecer la actividad municipal en materia de desarrollo urbano y prestación de los servicios públicos, a través de la participación económica y colaboración material de la colectividad, en términos de los ordenamientos legales;
- IV.** Promover acciones y programas de carácter metropolitanos, procurando la promoción de la identidad mexiquense;
- V.** El estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales y los nuevos modelos de políticas urbanas, regionales, metropolitanas y de gestión pública, y
- VI.** Analizar la evolución de los fenómenos socio-espaciales, en la escala, ámbito, sector o fenómeno que corresponda según sus objetivos, las políticas públicas en la materia, la difusión sistemática y periódica, a través de indicadores y sistemas de información geográfica de sus resultados e impactos.

CAPÍTULO TERCERO

DEL CONSEJO CONSULTIVO ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

DE SU INTEGRACIÓN

Artículo 16. El Consejo se integrará por los titulares de las instituciones gubernamentales siguientes:

- I.** Gobernador, quien lo presidirá;
- II.** Secretaría General de Gobierno;
- III.** Secretaría de Seguridad;
- IV.** Secretaría de Finanzas;
- V.** Secretaría de Salud;
- VI.** Secretaría de Desarrollo Social;
- VII.** Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, quien fungirá como Secretario Ejecutivo;
- VIII.** Derogada;
- IX.** Secretaría del Campo;
- X.** Secretaría de Desarrollo Económico;

XI. Derogada;

XII. Secretaría de Movilidad, y

XIII. Secretaría del Medio Ambiente.

Asimismo, estará integrado por un representante de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, dos presidentes municipales y seis representantes del sector social, colegios de profesionistas, instituciones académicas, y órganos empresariales del sector, que serán convocados por el Secretario Ejecutivo.

El Consejo podrá invitar a las personas o representantes del sector público, privado y social cuya participación y opiniones considere pertinentes y oportunas de acuerdo con los temas a analizar, quienes tendrán derecho a voz.

Por cada integrante se nombrará un suplente a propuesta del Titular, con nivel inmediato inferior. Los cargos de los integrantes son honoríficos.

Su organización y funcionamiento estará regulado en el Reglamento Interno del Consejo.

CAPÍTULO CUARTO

DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

DE SU INTEGRACIÓN

Artículo 17. De acuerdo con lo previsto por el artículo 5.14, fracción II, del Código, además de los integrantes contemplados en el mismo, la Comisión se integrará por los titulares de las instancias siguientes:

- a)** Secretaría General de Gobierno;
- b)** Secretaría de Seguridad;
- c)** Secretaría de Finanzas;
- d)** Secretaría de Salud;
- e)** Secretaría de Desarrollo Social;
- f)** Derogado;
- g)** Secretaría del Campo;
- h)** Secretaría de Desarrollo Económico;
- i)** Derogado;
- j)** Secretaría de Movilidad, y
- k)** Secretaría del Medio Ambiente.

La Comisión contará con un Secretario Técnico designado por su presidente, dentro de los servidores públicos de la Secretaría.

Los integrantes de la Comisión podrán nombrar a un suplente que deberán tener como mínimo el nivel de Director General o su equivalente.

La Comisión podrá invitar a participar en sus sesiones a representantes de los tres órdenes de gobierno, así como de los sectores de la sociedad civil, instituciones de investigación académica, colegios de profesionistas y organismos empresariales.

Los participantes deberán entregar por escrito su opinión, respecto de los temas tratados en la misma, a la Secretaría Técnica, en un plazo no mayor a cinco días hábiles siguientes a la celebración de la sesión en la que emitieron su opinión, para que se integren al expediente correspondiente.



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO
TÍTULO SEGUNDO

**DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANES DE DESARROLLO URBANO Y DE LOS PROGRAMAS
DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANOS**

CAPÍTULO PRIMERO

DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE COMPETENCIA ESTATAL

DE LOS PLANES DE COMPETENCIA ESTATAL

Artículo 18. Los planes de desarrollo urbano de competencia estatal serán los siguientes:

- I.** Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- II.** Planes regionales de desarrollo urbano, y
- III.** Planes Parciales de Cobertura Subregional de desarrollo urbano.

Además de lo anterior, será competencia estatal determinar, implementar y desarrollar los polígonos de actuación que surjan dentro del territorio, mediante la suscripción de convenios con los municipios involucrados.

DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

Artículo 19. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano deberá tener las características siguientes:

- I.** Ser congruente con el Plan Nacional de Desarrollo y con los programas sectoriales que de él se deriven;
- II.** Ser congruente en su instrumentación y ejecución con las políticas de ordenamiento territorial, estrategias y acciones marcadas por el Plan de Desarrollo del Estado de México y los instrumentos que del mismo se deriven, en un planteamiento de desarrollo sustentable, sostenible, estratégico y multisectorial;
- III.** Considerar en su instrumentación y ejecución a los planes que integran el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano, y
- IV.** Identificar:
 - A)** Las regiones del Estado, las respectivas políticas públicas y las estrategias de ordenamiento territorial, urbano y sectorial;
 - B)** Las políticas públicas y las estrategias de aprovechamiento y de los elementos sectoriales estratégicos del desarrollo urbano;
 - C)** La conformación de un sistema de corredores o ejes de desarrollo para la integración y ordenamiento territorial de la entidad;
 - D)** Las acciones, políticas y estrategias de las diferentes instituciones gubernamentales que incidan en el ordenamiento territorial, urbano y sectorial;
 - E)** Las acciones, programas y proyectos estratégicos a los que se deba orientar la inversión pública y privada para impulsar el cumplimiento de los objetivos del plan, y
 - F)** Las áreas para la realización de acciones de densificación, redensificación, crecimiento, consolidación, mejoramiento y conservación de alcance regional.

DEL CONTENIDO DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

Artículo 20. Además de lo previsto por el Código, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano deberá contener, lo siguiente:

- I.** Introducción;

II. Propósitos y alcances del Plan:

- A)** Objetivo del plan para el aprovechamiento, competitividad y sostenibilidad del territorio estatal, y su relación metropolitana y urbana;
- B)** Evaluación del plan vigente, en su caso, y
- C)** Descripción del territorio estatal.

III. Marco jurídico:

- A)** Nacional, General, Federal y Estatal.

IV. Congruencia con otros niveles de planeación:

- A)** Federales;
- B)** Estatales, y
- C)** Metropolitanos.

V. Diagnóstico:

- A)** Medio Físico Natural;
- B)** Aspectos sociales;
- C)** Aspectos económicos;
- D)** Aspectos de vulnerabilidad territorial;
- E)** Aspectos urbanos, y
- F)** Aspectos sectoriales.

VI. Síntesis del diagnóstico:

- A)** Análisis territorial FODA.

VII. Pronóstico:

- A)** Escenario tendencial;
- B)** Escenario programático, y
- C)** Escenario de largo plazo a quince años.

VIII. Objetivos:

- A)** De ordenamiento territorial;
- B)** De ordenamiento urbano, y
- C)** De ordenamiento sectorial.

IX. Políticas:

- A)** De ordenamiento sectorial, y
- B)** De ordenamiento urbano, vivienda y suelo.

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, metropolitano y urbano;
 - 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 identificación de necesidades, modernización y ampliación de la infraestructura, la movilidad sustentable y accesibilidad universal;
4. Sistema de planeación para la identificación de necesidades, 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, y
6. Sistema de planeación para la prevención del entorno ambiental, y la conciliación con las políticas ambientales establecidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de México.

XI. Programas y proyectos estratégicos:

- A) De ordenamiento territorial;
- B) De ordenamiento urbano;
- C) De ordenamiento sectorial, y
- D) Proyectos de infraestructura regionales, en su caso.

XII. Instrumentos:

- A) De inducción y fomento;
- B) De regulación, suelo y factibilidad de desarrollo;
- C) De organización y coordinación;
- D) Financieros;
- E) De operación seguimiento y evaluación;
- F) Ambientales y de riesgo, y
- G) Demás necesarios.

XIII. Anexo gráfico, y

XIV. Epílogo.

DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES REGIONALES Y PARCIALES DE COMPETENCIA ESTATAL

Artículo 21. Los planes regionales y parciales de competencia estatal deberán tener las características siguientes:

I. Ser congruentes con las políticas públicas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y tratándose de planes parciales, con el plan regional correspondiente, en su caso;

II. Considerar en su instrumentación y ejecución a los planes municipales de desarrollo urbano del Estado de México vigentes;

III. Tener un planteamiento de desarrollo urbano sustentable, estratégico y multisectorial, y

IV. Identificar:

- A) La estructuración territorial de la región, conforme a las políticas públicas y estrategias de ordenamiento territorial, urbano y sectorial, establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- B) La conformación de un sistema de corredores o ejes de desarrollo para la integración y el ordenamiento territorial de la región;
- C) Las acciones políticas y estrategias de las diferentes instituciones gubernamentales que incidan en el ordenamiento territorial, urbano y sectorial;
- D) Las acciones, programas y proyectos estratégicos a los que se deban orientar la inversión pública y privada para impulsar el cumplimiento de los objetivos del plan, y



E) Las zonas con factibilidad de desarrollo para la implementación de polígonos de actuación.

DEL CONTENIDO DE LOS PLANES REGIONALES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 22. Además de lo previsto por el Código, los planes regionales de desarrollo urbano de competencia estatal, deberán contener, por lo menos, lo siguiente:

I. Introducción.

II. Propósitos y alcances del plan:

- A)** Finalidad del plan;
- B)** Evaluación del plan vigente en su caso, y
- C)** Delimitación del área de estudio.

III. Marco jurídico:

- A)** Nacional, General, Federal y Estatal.

IV. Congruencia con otros niveles de planeación:

- A)** Federales;
- B)** Estatales, y
- C)** Metropolitanos.

V. Diagnóstico:

- A)** Aspectos físicos y ambientales;
- B)** Aspectos sociales;
- C)** Aspectos económicos;
- D)** Aspectos territoriales y de vulnerabilidad;
- E)** Aspectos urbanos, y
- F)** Aspectos sectoriales.

VI. Síntesis del diagnóstico (análisis territorial FODA):

- A)** La aptitud potencial y la vocación territorial, sustentable y sectorial.

VII. Pronóstico:

- A)** Escenario tendencial, y
- B)** Escenario programático.

VIII. Objetivos:

- A)** De ordenamiento territorial;
- B)** De ordenamiento urbano;
- C)** De ordenamiento sectorial, e
- D)** Imagen Objetivo.

IX. Políticas:

- A)** De ordenamiento territorial;
- B)** De ordenamiento urbano, 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;
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, la movilidad sustentable y la accesibilidad universal;
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, y
6. Sistema de planeación para la prevención del entorno ambiental.

XI. Programas y proyectos estratégicos:

- A)** De ordenamiento territorial;
- B)** De ordenamiento urbano, 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)** Polígonos de actuación, y
- G)** Demás necesarios.

XIII. Tabla de usos de suelo;

XIV. Anexo gráfico y cartográfico, desarrollado en la plataforma de información geográfica SIG, y

XIV. Epílogo.

Asimismo, contendrán las políticas y estrategias de ordenamiento territorial para los centros de población; la estructura urbana-regional, infraestructura y equipamiento regional; así como las consideraciones sobre movilidad que se encuentran contenidas en el artículo 5.57 ter del Código.

DEL CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES DE COMPETENCIA ESTATAL

Artículo 23. Los planes parciales que deriven de los planes de desarrollo urbano de competencia estatal tendrán el contenido siguiente:

I. Introducción.

II. Propósitos y alcances del plan:

- A)** Finalidad del plan;
- B)** Evaluación del plan vigente en su caso, y
- C)** Delimitación del área de estudio.

III. Marco jurídico:



A) Nacional, General, Federal y Estatal.

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, 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, y

C) De ordenamiento sectorial.

IX. Políticas:

A) De ordenamiento territorial;

B) De ordenamiento urbano, 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;

2. Sistema de planeación del suelo y la vivienda;

3. Sistema de planeación para la modernización, 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, y

6. Sistema de planeación para la prevención del entorno ambiental.

XI. Programas y proyectos estratégicos:

- A) De ordenamiento territorial;
- B) De ordenamiento urbano, 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) Polígonos de actuación, y
- G) Demás necesarios.

XIII. Anexo gráfico, y

XIV. Epílogo.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

Artículo 24. 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;
- 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 25. Las acciones a 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.

DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

Artículo 26. La delimitación de los polígonos de actuación deberá ser congruente con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como con los planes municipales, regionales y parciales de desarrollo urbano; su implementación se llevará a cabo mediante la suscripción de un convenio de coordinación entre la Secretaría con el municipio o municipios involucrados de conformidad con el Código y este Reglamento.

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Metropolitano deberá elaborar un Instrumento de Fomento por cada Polígono de Actuación, de conformidad con lo convenido con el municipio o los municipios involucrados y que considere los órganos operadores, su constitución, funcionamiento, operación, y demás particularidades y especificaciones del mismo.

DEL FUNCIONAMIENTO Y OPERACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

Artículo 27. El funcionamiento y operación de los polígonos de actuación, se sujetará a los Lineamientos que para cada uno emita la Secretaría, tomando en consideración el Instrumento de Fomento correspondiente y a los municipios involucrados.

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE COMPETENCIA MUNICIPAL

DE LOS TIPOS DE PLANES

Artículo 28. 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.

DE LAS CARACTERÍSTICAS

Artículo 29. Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal deberán 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, y
- 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.

Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal, tendrán 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 en el Código, en lo relativo a las acciones de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

DEL CONTENIDO DE LOS PLANES

Artículo 30. Los planes municipales de desarrollo urbano y los parciales de competencia municipal, deberán contener, como mínimo, lo siguiente:

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;
 - 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.

DE LOS PLANOS INTEGRANTES DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 31. Los planos que formen parte integrante de los planes de desarrollo urbano, deberán prever un espacio para la inclusión de las leyendas relativas a la certificación de su autorización, publicación e inscripción, debiendo la solapa de los mismos contener lo siguiente:

I. Referencia al plan de desarrollo urbano al que pertenece y localización del ámbito geográfico que cubre;

II. Autoridad que lo formula;

III. Escudo del Estado de México y en caso de los planes de competencia municipal, además el toponímico del municipio correspondiente;

IV. Denominación del plano;

V. Número del plano y clave de identificación;

VI. Simbología básica;

VII. Simbología temática;

VIII. Fuentes de información cartográficas;

IX. Escala gráfica;

X. Referencia a los datos de su inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, y

XI. Deberán utilizar como cartografía base de los planos, ortofoto digital reciente, georreferenciada en coordenadas UTM, en el formato que al efecto determine la Secretaría.

CAPÍTULO CUARTO

DE LA APROBACIÓN, EVALUACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE COMPETENCIA ESTATAL

Artículo 32. El procedimiento de aprobación o modificación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, de los planes regionales de desarrollo urbano, así como de los planes parciales que se deriven de ellos, se sujetará a lo siguiente:

I. La Secretaría formulará el proyecto del plan o modificación respectivo 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. Tratándose de la modificación de un plan, será necesario contar con los resultados de la evaluación del plan vigente;

II. Las instituciones gubernamentales participantes en la elaboración del proyecto del plan o su modificación, emitirán por escrito sus observaciones sobre el contenido del mismo, en los temas



del área de su competencia, en un plazo de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente del acuse de recibido del proyecto. De no emitirse ninguna observación, se entenderán como aceptados los términos del proyecto y éste se tendrá por concluido, procediendo la Secretaría a dar aviso público del inicio del proceso de consulta;

III. El proyecto del plan respectivo o su modificación, junto con sus planos y anexos integrantes, estará disponible para el público en general, de manera física en las oficinas de la Secretaría y digitalmente en su página de internet, así como en el portal ciudadano del Estado de México, durante el lapso de un mes contado a partir del día siguiente al que se dé aviso público del inicio de la consulta, 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 Secretaría 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.

En la elaboración o modificación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano podrán participar todos los municipios del Estado, a través de las audiencias públicas a que se refiere esta fracción. Tratándose de planes regionales de desarrollo urbano y de sus respectivos parciales, sólo podrán participar los municipios cuyo territorio forme parte del instrumento de planeación que se trate;

IV. Durante el plazo señalado, la Secretaría recibirá las propuestas que de manera física o electrónica se hayan planteado e incorporará al proyecto las que resulten viables y elaborará el documento definitivo del plan o su modificación;

V. Cumplidas las anteriores formalidades, la Secretaría remitirá para la aprobación del Titular del Ejecutivo del Estado el proyecto del plan o de su modificación que se trate con todos sus antecedentes;

VI. Una vez aprobado el plan o su modificación, la Secretaría lo mandará publicar en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” y solicitará su inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, debiéndolo remitir al Sistema Estatal, y

VII. Los planes que sean aprobados, publicados en la “Gaceta del Gobierno”, e inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, se mantendrán en la página de internet de la Secretaría para su consulta.

DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE COMPETENCIA MUNICIPAL

Artículo 33. El procedimiento de aprobación y modificación de los planes municipales de desarrollo urbano y de los planes parciales que deriven de ellos, se sujetará a lo siguiente:

I. La unidad administrativa municipal encargada del 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 del mismo en los temas del área de su competencia. Para la procedencia de modificación a los planes municipales, será necesario contar con la evaluación que al efecto la sustente;

II. Previo a la consulta pública, la autoridad municipal 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 autoridad 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 autoridad 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 unidad administrativa 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 autoridad municipal organizará al menos dos audiencias públicas en las que expone 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 unidad administrativa 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 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 respectivo dentro de los diez días siguientes, aprobará el plan en sesión de Cabildo;

VIII. Una vez aprobado el plan o su modificación, la autoridad 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. Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal que hayan sido publicados en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, podrán 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 a los planes de desarrollo urbano de competencia municipal 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 DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 34. 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:

I. Fecha de inicio y terminación del periodo de consulta pública;

II. Plan de desarrollo urbano que se trate, precisando si es de nueva creación o modificación;

III. 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 DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE COMPETENCIA MUNICIPAL

Artículo 35. 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 del plan de desarrollo urbano de competencia municipal o su modificación correspondiente que se trate y tendrá el siguiente contenido:

I. La referencia al plan de competencia municipal que se trate y el o los relativos de competencia estatal;

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

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

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA

Artículo 36. El municipio respectivo, por conducto del Presidente Municipal, solicitará por escrito a la Secretaría, la emisión del dictamen de congruencia a que se refiere el artículo anterior, acompañando el proyecto del plan o su modificación que se trate, impreso y en medio magnético con todos sus antecedentes y anexos gráficos.

La Secretaría analizará el plan o su modificación y en caso procedente elaborará el respectivo dictamen de congruencia, mismo que será firmado por su Titular, quien ordenará su entrega formal al Municipio solicitante dentro del plazo de treinta días hábiles.

En caso de no existir congruencia, se le comunicará lo conducente para que se realicen los ajustes correspondientes al proyecto del plan o su modificación.

DE LA EVALUACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 37. Los planes de desarrollo urbano deberán ser evaluados sistemáticamente por las autoridades que los emitan, para promover, controlar o corregir su ejecución y para sustentar su modificación.

El sistema de evaluación relativo a los asentamientos humanos en el Estado estará a cargo de la Secretaría y tendrá como propósito establecer la situación, problemática y perspectivas del



desarrollo urbano estatal, así como determinar la eficacia de las políticas públicas y acciones realizadas para la consecución de los objetivos establecidos en los planes de desarrollo urbano.

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 de los planes de desarrollo urbano estatal y municipal, se remitirán al Sistema Estatal.

DE LA DIFUSIÓN DE LOS PLANES

Artículo 38. El Gobierno del Estado y los municipios deberán 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 correspondientes, para su consulta.

CAPÍTULO QUINTO

DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

DE LOS PROGRAMAS

Artículo 39. Los programas de desarrollo urbano son instrumentos de ejecución de las políticas públicas y estrategias de los planes de desarrollo urbano, para el logro de sus objetivos y metas, en ellos se precisarán las acciones a realizar, se determinarán los responsables y se establecerán los plazos para su cumplimiento, de conformidad con los recursos y medios disponibles.

Los programas metropolitanos de competencia del Estado y sus municipios, son instrumentos y mecanismos de coordinación para la implementación de políticas públicas y acciones estratégicas, con una visión prospectiva para impulsar el desarrollo de la infraestructura, la competitividad, la movilidad urbana, la protección de las áreas naturales protegidas, generando condiciones de sustentabilidad y resiliencia, así como una mejora en la calidad de vida de los habitantes de la zona metropolitana, en el marco de la gobernanza metropolitana.

Los programas podrán ser precedidos o seguidos de acuerdos y convenios de coordinación entre las autoridades corresponsables de su ejecución y de convenios de concertación con los sectores social y privado participantes, en los que se establecerán los aspectos esenciales para la elaboración o cumplimiento de los programas.

Los programas de responsabilidad exclusiva o parcial del sector público, deberán sujetarse a los procedimientos institucionales de programación y presupuestación.



Los programas se aprobarán por el Titular del Ejecutivo del Estado o por los municipios respectivos, según el plan del cual se desprendan.

DE LAS MATERIAS DE LOS PROGRAMAS

Artículo 40. Los programas deberán referirse a todo o a una parte del territorio estatal y versar, como mínimo, sobre las materias siguientes:

- I.** Reservas territoriales;
- II.** Regularización de la tenencia de la tierra;
- III.** Vivienda, en sus diversos tipos y modalidades;
- IV.** Industria y comercio;
- V.** Turismo;
- VI.** Vialidad y movilidad;
- VII.** Ejecución y operación de servicios públicos, de infraestructura y equipamiento urbano;
- VIII.** Protección civil;
- IX.** Desarrollo metropolitano;
- X.** Mejoramiento, densificación, redensificación, reciclamiento, regeneración y conservación de zonas urbanas, así como rescate, creación y mantenimiento de espacios públicos, y
- XI.** Las demás que fueren necesarias.

DEL CONTENIDO DE LOS PROGRAMAS

Artículo 41. Los programas contendrán:

- I.** La referencia al plan de desarrollo del cual se desprende;
- II.** Los objetivos y metas que se persiguen;
- III.** Las autoridades responsables de su ejecución;
- IV.** Las organizaciones participantes de los sectores social y privado, en su caso;
- V.** La descripción y ubicación de las acciones, obras o proyectos, así como la referencia a los recursos económicos y esquemas de financiamiento necesarios para su ejecución;
- VI.** Las etapas y tiempos para su cumplimiento;
- VII.** Los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento, evaluación y en su caso, modificación;
- VIII.** Las adecuaciones, en su caso, a los usos del suelo, densidades, coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y altura de edificaciones;
- IX.** Introducción;
- X.** Metodología;
- XI.** Marco jurídico;
- XII.** Marco de planeación;
- XIII.** Modelo de ordenamiento territorial o metropolitano congruente con la estrategia nacional;
- XIV.** Imagen objetivo que defina el escenario futuro que se desea impulsar en la zona metropolitana la cual debe estar enmarcada en los principios de política pública nacional, estatal y municipal;
- XV.** Instrumentación que incluya un conjunto de herramientas para el ordenamiento territorial y la planeación urbana, instrumentos de planeación, normativos, financiamiento y de fomento, para reforzar capacidades financieras, administrativas y de gestión gubernamentales en la



conducción de la política urbana y ordenamiento del territorio de la zona, describiendo el alcance y condiciones para su implementación;

XVI. Diagnóstico integrado que contenga el análisis de la situación, sus tendencias la enunciación de objetivos y resultados deseados abordados simultáneamente; así como la forma en la cual se efectuará el diagnóstico y pronósticos tendenciales y normativos, confrontando la realidad y lo deseado;

XVII. Diagnóstico sistémico que incluya una visión prospectiva de corto plazo a cinco años, de mediano plazo a quince años y de largo plazo a treinta años. Se subdivide en cinco subsistemas: natural, social, económico, metropolitano y urbano-rural;

XVIII. Diagnóstico ciudadano a través del desarrollo de foros o talleres de participación ciudadana que permitan en una primera fase socializar los resultados del diagnóstico, así como las proyecciones futuras de la entidad, con la finalidad de construir propuestas para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano estatal de forma participativa, con una visión informada del contexto y de los escenarios futuros;

XIX. Estrategias y proyectos para el desarrollo integral de la zona metropolitana, que articulen los distintos ordenamientos, planes o programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impactan en su territorio;

XX. La delimitación de los centros de población con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a largo plazo, que considere estimaciones técnicas del crecimiento;

XXI. Las prioridades para la ocupación de suelo urbano y las proyecciones para la localización adecuada con relación al área urbana consolidada de suelo apto para la urbanización progresiva;

XXII. Las políticas e instrumentos para la localización, reestructuración y mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos del ámbito metropolitano;

XXIII. Las acciones y las previsiones de inversión para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que sean comunes a los centros de población de la zona metropolitana;

XXIV. Las acciones de movilidad, incluyendo los medios de transporte público masivo, los sistemas no motorizados y aquellos de bajo impacto ambiental;

XXV. Las perspectivas y acciones para conservar, proteger, acrecentar y mejorar las condiciones ambientales, el manejo integral de agua y el espacio público;

XXVI. Las estrategias para la conservación y el mejoramiento de la imagen urbana y del patrimonio natural y cultural, así como de seguridad, prevención del riesgo y resiliencia;

XXVII. Una metodología o un sistema de indicadores que permitan medir, dar seguimiento y evaluar la aplicación, el avance y el cumplimiento de las metas y objetivos del programa de la zona metropolitana;

XXVIII. Anexo estadístico y cartografía;

XXIX. Bibliografía, y

XXX. Glosario de términos.

DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA

Artículo 42. Los planes de desarrollo urbano, en sus diferentes áreas de atribución y niveles, deberán contener un capítulo exclusivo dedicado a la definición y los instrumentos de planeación urbana, que permitan 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 43. 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 los Municipios, 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
- 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.

TÍTULO TERCERO

DE LA ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL TERRITORIO ESTATAL

CAPÍTULO ÚNICO

DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ESTATAL

DE LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 44. Para los efectos de ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio estatal y en los centros de población, los planes de desarrollo urbano clasificarán el suelo en:

I. Nivel estatal: áreas de ordenamiento y regulación en que se aplicarán políticas de impulso, consolidación y control de los asentamientos humanos, y

II. 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 45. El uso y aprovechamiento del suelo en las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables se sujetarán a lo dispuesto en el Código, este Reglamento y los planes de desarrollo urbano aplicables.

DEL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN ÁREAS NO URBANIZABLES

Artículo 46. El uso y aprovechamiento del suelo de las áreas no urbanizables, se establecerá en los planes de desarrollo urbano correspondientes y permitirán:

I. Caminos de acceso y comunicación e instalaciones para el suministro de energía eléctrica y recursos hidráulicos para las explotaciones agrícolas, forestales, pecuarias y mineras, así como para su acopio;

II. Instalaciones, definitivas o provisionales, necesarias para los usos a que se refiere la fracción anterior, así como los indispensables para el aprovechamiento, mantenimiento y vigilancia de parques, áreas naturales protegidas o zonas de valor histórico, artístico y cultural o recreativas, siempre y cuando por sus dimensiones y características no impacten negativamente en su área de influencia;

III. Fusiones y subdivisiones de predios cuando cuenten con frente a vías públicas o caminos vecinales;

IV. Gaseras, gasoneras, gasolineras e instalaciones para el depósito, procesamiento y distribución de combustibles, así como industrias de alto riesgo, en los términos que indiquen



las evaluaciones técnicas de impacto que sustenten la Evaluación de Impacto Estatal y las autorizaciones correspondientes, debiéndose prever un área de amortiguamiento al interior del predio correspondiente, que se determinará de conformidad a lo que establezcan la normatividad aplicable y los planes municipales de desarrollo urbano. En el área de amortiguamiento solo se permitirán construcciones destinadas a atención de emergencias;

V. Conjuntos urbanos y condominios, solamente del tipo habitacional campestre;

VI. Explotación de minas de materiales no metálicos;

VII. Rellenos sanitarios;

VIII. Cementerios y crematorios, y

IX. En general, usos y aprovechamientos de interés público y de beneficio social.

En áreas no urbanizables queda prohibida la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento con fines urbanos.

DEL DERECHO DE PREFERENCIA DEL ESTADO Y MUNICIPIOS

Artículo 47. 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.

TÍTULO CUARTO DE LOS CONJUNTOS URBANOS

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

DE LAS REGLAS GENERALES PARA LOS CONJUNTOS URBANOS



Artículo 48. En los conjuntos urbanos se observará lo siguiente:

I. La autorización de su dimensión y densidad estará sujeta a la disponibilidad de agua potable y de energía eléctrica, emitidas por las autoridades competentes, respetando las normas que al efecto establezca el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente, así como, a lo señalado en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal del proyecto a desarrollar;

II. Podrán ubicarse indistintamente en áreas urbanas y urbanizables, a excepción del tipo habitacional campestre que también podrá localizarse en áreas no urbanizables, siempre y cuando se preserve, conserve, rehabilite, y en su caso, restaure el área en términos de las disposiciones jurídicas aplicables y cumpla con la normatividad que en materia ambiental deba emitirse al respecto;

III. Los lotes, para que puedan ser ocupados, deberán estar dotados de obras terminadas de urbanización y equipamiento, excepto tratándose de lotes del conjunto urbano habitacional social progresivo que podrán ser ocupados cuando estén terminadas las obras de urbanización;

IV. Su Titular prestará gratuitamente los servicios de suministro de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia, y recolección de basura a los adquirentes de las viviendas del desarrollo autorizado, desde que se haya autorizado la enajenación de lotes, hasta la fecha en que sean concluidas y entregadas al municipio correspondiente, en forma parcial o total, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento necesarias para la prestación de dichos servicios, en casos de entrega parcial seguirá prestando tales servicios de forma proporcional, y

V. Las autoridades, en el ámbito de sus competencias, darán seguimiento al cumplimiento de las obligaciones y condicionantes previstas para el Titular en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal y en los dictámenes o autorizaciones que hayan emitido respecto del conjunto urbano, asimismo, deberán informar a la Secretaría y en su caso, a la Comisión de Impacto Estatal, el cumplimiento, según corresponda de las obligaciones y condicionantes que se hayan impuesto.

Tratándose de proyectos industriales, comerciales o mixtos consolidados que cuenten con Licencia Estatal de Uso de Suelo, Dictamen de Impacto Regional, Dictamen Único de Factibilidad o Evaluación de Impacto Estatal y que sean sujetos de conformarse como un conjunto urbano, por sus propias características o como resultado de un proyecto de actualización o ampliación en términos de la Ley que crea la Comisión de Impacto Estatal, será procedente la emisión del acuerdo de autorización correspondiente cuando su solicitud este acompañada de la Evaluación de Impacto Estatal y opiniones correspondientes al tipo del conjunto urbano o lotificación solicitada, aprobación del plano de lotificación, así como cumplir con los requisitos aplicables.

En caso de que cambien las condiciones en que fueron emitidas las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, el Titular deberá dar aviso a la Comisión de Impacto Estatal. Si la Secretaría advierte un cambio de condiciones que pueda generar la necesidad de emitir nuevas evaluaciones técnicas de impacto, lo comunicará a la Comisión de Impacto Estatal para que resuelva lo conducente.

DEL TITULAR DEL CONJUNTO URBANO

Artículo 49. Se considerará Titular de un conjunto urbano, a la persona física, jurídica colectiva, fideicomitente, causahabiente o a sus subrogatarios, que hayan obtenido de la Secretaría la autorización respectiva.

En caso de extinción del fideicomiso, la persona física o jurídica colectiva que haya tenido el carácter de fideicomitente, continuará siendo la responsable del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización sin necesidad de emisión de nuevo acto de la autoridad.



DE LAS NORMAS BÁSICAS DE LOS CONJUNTOS URBANOS

Artículo 50. Se aplicarán a los conjuntos urbanos las siguientes normas básicas sobre dimensiones mínimas del lote, ancho de vías públicas y áreas de donación destinadas a equipamiento urbano:

I. Las dimensiones mínimas de los lotes unifamiliares con frente a vía pública, en conjuntos urbanos habitacionales, serán las que determinen los planes municipales de desarrollo urbano, sin que en ningún caso sean inferiores a:

- A)** Social progresivo, incluyendo las modalidades de lotes con servicios y lotes con pies de casa: cuatro metros de frente y sesenta metros cuadrados de superficie;
- B)** Interés social: cuatro metros de frente y sesenta metros cuadrados de superficie;
- C)** Popular: seis metros de frente y noventa metros cuadrados de superficie;
- D)** Medio: nueve metros de frente y ciento veinte metros cuadrados de superficie;
- E)** Residencial: nueve metros de frente y ciento cincuenta metros cuadrados de superficie;
- F)** Residencial alto: diez metros de frente y doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie, y
- G)** Campestre: veinticinco metros de frente y dos mil metros cuadrados de superficie.

II. Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes, con frente a vía pública en conjuntos urbanos de otros tipos, serán las que determinen los planes municipales de desarrollo urbano, sin que en ningún caso sean inferiores a:

- A)** Conjunto urbano industrial o agroindustrial: veinte metros de frente y quinientos metros cuadrados de superficie para industrias grandes y medianas, diez metros de frente y ciento cincuenta metros cuadrados de superficie para pequeñas industrias;
- B)** Conjuntos urbanos de abasto, comercio y servicios: siete metros de frente y sesenta metros cuadrados de superficie;
- C)** Conjuntos urbanos científicos y tecnológicos: veinte metros de frente y quinientos metros de superficie, y
- D)** Derogada.

III. Los lotes destinados a condominios en conjuntos urbanos se sujetarán a las reglas generales que al efecto establece el artículo 109 de este Reglamento;

IV. Las secciones de las vías públicas del conjunto urbano deberán cumplir los mínimos fijados en este Reglamento, salvo las vías locales de los conjuntos urbanos industriales, que deberán tener como mínimo veinte metros de Sección;

V. Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano municipal en los conjuntos urbanos habitacionales se determinarán sobre la base de:

- A)** En social progresivo de lotes con servicios y de los lotes con pie de casa bajo programas gubernamentales: diez metros cuadrados por vivienda;
- B)** En social progresivo: dieciocho metros cuadrados por vivienda;
- C)** En interés social y popular: quince metros cuadrados por vivienda;
- D)** En medio: diecisiete metros cuadrados por vivienda;
- E)** En residencial y residencial alto: quince metros cuadrados por vivienda, y
- F)** En campestre: cuatro por ciento del área enajenable.

VI. Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano regional a favor del Gobierno del Estado en los conjuntos urbanos habitacionales se determinarán sobre la base de:

- A)** En interés social y popular: tres metros cuadrados por vivienda;
- B)** En medio: tres metros cuadrados por vivienda;



C) En residencial y residencial alto: diez metros cuadrados por vivienda, y

D) En campestre: tres por ciento del área enajenable.

VII. En conjuntos urbanos industriales, científicos y tecnológicos el área de donación destinada a equipamiento urbano municipal será del cuatro por ciento del área enajenable y del tres por ciento para equipamiento regional;

VIII. En los conjuntos urbanos de abasto, comercio y servicios el área de donación para equipamiento municipal será del cuatro por ciento y para equipamiento regional del tres por ciento, del área enajenable;

IX. En el conjunto urbano de tipo mixto se aplicarán las normas básicas de cada uno de los tipos de conjunto urbano que lo conforman;

X. Los conjuntos urbanos habitacionales contarán con áreas vendibles destinadas al comercio de productos y servicios básicos, en al menos un metro cuadrado por vivienda autorizada, distribuidas proporcionalmente con cobertura en todo el desarrollo. Así como destinar adicionalmente cuatro metros cuadrados por vivienda para Centro Urbano Regional vendible, con excepción del social progresivo;

XI. El área destinada a Centro Urbano Regional derivada de un conjunto urbano, podrá ubicarse total o parcialmente fuera del mismo, previa autorización de la Secretaría y cumpliendo con las obligaciones que, en su caso, se generen por su ubicación, sin perjuicio de lo anterior, podrán integrarse al polígono que se constituya con áreas de Centro Urbano Regional, derivadas de diversos conjuntos urbanos ubicados en un mismo municipio. En ningún caso se podrá autorizar en el Centro Urbano Regional, la construcción de ningún tipo de vivienda;

XII. En la publicidad y comercialización de los lotes o viviendas, no podrán ofertarse instalaciones, edificaciones y mobiliario urbano que no hayan sido autorizados en el acuerdo respectivo. Asimismo, las obras de ornato e imagen del conjunto urbano que hayan sido exhibidas al público durante la promoción y venta del mismo, deberán ser entregadas por el desarrollador para ser destinadas a los mismos fines, conjuntamente con las obras de urbanización, y

XIII. Las áreas en las que se ubiquen instalaciones que aumentan el atractivo o valor o contribuyan a su comodidad o convivencia, como campo de golf, casa club, hípico, lagos artificiales, albercas, centros de diversión o cualquier otro similar, deberán contar con el uso correspondiente y no podrán extinguirse ni destinarse a otro uso una vez obtenida la autorización de inicio de obras, enajenación y promoción del desarrollo.

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

DE LAS ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 51. El procedimiento de autorización de un conjunto urbano se realizará conforme a las etapas previstas en este Capítulo y en las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 52. Una vez obtenida la Evaluación de Impacto Estatal con sujeción a la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y las disposiciones jurídicas aplicables, su Titular o Representante Legal deberá exhibirlo a la Secretaría para iniciar el trámite correspondiente, en términos de lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 53. El interesado deberá obtener de la Secretaría la aprobación del proyecto de lotificación respectivo, conforme a lo siguiente:



I. Presentar la Evaluación de Impacto Estatal del conjunto correspondiente, así como las Evaluaciones Técnicas de Impacto que lo sustenten y la solicitud de aprobación del proyecto de lotificación, en el que además de los requisitos del artículo 8 de este Reglamento, acompañe lo siguiente:

- A)** Original o copia certificada del documento que contenga los datos de identificación del predio o inmueble;
- B)** Nombre y firma autógrafa del peticionario, o en su caso, de su Representante Legal, quienes deberán acreditar su personalidad respectivamente, las facultades conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y la vigencia del poder general o especial otorgado y conferido. Cuando el promovente no sepa o no pueda firmar, estampará su huella digital;
- C)** Aerofoto o cartografía actualizada en papel fotográfico, a escala 1:5000, de la ubicación del predio, precisándose el entorno del mismo, con un radio de cobertura de al menos mil metros, contados a partir de cada una de las colindancias del predio. En desarrollos sociales progresivos promovidos por organizaciones sociales, este requisito podrá acreditarse por medio de cartografía legible en papel bond;
- D)** Plano topográfico georreferenciado en coordenadas UTM, en el formato que al efecto determine la Secretaría, con altimetría y planimetría, que contenga las medidas y superficies del predio;
- E)** Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, cuando las medidas y superficies reales del predio sean menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad y resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, cuando las medidas y superficies reales del predio sean mayores a las contenidas en dicho documento. No se exigirá este requisito cuando las medidas y superficies reales del predio coincidan con las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad;
- F)** Reporte fotográfico del predio y sus colindancias, con descripción por escrito de cada fotografía;
- G)** Planos arquitectónicos de los prototipos de vivienda que se pretendan realizar, en caso de conjuntos urbanos habitacionales que vayan a ofertar vivienda;
- H)** En su caso, constancias o autorizaciones de Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua u otras dependencias u organismos federales, estatales o municipales, cuando las características de la zona donde se ubique el predio a desarrollar así lo requieran;
- I)** Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica, incluyendo en su caso el presupuesto a costo directo y total de la infraestructura complementaria y primaria;
- J)** Licencia de uso del suelo o, en su caso, autorización sobre cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación y coeficiente de utilización del suelo de su aprovechamiento o de la altura máxima permitida, y
- K)** Alineamiento y en su caso número oficial.

II. Proyecto de lotificación del conjunto urbano, en un tanto de planos originales impresos en papel bond, que deberá contener lo siguiente:

- A)** Situación original del predio o predios;
- B)** Apertura, ampliación o modificación de vías públicas;
- C)** Lotificación del predio y en su caso, las fusiones, subdivisiones y condominios del mismo, y
- D)** La información gráfica y estadística, que constará en la solapa de los planos originales, será la siguiente:



1. Croquis de localización regional;
2. Croquis de localización local;
3. Denominación, tipo y ubicación del desarrollo;
4. Nombre del solicitante del conjunto urbano;
5. Simbología;
6. Secciones de vías públicas, así como de vías privadas en su caso;
7. Cuadro de construcción de la poligonal del predio con datos georreferenciados;
8. Cuadro de datos de densidad, tratándose de desarrollos habitacionales;
9. Normatividad de uso del suelo e imagen urbana;
10. Logotipo del desarrollo, si lo hubiera;
11. Datos generales de la lotificación;
12. Cuadros de cuantificación de lotes, superficies y usos del suelo por manzana;
13. Datos de las autorizaciones implícitas en el plano de lotificación y en el acuerdo de autorización del conjunto urbano, en su caso;
14. Espacios para los datos de fechas del acuerdo de autorización del conjunto urbano y de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”;
15. Nombre, firma y datos de registro del perito;
16. Secciones de dibujo del desarrollo, si las hubiera;
17. Escalas gráficas en unidades métricas convencionales;
18. Orientación magnética del conjunto;
19. Nombre y número de cada plano, y
20. Espacio para nombres, cargos y firmas de los servidores públicos de la Secretaría que aprueban y autorizan el conjunto urbano.

E) Número de referencia de la Evaluación de Impacto Estatal.

DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN

Artículo 54. Aprobado el proyecto de lotificación, el interesado presentará a la Secretaría de manera impresa o electrónica, la solicitud de autorización del conjunto urbano, acompañada de la documentación siguiente:

I. Proyecto de lotificación aprobado;

II. Certificado de Gravámenes con fecha de expedición no mayor a ciento veinte días a su presentación, y en caso de existencia de gravamen, anuencia por escrito del acreedor hipotecario, acompañado de la documentación que acredite su personalidad jurídica;

III. Memoria descriptiva del plano de lotificación aprobado, la cual comprenderá:

A) Número y tipo de lotes;

B) Cuadro resumen de manzanas y sus lotes, que indiquen medidas y superficies, usos del suelo, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo de aprovechamiento, así como la densidad de viviendas en el caso de conjuntos habitacionales;

C) Estructura vial interna y ubicación de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano con sus poligonales y cuadro de construcción;

D) Equipamiento urbano e Infraestructura Primaria existentes en la zona, así como descripción de los propuestos conforme a las necesidades del conjunto;



E) Cuadro de porcentajes de la superficie total del predio destinada a la enajenación, a las vías públicas y a las áreas de donación y restricción, en su caso;

F) Programa de ejecución de obras de urbanización y equipamiento y de infraestructura primaria autorizado por la dependencia correspondiente prevista para el desarrollo, y

G) Presupuesto desglosado a costo directo de las obras de urbanización y de equipamiento previstas para el desarrollo.

IV. Opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o equivalente, en donde no presente inconveniente para su desarrollo.

La Secretaría expedirá el acuerdo de autorización del conjunto urbano, dentro del plazo de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de la presentación de la solicitud, siempre que ésta última resulte procedente.

La Secretaría ordenará la publicación de dicho acuerdo en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, dentro de los treinta días siguientes contados a partir de la fecha de su expedición, con costo al solicitante. Dicha publicación tendrá efectos de notificación.

DEL CONTENIDO DEL ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DEL CONJUNTO URBANO

Artículo 55. El acuerdo de autorización de un conjunto urbano contendrá:

I. Referencia a la solicitud;

II. Fundamentación y motivación;

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

IV. Los datos siguientes:

A) Nombre del Titular;

B) Tipo, denominación y ubicación del conjunto, y

C) Superficie del predio y superficies vendibles, de donación y en su caso, de afectación, así como las normas de aprovechamiento.

V. La referencia a:

A) Los documentos que acrediten la personalidad del solicitante y en su caso, de su Representante Legal;

B) Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble o predios objeto del desarrollo;

C) La Evaluación de Impacto Estatal, constancias, licencias, Evaluaciones Técnicas de Impacto, dictámenes y demás documentos que sustenten la autorización, y

D) Los planos y demás elementos de representación gráfica que formen parte del acuerdo de autorización.

VI. Las obligaciones que adquiere el Titular de la autorización con relación al conjunto, relativas a:

A) Ceder las áreas de donación, dentro y fuera del conjunto, a favor del Estado y del municipio, según corresponda, destinadas a equipamiento urbano e infraestructura, en su caso, así como las áreas destinadas a vías públicas;

B) Ejecutar las obras de Infraestructura Primaria, de urbanización y de equipamiento urbano conforme el programa correspondiente y, en su caso, sanear los vicios ocultos de las mismas;

C) Informar a la Secretaría el desarrollo progresivo de las obras de urbanización y equipamiento y en su caso de Infraestructura Primaria;



D) Protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha en que el acuerdo surta sus efectos;

E) Colocar en el término de treinta días contados a partir del día siguiente de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” y darle mantenimiento hasta la entrega-recepción del conjunto urbano, en un murete situado en el acceso principal, una placa metálica de al menos un metro por un metro, que contenga la denominación del conjunto urbano; su tipo; el municipio donde se ubique; el número de oficio, fecha y autoridad que lo emitió; fecha de publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, y la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, así como las obras de equipamiento y en su caso de las obras de Infraestructura Primaria del conjunto urbano;

F) Colocar en cada una de las obras de equipamiento y en su caso las obras de Infraestructura Primaria del conjunto urbano, un murete situado en el acceso principal de la obra con una placa metálica de al menos dos metros por dos metros, que contenga la información que dicha obra fue realizada como una obligación derivada de la autorización del conjunto urbano;

G) Señalar en el contenido de toda la publicidad del conjunto urbano su tipo y denominación, fechas de emisión y publicación del acuerdo de autorización, así como la autoridad que lo emite;

H) Mantener y conservar las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria, así como prestar gratuitamente los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura del conjunto urbano, hasta la entrega de estas a la autoridad municipal;

I) Llevar y resguardar una bitácora de obras en la que se registrará el avance físico, financiero y circunstancias de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de Infraestructura Primaria;

J) Entregar las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de Infraestructura Primaria, al municipio o al Estado, según corresponda, una vez terminadas, que incluyan lugares para bases, sitios o lanzaderas, bahías de ascenso y descenso, paraderos y demás obras que permitan la operación de vehículos del servicio de transporte público, acreditando dicha circunstancia ante la propia Secretaría;

K) Suscribir los contratos de donación de áreas a favor del Estado o municipio;

L) Cubrir los impuestos y derechos que se generen por la autorización, así como por la supervisión de las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria, en su caso;

M) Constituir y entregar las garantías de ejecución de las obras, defectos y vicios ocultos de las mismas conforme a este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, y

N) Las derivadas de las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, los dictámenes, evaluaciones y opiniones que sustentan la autorización.

VII. Plazos para:

A) Garantizar la ejecución de las obras a través de Fianza o garantía hipotecaria, lo cual deberá acreditar en un término no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de publicación del acuerdo de autorización, a excepción de la relativa a las obras de Infraestructura Primaria, que dicho plazo iniciará a partir de la fijación del monto de estas por la autoridad correspondiente;

B) Presentar los proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano, así como la constancia de haberse presentado los proyectos de urbanización e infraestructura a la aprobación de las instituciones gubernamentales competentes, el cual no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización;



C) Concluir las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento, en el plazo que establezca el programa de obra presentado por el Titular de la autorización y aprobado por la Secretaría. El plazo referido comenzará a computarse a partir de la fecha de autorización del inicio de obras de urbanización y equipamiento e infraestructura;

D) Suscribir el contrato de donación con el Estado para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra pública dentro del municipio correspondiente, en el lugar y bajo las especificaciones que determine la Secretaría;

E) Suscribir el contrato de donación con el municipio para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación, previo a que se constate en el acta de supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria.

VIII. Monto de:

A) Los impuestos y derechos generados por la autorización del conjunto urbano;

B) La Fianza y/o o garantía hipotecaria que garantice la ejecución de las obras, y

C) Los derechos por supervisión de las obras de urbanización y equipamiento.

IX. Definición de los programas arquitectónicos de las obras de equipamiento municipal;

X. En su caso, la ubicación del Centro Urbano Regional;

XI. Condiciones para:

A) La subrogación y causahabencia de derechos y obligaciones derivadas del acuerdo de autorización, y

B) La prórroga para terminación de las obras.

XII. Fecha en que surtirá efectos la autorización del conjunto urbano;

XIII. Fecha de emisión del acuerdo de autorización, y

XIV. Nombre, cargo y firma de quien lo autoriza.

La autorización deberá acompañarse del plano o planos de lotificación firmados y sellados.

DE LA MODIFICACIÓN AL ACUERDO DE AUTORIZACIÓN

Artículo 56. La Secretaría podrá autorizar la modificación al acuerdo de autorización de un conjunto urbano a solicitud de su Titular o su Representante Legal, debidamente justificada, excepto para los casos siguientes:

I. Cambio de tipo de conjunto urbano;

II. Aumento en área vendible;

III. Aumento en el número de viviendas, y

IV. En los demás que se afecte el interés público.

La solicitud de modificación al acuerdo de autorización deberá ser resuelta por la Secretaría, en un plazo de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente en que el interesado presente su solicitud y haya cumplido con la totalidad de los requisitos.



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO
CAPÍTULO TERCERO

DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN, OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO URBANO

DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN DESTINADAS A EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 57. Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano deberán tener las características siguientes:

I. Con frente a vía pública que determine la Secretaría, de conformidad con las necesidades de funcionamiento del equipamiento que se trate;

II. Ancho no menor de veinte metros, y

III. Superficie mínima de quinientos metros cuadrados, salvo en conjuntos urbanos habitacionales social progresivo y de interés social, que podrán tener una superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados.

IV. No ubicarse en terrenos con las siguientes características:

A) Con pendientes mayores del quince por ciento;

B) Nivelados con relleno;

C) Afectados por restricciones federales, estatales o municipales;

D) Que se ubiquen en camellones, glorietas u otras áreas verdes en vías públicas;

E) Que por sus características, configuración y condiciones no puedan ser aprovechados para fines de equipamiento urbano, y

F) Que se encuentren en zonas colindantes a zonas de riesgos, barrancas, líneas de alta tensión, márgenes de ríos, gasoductos, oleoductos, líneas de ferrocarril.

DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN AL MUNICIPIO

Artículo 58. Las áreas de donación a favor del municipio podrán ubicarse fuera del conjunto urbano, pero dentro del territorio municipal en áreas urbanas o urbanizables y con valor equivalente al establecido en el acuerdo de autorización conforme al estudio de valores unitarios del suelo emitido por el Instituto de Información e Investigación, Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México.

Para efectos del párrafo anterior, respecto de las áreas de donación que correspondan al municipio, se deberá contar con la opinión favorable de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente.

La superficie de las áreas de donación a favor del municipio será determinada por la Secretaría en la autorización del conjunto urbano, conforme a este Reglamento. La ubicación y destino de las áreas de donación podrá ser determinada con posterioridad al acuerdo de autorización, en función de las necesidades del municipio, mismas que deberán contar con frente a vía pública.

La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, dentro de los treinta días posteriores a que surta efectos la autorización del conjunto urbano, podrá autorizar que su titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio.

El Titular o Representante Legal, no incurren en incumplimiento a la obligación fijada en el acuerdo de autorización, cuando la definición y ubicación del área de donación a realizarse fuera del conjunto urbano, se defina por el municipio después del plazo fijado en el presente Reglamento para tal efecto. El Titular o Representante Legal, para garantizar el cumplimiento del área de donación y continuar con los trámites, obras y acciones que correspondan, podrá presentar ante la Secretaría Fianza a favor del municipio, cuyo monto se fijará conforme al



valor que sea determinado por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México.

DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN AL ESTADO

Artículo 59. Las áreas de donación a favor del Estado podrán ubicarse dentro del respectivo conjunto urbano o en otro lugar del territorio estatal.

La superficie de dichas áreas será determinada por la Secretaría en la autorización del conjunto urbano, conforme a este Reglamento. La ubicación y destino de las áreas de donación podrá ser determinada con posterioridad al acuerdo de autorización, en función de las necesidades del Estado.

Cuando el área de donación deba ubicarse fuera del conjunto urbano, deberá tener un valor equivalente al que tendría en caso de ubicarse dentro del mismo una vez urbanizado, con independencia de la superficie, conforme al estudio de valores unitarios del suelo emitido por el Instituto de Información e Investigación, Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México.

Las áreas de donación pasarán a formar parte del dominio público del Estado a partir de la fecha de celebración del contrato de donación y serán entregadas a la Secretaría de Finanzas que las utilizará en el fin público al cual estén destinadas.

La Secretaría autorizará en su caso, que el titular de un conjunto urbano cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, conforme a sus reglas de operación, o a través de la ejecución de obra pública dentro del municipio correspondiente, en el lugar y bajo las especificaciones que determine la Secretaría, en la proporción que resulte de acuerdo al estudio de valores unitarios del suelo que emita el Instituto de Información e Investigación, Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México.

Cuando la Secretaría no haya determinado la ubicación de la superficie de donación, el titular de la autorización o su representante legal podrán garantizar su cumplimiento, siempre y cuando presenten ante la Secretaría, fianza a favor del Estado cuyo monto se fijará conforme al valor que sea determinado por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México. Sin que se entienda en ningún momento que la fianza sustituye el cumplimiento de dicha obligación.

DE LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN DESTINADAS A EQUIPAMIENTO URBANO Y VIALIDADES

Artículo 60. La transmisión de la propiedad de las áreas de donación deberá formalizarse por medio de contrato celebrado entre el Titular de la autorización, o quien sus derechos ostente o represente, y el Estado o el municipio, según corresponda. Dichos contratos deberán inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México por el donatario, de conformidad y dentro de los treinta días siguientes a su celebración. Realizada la inscripción, el donatario deberá exhibirla ante la Secretaría y/o municipio en un plazo de cinco días contados a partir de que obtenga el certificado correspondiente.

El municipio suscribirá, con el Titular de la autorización o el Representante Legal, el contrato de donación previo a que se constate en Acta de Supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización equipamiento y en su caso, de Infraestructura Primaria. Las áreas destinadas a vías públicas pasarán a ser del dominio público del municipio, una vez suscrito el contrato de donación.

El contrato de donación con el Estado se suscribirá en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría.



Para el caso que se haya autorizado el cumplimiento de esta obligación a favor del Estado a través del pago en numerario, éste se depositará al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional en un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, del acuerdo de autorización.

DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA

Artículo 61. Las obras de urbanización de los conjuntos urbanos comprenderán por lo menos, lo siguiente:

- I.** Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reutilización y tratamiento del agua;
- II.** Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- III.** Red de distribución de energía eléctrica;
- IV.** Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica;
- V.** Guarniciones y banquetas, con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permitan la filtración pluvial, conforme a las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal;
- VI.** Pavimento en arroyo de calles; para el caso de estacionamientos y andadores con material que permitan la filtración pluvial, conforme a las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal;
- VII.** Jardinería y forestación de acuerdo con las evaluaciones técnicas de impacto correspondientes que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal;
- VIII.** Sistema de nomenclatura para las vías públicas, andadores y plazas, debidamente aprobado por el Municipio, y
- IX.** Señalamiento vial vertical y horizontal.

Las obras de urbanización de los conjuntos urbanos comprenderán las instalaciones y obras de Infraestructura Primaria para su operación al interior de los conjuntos urbanos.

Las obras de Infraestructura Primaria, que se requieren para incorporar el conjunto urbano al área urbana y sus servicios, estarán sujetas a lo establecido en la factibilidad de servicios y demás dictámenes; tales como:

1. Pozo profundo de agua potable;
2. Cisterna de almacenamiento;
3. Tanque elevado;
4. Línea de conducción de suministro de agua potable;
5. Planta de tratamiento;
6. Cárcamo de bombeo;
7. Línea de conducción de aguas residuales;
8. Punto de descarga;
9. Tanque tormenta, y
10. Pozo de absorción.

Así como las obras complementarias necesarias para el adecuado funcionamiento de los servicios públicos y que para tal efecto se indiquen en el acuerdo correspondiente.



En estos casos, el Titular de la autorización del conjunto urbano deberá donar al municipio las superficies de terreno en que se ubiquen dichas instalaciones, las cuales serán independientes al área de donación del equipamiento.

De igual forma, las establecidas en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal y dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes.

En su caso, planta o sistema de tratamiento de aguas residuales en las redes de alcantarillado pluvial y sanitario, para su posterior descarga, o bien, cuando esté prevista la construcción de macroplantas o sistemas de tratamiento regional, hacer la aportación económica equivalente a la Comisión del Agua del Estado de México o al respectivo organismo operador municipal, según corresponda.

Las obras a que se refiere este artículo deberán observar lo dispuesto en las normas oficiales mexicanas aplicables.

El riego de parques, jardines y en general de áreas verdes, se deberá realizar preferentemente con agua tratada

Cuando derivado de los estudios geofísicos se determine que existen las condiciones para ello, se procurará la filtración al subsuelo de los afluentes provenientes de precipitaciones pluviales, con la construcción de pozos de absorción.

DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 62. En las áreas de donación, el Titular de la autorización del conjunto urbano deberá construir las siguientes obras de equipamiento urbano, las que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente, atendiendo al número de viviendas o, en su caso, a la superficie de área vendible:

I. En conjuntos urbanos habitacionales social progresivo, por cada mil viviendas previstas:

- A)** Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción;
- B)** Escuela primaria o secundaria de doce aulas, con una superficie mínima de terreno de tres mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados y de mil doscientos noventa y seis metros cuadrados de construcción, y
- C)** Jardín vecinal y área deportiva con superficie de seis mil metros cuadrados.

II. En conjuntos urbanos habitacionales social progresivos bajo la modalidad de lotes con servicios y lotes con pie de casa, que se realicen bajo programas gubernamentales, por cada mil viviendas previstas:

- A)** Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción, y
- B)** Escuela primaria o secundaria de seis aulas, con una superficie mínima de terreno de mil setecientos cuarenta metros cuadrados y de seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados de construcción.

III. En conjuntos urbanos habitacionales de tipo interés social y popular, por cada mil viviendas previstas:

- A)** Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción;
- B)** Escuela primaria o secundaria de doce aulas, con una superficie mínima de terreno de tres mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados y de mil doscientos noventa y seis metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización



respectivo. Cuando se trate de conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación;

C) Jardín vecinal y área deportiva de ocho mil metros cuadrados de superficie, y

D) Obra de equipamiento urbano regional en doscientos diez metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización, en conjuntos habitacionales de interés social, el equipamiento será municipal. En conjuntos habitacionales populares el equipamiento será regional.

IV. En conjuntos urbanos habitacionales de tipo medio, residencial, residencial alto y campestre, por cada mil viviendas previstas:

A) Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción;

B) Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación;

C) Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie;

D) Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie, y

E) Obra de equipamiento urbano regional en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.

V. En conjuntos urbanos industriales, agroindustriales, científicos y tecnológicos:

A) Zona deportiva: una cancha de fútbol empastada de cincuenta por noventa metros, con contracancha de un metro con cincuenta centímetros de ancho, áreas verdes y mobiliario urbano, por cada veinte hectáreas de la superficie total, una cancha múltiple de veintidós por treinta metros, con contracancha mínimo de un metro, áreas verdes y mobiliario urbano por cada diez hectáreas de suelo vendible;

B) Guardería: un metro cuadrado construido por cada dos mil metros cuadrados de superficie vendible. La superficie de terreno se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción;

C) Centro de capacitación o edificio administrativo: un metro cuadrado construido por cada dos mil quinientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción, y

D) Obra de equipamiento urbano regional: un metro cuadrado de construcción por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.

VI. En conjuntos urbanos de abasto, comercio y servicios:

A) Guardería: un metro cuadrado construido por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción;

B) Centro administrativo de servicios: un metro cuadrado construido por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción, y



C) Obra de equipamiento urbano regional: un metro cuadrado de construcción por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción.

Cuando la superficie de construcción resultante de los incisos A) y B) de esta fracción, no fueran suficientes para la construcción de una guardería o centro administrativo de servicios, la Secretaría podrá determinar en el propio acuerdo de autorización que estos metros cuadrados de construcción se sumen a la obra de equipamiento regional que al efecto señale.

VII. Atendiendo al impacto del conjunto urbano, las obras de equipamiento que podrán llevarse a cabo serán las siguientes:

A) Comandancia de policías: un metro cuadrado construido por cada dos mil metros cuadrados de superficie vendible. La superficie de terreno se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción;

B) Estación de bomberos: un metro cuadrado construido por cada mil metros cuadrados de superficie vendible. La superficie de terreno se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción;

C) Centro de capacitación o edificio administrativo: un metro cuadrado construido por cada dos mil quinientos metros cuadrados de superficie vendible. La superficie de terreno se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción, y

D) Obras de equipamiento básico: en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción por cada dos mil metros de superficie vendible. La superficie de terreno se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción.

Las obras de equipamiento del conjunto urbano mixto serán las que correspondan a los tipos que lo conformen.

Cuando del cálculo de las obras de equipamiento a realizar resulten fracciones a ejecutar, y las mismas sean menores a la media se ajustará a la unidad inmediata inferior, en caso de excederse de la media se ajustará la fracción a la unidad inmediata superior.

DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Artículo 63. Las obras de equipamiento urbano municipal se determinarán por la Secretaría, a petición expresa del municipio, a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, conforme a las necesidades del municipio, y serán recibidas y administradas por éste.

El Titular podrá presentar propuesta sobre la determinación de obras de equipamiento urbano municipal, debiendo hacerla del conocimiento al municipio y éste dispondrá de treinta días para pronunciarse sobre la aprobación de la propuesta. En caso de ser aprobada expresamente, dentro de los cinco días siguientes, el municipio o el Titular deberán informarla a la Secretaría para los efectos legales conducentes. En caso de negativa, la autoridad municipal deberá justificar su resolución y señalar las obras de equipamiento urbano que deberán realizarse, informándolo al Titular y a la Secretaría.

Se entenderá como consentimiento tácito a las obras propuestas por el Titular el silencio de la autoridad municipal, siempre y cuando las obras de equipamiento urbano se realicen dentro de las áreas de donación municipal del conjunto urbano, esta situación deberá hacerse del conocimiento a la Secretaría por parte del Titular de la autorización.

Las obras de equipamiento urbano municipal podrán consistir en las siguientes:

- I.** Unidad médica;
- II.** Biblioteca pública;
- III.** Casa de la cultura;
- IV.** Escuela de artes;
- V.** Auditorio;
- VI.** Casa hogar para menores;
- VII.** Casa hogar para adultos mayores;
- VIII.** Centro de integración juvenil;
- IX.** Centro integral de servicios de comunicaciones (correos, radiotelefonía, entre otros);
- X.** Gimnasio deportivo;
- XI.** Lechería;
- XII.** Caseta o comandancia de policía;
- XIII.** Guardería;
- XIV.** Escuela especial para personas con discapacidad;
- XV.** Centro administrativo municipal, y
- XVI.** Cualquier otra que determine la Secretaría, en términos del artículo 68 del presente Reglamento.

La Secretaría podrá autorizar la combinación de más de una, siempre y cuando se ajusten a la superficie en metros cuadrados establecida en el artículo anterior de este Reglamento.

Para la determinación de la superficie de terreno en la que se desarrollarán las obras señaladas en este artículo, por cada metro cuadrado de construcción se requerirán como mínimo dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno, con excepción de las obras que se utilicen para actividades educativas en las que se aplicarán las normas del artículo 62 de este Reglamento.

La Secretaría autorizará los proyectos arquitectónicos de estos equipamientos, tomando en consideración la opinión de la dependencia u organismo auxiliar que corresponda conforme a la materia, quienes contarán con treinta días para emitir su opinión, vencido el plazo, la Secretaría con base en el análisis de las unidades administrativas respectivas, procederá a emitir la autorización.

En conjuntos urbanos no se permitirá conmutar la obligación de ejecutar obras de equipamiento urbano municipal por la de realizar aportaciones en numerario.

DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

ARTÍCULO 64. Las obras de equipamiento urbano regional se determinarán por la Secretaría, de acuerdo con las necesidades de la respectiva zona o región establecidas en el plan respectivo, se construirán en las áreas de donación otorgadas al Estado para este efecto, dentro o fuera del conjunto urbano y serán entregadas a la Secretaría de Finanzas para su asignación correspondiente.

Las obras de equipamiento urbano regional podrán ser las siguientes:

- I.** Hospitales y/o clínicas;
- II.** Oficinas administrativas estatales y municipales;
- III.** Instalaciones de educación media y superior;
- IV.** Centros culturales;
- V.** Parques metropolitanos;

VI. Instalaciones deportivas;

VII. Instalaciones de seguridad pública, incluyendo videocámaras y el sistema para su operación, y

VIII. Otras que al efecto se determinen.

La Secretaría autorizará los proyectos arquitectónicos de estos equipamientos, tomando en consideración la opinión de la dependencia u organismo auxiliar que corresponda conforme a la materia, quienes contarán con treinta días para emitir su opinión, vencido el plazo, la Secretaría con base en el análisis de las unidades administrativas respectivas, procederá a emitir la autorización.

Para la determinación de la superficie en la que se desarrollarán las obras señaladas en este artículo, por cada metro cuadrado de construcción se requerirán como mínimo dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno, con excepción de las obras que se utilicen para actividades educativas en las que se aplicarán las normas del artículo 62 de este Reglamento.

La Secretaría podrá autorizar que el Titular de la autorización de un conjunto urbano cumpla con su obligación, a través de la aportación en obra o en numerario, en la proporción que resulte para el equipamiento urbano regional necesario en el municipio, zona o región que se trate.

Lo anterior, será determinado por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias, y cuando resulten en numerario, en términos del artículo 5.38, fracción X, inciso A) del Código, se depositará al Fidecomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional.

DE LAS NORMAS PARA LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 65. Para la ejecución de las obras de equipamiento urbano, se estará a lo siguiente:

I. Las obras de equipamiento urbano que el Titular de la autorización de un conjunto urbano está obligado a efectuar, se sujetarán a las reglas siguientes:

A) Previa su realización, el Titular del conjunto urbano, deberá obtener la aprobación de la Secretaría de los proyectos arquitectónicos como plantas, cortes, y fachadas correspondientes, los cuales deberán sujetarse a las disposiciones aplicables en materia de diseño y construcción, y demás requisitos contenidos en las disposiciones jurídicas aplicables;

B) Deberán observarse las previsiones relativas a personas con discapacidad que establece la Ley para la Protección, Integración y Desarrollo de las Personas con Discapacidad del Estado de México;

C) Las aulas para jardín de niños tendrán capacidad para treinta y cinco alumnos con ciento quince metros cuadrados edificadas como mínimo hasta tres aulas, ciento veintiún metros cuadrados de cuatro a seis aulas y ciento treinta y dos metros cuadrados de siete a nueve aulas, considerando trescientos veintidós metros cuadrados de terreno por cada aula edificada, por su parte, las aulas para escuelas primarias o secundarias tendrán, al menos, capacidad para cincuenta alumnos con ciento ocho metros cuadrados construidos, considerando doscientos noventa metros cuadrados de terreno por cada aula edificada. Estas superficies incluyen la parte proporcional que les corresponde de sus elementos accesorios, como servicios sanitarios y dirección, entre otros. Cuando resulte un jardín de niños o una escuela primaria con menos de tres y seis aulas, respectivamente, éstas podrán ser complementadas entre sí, una vez determinadas por la Secretaría.

Cuando el paquete básico funcional no comprenda una unidad, la Secretaría determinará que las aulas a realizar se ejecuten en las colonias más próximas al conjunto urbano;



D) Las aulas de los planteles educativos no se podrán construir en el mismo lote o manzana de cárcamos, pozos de absorción y plantas de tratamiento de aguas residuales;

E) Las obras de equipamiento urbano deberán prever la señalización en materia de protección civil, para facilitar la evacuación y concentración de personas, en caso de siniestro, y

F) Las demás normas técnicas que, en su caso, emita la Secretaría y las previstas en el Libro Décimo Octavo del Código.

II. Los programas arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano en conjuntos urbanos habitacionales considerarán lo siguiente:

A) Jardín de niños (paquete básico funcional: tres aulas didácticas):

1. Tres aulas de seis metros treinta y ocho centímetros por ocho metros (con entre ejes de tres metros diecinueve centímetros), con orientación norte-sur;
2. Aula cocina (incluye cocineta e instalaciones);
3. Dirección con área administrativa;
4. Intendencia (casa de conserje);
5. Bodega;
6. Servicios sanitarios para alumnos: dos excusados y dos lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con discapacidad, un mingitorio y una tarja. Para alumnas tres excusados y dos lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con discapacidad y una tarja, así como para maestras un excusado y un lavabo. En el caso que el paquete sea de cuatro a seis aulas, para alumnos cuatro excusados, tres lavabos, uno de ellos para personas con discapacidad, dos mingitorios y una tarja, para alumnas seis excusados, tres lavabos uno de cada uno para personas con discapacidad y una tarja, para maestras y maestros un excusado y un lavabo cada uno. En los casos de paquetes de siete a nueve aulas para alumnos seis excusados, cuatro lavabos, uno de cada uno para personas con discapacidad, tres mingitorios y una tarja, para alumnas nueve excusados, cuatro lavabos uno de cada uno de ellos para personas con discapacidad y una tarja, maestra y maestros un excusado y un lavabo cada uno;
7. Un salón de usos múltiples, en dimensiones equivalentes a dos aulas, para el caso de jardín de niños de siete a nueve aulas;
8. Pórtico con techo;
9. Delimitación del predio muro con altura de dos metros cincuenta centímetros;
10. Plaza cívica con asta bandera de seis metros de altura mínima (cien metros cuadrados por aula);
11. Estacionamiento con cajones de dos metros cuarenta centímetros por cinco metros cada uno (un cajón por aula más un cajón para dirección y uno para personas con discapacidad);
12. Área con juegos que incluya resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros;
13. Juegos múltiples, uno por cada tres aulas;
14. Áreas verdes (tres árboles por aula), así como barreras de plantas de ornato y arbustos;
15. Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal y vertical;
16. Cisterna (con sistema de bombeo con capacidad de un metro cúbico por aula), además de tres tinacos que al efecto se determinen;
17. Timbre electrónico y campana para simulacros, y



18. Un lavadero por cada aula.

B) Escuela primaria o secundaria (paquete básico funcional: seis aulas didácticas):

- 1.** Seis aulas didácticas de seis metros treinta y ocho centímetros por ocho metros (con entre ejes de tres metros diecinueve centímetros), con orientación norte-sur;
- 2.** Dirección con área administrativa;
- 3.** Cooperativa;
- 4.** Intendencia (casa de conserje);
- 5.** Bodega;
- 6.** Servicios sanitarios: un núcleo para alumnos con cuatro excusados y tres lavabos, uno de ellos para personas con discapacidad, dos mingitorios y una tarja, para alumnas, seis excusados y tres lavabos, uno de ellos para personas con discapacidad y una tarja, así como para maestros un excusado y un lavabo y maestras un excusado y un lavabo;
- 7.** Pórtico con techo;
- 8.** Delimitación del predio muro con altura de dos metros cincuenta centímetros;
- 9.** Plaza cívica con asta bandera de seis metros de altura mínimo (cien metros cuadrados por aula);
- 10.** Estacionamiento con cajones de dos metros cuarenta centímetros por cinco metros cada uno un cajón por aula más otro para dirección y uno más para personas con discapacidad;
- 11.** Áreas verdes: cuatro árboles por aula, así como barreras de plantas de ornato y arbustos;
- 12.** Cancha de baloncesto de veintiocho metros setenta centímetros, por quince metros treinta centímetros como mínimo, la cual podrá localizarse en el área de plaza cívica;
- 13.** Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontal o vertical;
- 14.** Cisterna: con sistema de bombeo con capacidad de un metro cúbico por aula, además de los tinacos que al efecto se determinen;
- 15.** Prever o en su caso, construir núcleo de escaleras de cuatro por ocho metros, y
- 16.** Timbre electrónico o campana para simulacros.

En caso de que el paquete sea de siete a doce aulas didácticas, deberán incrementar los servicios sanitarios a dos núcleos, además se deberán construir dos canchas de baloncesto de veintiocho, punto, setenta por quince metros treinta centímetros como mínimo cada una, las cuales podrán localizarse en área de plaza cívica. En secundarias, a partir de seis aulas, un taller multidisciplinario por dos aulas didácticas y un taller de computación, equivalente a un aula didáctica con las instalaciones requeridas.

Cuando el paquete sea de trece a dieciocho aulas didácticas, se deberán incrementar a tres núcleos los servicios sanitarios y dos canchas múltiples de veintidós por treinta metros cada una. Cuando el paquete exceda las dieciocho aulas la Secretaría autorizará los programas arquitectónicos que se requieran.

C) Jardín vecinal y área deportiva (paquete básico funcional, seis mil metros cuadrados):

Jardín vecinal (cuarenta por ciento de la superficie del predio):

- 1.** Zonas verdes (setenta por ciento de la superficie de jardín vecinal);
- 2.** Jardines: césped, barreras de plantas de ornato y arbustos;
- 3.** Zona arbolada (un árbol por cada cincuenta metros cuadrados de terreno);



4. Circulaciones (treinta por ciento de la superficie de jardín vecinal): senderos, veredas, andadores y plazoletas;
5. Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales, y
6. Riego de las áreas verdes preferentemente con agua tratada.

Área deportiva: (sesenta por ciento de la superficie del predio):

1. Dos canchas múltiples de veintidós por treinta metros, con contracancha mínimo de un metro;
2. Área de ejercicios con aparatos al aire libre;
3. Pistas para trotar;
4. Áreas verdes (un árbol por cada cincuenta metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas de ornato y arbustos;
5. Estacionamiento con cajones de dos metros cuarenta centímetros por cinco metros cada uno (un cajón por cada trescientos metros cuadrados de terreno para zona deportiva, considerando uno para personas con discapacidad, en los términos que establezcan las disposiciones legales aplicables);
6. Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamiento horizontales y verticales, y
7. Riego de las áreas verdes preferentemente con agua tratada.

Por cada dos mil metros cuadrados de superficie, añadir:

1. Una cancha múltiple de veintidós por treinta metros, con contracancha mínimo de un metro, en área deportiva, y
2. Después de cuatro mil metros cuadrados de superficie de terreno, se podrán sustituir dos canchas múltiples por una cancha de fútbol rápido de veintidós por cincuenta y tres metros.

A solicitud del municipio, la Secretaría podrá autorizar la sustitución de canchas múltiples y canchas de fútbol rápido, cuando éstas no sean necesarias, por otros tipos de equipamiento deportivo.

D) Zona deportiva y jardín vecinal: (ocho mil metros cuadrados):

Zona deportiva sesenta por ciento del predio:

1. Tres canchas múltiples de veintidós por treinta metros, con contracancha mínimo de un metro, cada una;
2. Área de ejercicios con aparatos al aire libre;
3. Pistas para trotar;
4. Áreas verdes: un árbol por cada cincuenta metros cuadrados de terreno, así como barreras de plantas de ornato y arbustos;
5. Estacionamiento con cajones de dos metros cuarenta centímetros por cinco metros cada uno, un cajón por cada trescientos metros cuadrados de terreno para zona deportiva considerando uno para personas con discapacidad;
6. Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes, señalamientos horizontal y vertical;
7. Tomas de riego y agua tratada que sean necesarias, y
8. Por cada dos mil metros de superficie adicional, añadir una cancha múltiple de veintidós por treinta metros.

Jardín vecinal (cuarenta por ciento de la superficie del predio):



1. Zonas verdes (setenta por ciento de la superficie de jardín vecinal);
2. Jardines: césped, barreras de plantas de ornato y arbustos;
3. Zona arbolada (un árbol por cada cincuenta metros cuadrados de terreno);
4. Circulaciones (treinta por ciento de la superficie de jardín vecinal): senderos, veredas, andadores y plazoletas;
5. Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales, y
6. Riego de las áreas verdes preferentemente con agua tratada.

Juegos infantiles (cuarenta por ciento de la superficie del predio):

1. Andadores y plazoletas;
2. Pistas para patinar, triciclos y bicicletas;
3. Área con juegos: columpios, resbaladillas, escaleras horizontales (pasamanos), barras de equilibrio y otros;
4. Áreas verdes (un árbol por cada cincuenta metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas de ornato y arbustos, y
5. Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos.

III. Los programas arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano en conjuntos urbanos industriales, agroindustriales, científicos y tecnológicos, considerarán según corresponda lo siguiente:

A) Zona deportiva:

1. Una cancha de fútbol empastada con medidas de noventa por cincuenta metros con contracancha mínimo de uno punto cincuenta metros de ancho, por cada veinte hectáreas de la superficie total;
2. Una cancha múltiple de veintidós por treinta metros, con contracancha mínimo de un metro, por cada diez hectáreas de la superficie vendible, áreas verdes y mobiliario urbano;
3. Áreas verdes (un árbol por cada cincuenta metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas de ornato y arbustos;
4. Estacionamiento con cajones de dos metros cuarenta centímetros por cinco metros cada uno (un cajón por cada trescientos metros cuadrados de terreno, incluir uno para personas con discapacidad);
5. Mobiliario urbano: bancas, botes para basura con su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales, y
6. Riego de las áreas verdes preferentemente con agua tratada.

B) Guardería (paquete básico funcional: ocho módulos de cunas en cuatrocientos cincuenta metros cuadrados de construcción), cuyo programa arquitectónico será autorizado por la Secretaría con base en la normatividad correspondiente, considerar dos metros cincuenta y tres centímetros de terreno por cada metro cuadrado de construcción;

C) Centro de capacitación para el trabajo (paquete básico funcional: cuatrocientos metros cuadrados de construcción, considerar dos metros cincuenta y tres centímetros de terreno por cada metro cuadrado de construcción):

1. Un taller (equivalente a dos aulas de seis metros treinta y ocho centímetros por ocho metros);
2. Biblioteca;
3. Dirección y administración;

4. Cooperativa o cafetería;

5. Servicios sanitarios:

Para hombres: dos excusados y dos lavabos, de los cuales un excusado y un lavabo deberá ser para personas con discapacidad, un mingitorio y una tarja.

Para mujeres: tres excusados y dos lavabos, de los cuales un excusado y un lavabo deberá ser para personas con discapacidad y una tarja.

6. Servicios generales;

7. Estacionamiento con cajones de dos metros cuarenta centímetros por cinco metros cada uno (tres cajones por taller, destinándose uno para personas con discapacidad);

8. Mobiliario urbano: bancas, botes para basura con su respectiva clasificación, arbotantes y señalamientos horizontales y verticales, y

9. Cisterna (con capacidad de un metro cúbico por aula y bomba), además de los tinacos que al efecto se determinen.

IV. Los programas arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano en conjuntos urbanos de abasto, comercio y servicios considerarán según corresponda lo siguiente:

A) Guardería (paquete básico funcional: ocho módulos de cunas en cuatrocientos cincuenta metros cuadrados de construcción), cuyo programa arquitectónico será definido por la Secretaría, con base en la normatividad, considerar dos metros cincuenta y tres centímetros de terreno por cada metro cuadrado de construcción;

B) Centro de servicios administrativos (paquete básico funcional: cincuenta metros cuadrados construidos, considerar dos metros cincuenta y tres centímetros de terreno por cada metro cuadrado de construcción):

1. Área de oficinas;

2. Área administrativa;

3. Área de servicios;

4. Vestíbulo y área de espera;

5. Servicios sanitarios para hombres y mujeres (con dos excusados, uno de ellos para personas con discapacidad y un lavabo, cada uno);

6. Estacionamiento con cajones de dos metros cuarenta centímetros por cinco metros cada uno, un cajón por oficina, así como cajones para personas con discapacidad, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

7. Áreas verdes (un árbol por cada cincuenta metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas de ornato y arbustos, y

8. Cisterna (con capacidad de un metro cúbico por núcleo y bomba), además de los tinacos que al efecto se determinen.

V. Los programas arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano en conjuntos urbanos considerarán según corresponda lo siguiente:

A) Comandancia de policía. (Paquete básico funcional: ciento veinte metros cuadrados construidos, considerar trescientos cuatro metros cuadrados de superficie de terreno):

1. Plaza de acceso;

2. Sala de espera con sanitarios:

Para hombres: dos excusados y dos lavabos, de los cuales un excusado y un lavabo deberá ser para personas con discapacidad, un mingitorio y una tarja.

Para mujeres: tres excusados y dos lavabos, de los cuales un excusado y un lavabo deberá ser para personas con discapacidad y una tarja.



3. Sanitario mujeres: dos excusados y dos lavabos considerando un lavabo y un excusado para personas con discapacidad;
 4. Barra de atención al público;
 5. Privado con sanitario: un excusado y un lavabo;
 6. Cubículo para declaraciones;
 7. Área para médico legista con sanitario: un lavabo y un excusado;
 8. Área para guardia de agentes;
 9. Celdas con área de sanitario: un excusado y lavabo;
 10. Núcleo de sanitarios mujeres, tres excusados, tres lavabos considerando un excusado y un lavabo para personas con discapacidad. Así como vestidores para el personal;
 11. Sanitarios hombres, dos excusados, dos mingitorios, tres lavabos considerando un excusado y un lavabo para personas con discapacidad. Así como vestidores para el personal;
 12. Área para cafetería;
 13. Bodega;
 14. Cuarto de armas;
 15. Estacionamiento para cinco autos, con medidas de cinco metros por dos metros cuarenta centímetros. Más un cajón para personas con discapacidad;
 16. Cisterna tres metros cúbicos;
 17. Mobiliario urbano, bancas, botes de basura, luminarias y señalamientos, y
 18. Áreas verdes: uno por cada cincuenta metros cuadrados de terreno y barreras de plantas y arbustos.
- B) Estación de bomberos (paquete básico funcional: setecientos cincuenta metros construidos, considerar dos mil doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie de terreno):**
1. Plaza de acceso;
 2. Estacionamiento para autobombas y para vehículos de servicios auxiliares;
 3. Núcleo de sanitarios mujeres, tres excusados, tres lavabos considerando un excusado y un lavabo para personas con discapacidad. Así como vestidores para el personal;
 4. Sanitarios hombres, dos excusados, dos mingitorios, tres lavabos considerando un excusado y un lavabo para personas con discapacidad. Así como vestidores para el personal;
 5. Dormitorios y vestidores mujeres con sanitarios: un excusado y un lavabo, y dos regaderas para el personal;
 6. Dormitorios y vestidores hombres, un excusado, un lavabo, y dos regaderas para el personal;
 7. Cocina y comedor-estancia;
 8. Bodega y cuarto de máquinas;
 9. Patio de maniobras;
 10. Cisterna de tres metros cúbicos con apoyo de tinacos;
 11. Estacionamiento con capacidad de quince cajones con las medidas de dos metros cuarenta centímetros por cinco metros cada uno, incluye uno para personas con discapacidad;



12. Mobiliario urbano: bancas, botes de basura luminaria y señalamientos, y

13. Áreas verdes: (un árbol por cada cincuenta metros cuadrados de terreno) así como barrera de plantas y arbustos.

C) Centro de capacitación para el trabajo (paquete básico funcional: cuatrocientos metros cuadrados construidos, considerar mil doce centímetros cuadrados de superficie de terreno):

1. Un taller (equivalente a dos aulas de seis metros treinta y ocho centímetros por ocho metros con entre ejes de tres metros diecinueve centímetros cada uno);

2. Biblioteca;

3. Dirección y administración con sanitarios hombres: dos excusados y dos lavabos y un mingitorio, considerando un lavabo y excusado para personas con discapacidad;

4. Sanitario mujeres: dos excusados y dos lavabos, considerando un lavabo y excusado para personas con discapacidad;

5. Cooperativa o cafetería;

6. Núcleos sanitarios: hombres, dos excusados, dos lavabos y un mingitorio, considerando un lavabo y excusado para personas con discapacidad;

7. Sanitario mujeres: dos excusados y dos lavabos, considerando un lavabo y excusado para personas con discapacidad;

8. Servicios generales;

9. Estacionamiento para siete cajones con medidas de dos metros cuarenta centímetros por cinco metros cada uno más uno para personas con discapacidad;

10. Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, luminarias y señalamientos, y

11. Cisterna: capacidad de tres metros cúbicos por taller, además de los tinacos que al efecto se determinen.

D) Obras de equipamiento urbano básico por doscientos cincuenta metros de construcción:

1. Unidad médica;

2. Biblioteca pública;

3. Casa de la cultura;

4. Escuela de artes;

5. Auditorio;

6. Casa hogar para menores;

7. Casa hogar para ancianos;

8. Centro de integración juvenil;

9. Centro integral de servicios de comunicaciones (correos radio telefonía telégrafos entre otros);

10. Plaza cívica;

11. Gimnasio deportivo;

12. Lechería;

13. Caseta o comandancia de policía;

14. Guardería;

15. Escuela especial para atípicos, y

16. Otros que al efecto se determinen.



DE LA OCUPACIÓN DEL EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 66. Los equipamientos urbanos se ocuparán cuando se hayan concluido las obras de urbanización, a efecto de asegurar su funcionalidad, y de acuerdo con su demanda con base en la ocupación de lotes o de viviendas terminadas, lo cual se acreditará conforme a la respectiva Acta de Supervisión.

En los conjuntos urbanos habitacionales los equipamientos destinados a educación deberán estar concluidos a la fecha de solicitud del tercer permiso de enajenación y se entregarán dotados de las instalaciones y mobiliario básicos.

Cuando el interés público así lo exija, la Secretaría, podrá autorizar la ocupación del equipamiento antes de la entrega-recepción de las obras de urbanización y en su caso, de Infraestructura Primaria, siempre y cuando se cuente con los servicios públicos básicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica, debiendo el Titular de la autorización y el municipio formalizar la entrega recepción parcial de este equipamiento.

Lo anterior no será impedimento para que el Titular del desarrollo concluya la totalidad de las obras en los plazos y condiciones previstos en el acuerdo de autorización y se entreguen con las garantías que establece este Reglamento.

DEL MOBILIARIO BÁSICO EN EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS

Artículo 67. El equipamiento educativo en conjuntos urbanos habitacionales, a excepción del social progresivo promovido por organizaciones sociales, deberá entregarse con el siguiente mobiliario básico:

- A)** Un pintarrón de un metro veinte centímetros por dos metros cuarenta centímetros, por aula;
- B)** Un equipo para operar un sistema de acceso a información educativa por vía electrónica, consistente en una computadora personal y un equipo de proyección, por aula;
- C)** Un escritorio de un metro diez centímetros por sesenta centímetros con silla, por aula;
- D)** Cuarenta mesabancos por aula de escuela primaria;
- E)** Cuarenta sillas con paleta por aula de secundaria o preparatoria, de las cuales, un cinco por ciento serán para alumnos zurdos;
- F)** Seis mesas redondas con seis sillas cada una o nueve mesas redondas con cuatro sillas cada una, por aula de jardín de niños o su equivalente en mesas trapezoidales;
- G)** Un escritorio y una silla para dirección, y
- H)** Dos escritorios con sus sillas para el área secretarial.

DE LA SUSTITUCIÓN DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Artículo 68. Cuando en la zona circunvecina al predio por desarrollar exista suficiente equipamiento de alguna o algunas de las obras de equipamiento urbano municipal señaladas en este Reglamento, la Secretaría podrá autorizar su sustitución conforme a lo siguiente:

I. La Secretaría, determinará dentro de los treinta días posteriores, a solicitud expresa del municipio o petición del Titular o Representante Legal, quien deberá contar con aprobación previa del municipio, la obra o las obras de equipamiento urbano que puedan sustituirse, siempre y cuando se justifique que sea de mayor beneficio para el desarrollo y su zona de influencia tenga un costo equivalente a la que vaya a reemplazar y no se demerite la prestación de los servicios correspondientes, en particular los educativos y se ubique dentro del respectivo municipio. Para ello, el proyecto de equipamiento tendrá que estar identificado, contener sus especificaciones y ser técnicamente viable;



II. Cuando la obra de equipamiento tuviere un costo mayor a la que reemplazaría, podrá llevarse a cabo si el municipio, los vecinos o un tercero cubren la diferencia de costos, situación que en su caso deberá formalizarse debidamente;

III. En su caso, en el acuerdo de autorización del desarrollo, se deberá justificar la sustitución. Si la sustitución es posterior a dicha autorización, se realizará a través de modificación al acuerdo de autorización del desarrollo y se señalará la obra u obras de equipamiento que en definitiva habrán de efectuarse, y

IV. En ningún caso las obras de equipamiento urbano municipal podrán sustituirse por numerario.

La Secretaría expedirá la autorización en un plazo de cinco días, contados a partir de la recepción de la solicitud en caso de que esta resulte procedente, la misma tendrá que ser publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en un plazo de treinta días a cargo del solicitante.

DEL EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL FUERA DEL CONJUNTO URBANO

Artículo 69. La Secretaría podrá autorizar, dentro del plazo de treinta días a partir de la petición expresa del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, que el equipamiento urbano municipal se construya fuera del conjunto urbano, pero dentro del municipio, en el plazo fijado en el acuerdo de autorización, sólo en las modalidades y porcentajes siguientes:

I. En conjuntos urbanos de tipo habitacional medio, únicamente el equipamiento educativo hasta en un ochenta por ciento, y

II. En conjuntos urbanos de tipo habitacional residencial, residencial alto y campestre e industrial, científicos y tecnológicos, hasta el cien por ciento.

A la petición del Titular o del Representante Legal, deberá anexarse la aprobación previa del municipio, quien contará con treinta días para pronunciarse al respecto a partir de la solicitud que le hicieren aquellos.

No se entenderá que el Titular o Representante Legal incurre en incumplimiento, cuando la definición y ubicación del equipamiento de que se trate, a realizarse afuera del conjunto, haya sido establecida por el municipio fuera del plazo citado en el presente artículo.

El Titular o Representante Legal, para garantizar la ejecución del equipamiento urbano faltante y continuar con los trámites, obras y acciones que correspondan, podrá presentar ante la Secretaría Fianza a favor del municipio, cuyo monto se fijará conforme al valor que sea determinado al efecto por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

CAPÍTULO CUARTO

DE LA AUTORIZACIÓN DEL INICIO DE OBRAS, ENAJENACIÓN O GRAVAMEN DE LOTES, PROMOCIÓN DEL DESARROLLO, PRÓRROGAS Y GARANTÍAS

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

Artículo 70. 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 acompañar:

I. El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los impuestos y derechos establecidos en el acuerdo de autorización del conjunto urbano;



II. Los proyectos ejecutivos, memoria de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización e infraestructura, dentro y fuera del conjunto urbano, que establezcan los acuerdos de autorización, debidamente aprobados por oficio por las instituciones gubernamentales respectivas. Los proyectos ejecutivos de equipamiento urbano deberán cumplir los requisitos que establezca la legislación aplicable;

III. La Fianza y/o garantía hipotecaria para asegurar la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de Infraestructura Primaria;

IV. El acuerdo de autorización y sus planos respectivos protocolizados ante Notario Público del Estado de México, e inscrito en el Instituto de la Función Registral;

V. La identificación de los lotes a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor, y

VI. El contenido de la publicidad y promoción del desarrollo en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización del conjunto urbano y de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer.

Cumplidos los requisitos anteriores, las unidades administrativas de la Secretaría, coordinadamente emitirán la autorización respectiva. El Titular o Representante Legal del desarrollo deberá solicitar a la Secretaría, en los siguientes diez días hábiles, la apertura de la bitácora de supervisión, misma que se deberá realizar en el predio donde se ubicará el desarrollo, debiendo notificar de tales actos al municipio y a las instituciones gubernamentales que intervinieron en la aprobación de los proyectos ejecutivos de las obras.

En su caso, la Secretaría podrá autorizar la suspensión provisional de la ejecución de obras de urbanización o equipamiento y de Infraestructura Primaria a solicitud expresa del Titular de la autorización, siempre y cuando la autorización del desarrollo sea materia de un procedimiento judicial.

La reactivación de las obras de urbanización, infraestructura o equipamiento deberán ser acompañadas del pago de supervisión actualizado de las obras faltantes de ejecutar, así como de las garantías correspondientes.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y energía eléctrica.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DEL INICIO DE OBRAS, ENAJENACIÓN DE LOTES Y PROMOCIÓN DEL DESARROLLO

Artículo 71. La autorización del inicio de obras de urbanización, equipamiento, enajenación de lotes y la promoción de un desarrollo, contendrá lo siguiente:

I. Referencia a la solicitud;

II. Fundamento jurídico;

III. Motivación;

IV. Menció n de las obras de urbanización y equipamiento que se autoriza ejecutar, con indicación, como corresponda, de la normatividad o especificaciones técnicas aprobadas por las instituciones gubernamentales correspondientes, las que se tendrán como partes integrantes de la autorización para todos sus efectos, en su caso, el pago de supervisión de las obras de Infraestructura Primaria, así como de su garantía;

V. Plazo para la realización de las obras, conforme a lo previsto en el acuerdo de autorización respectivo;

VI. El señalamiento del cincuenta por ciento del total de viviendas del conjunto urbano habitacional equivalente a la superficie a enajenar, especificando la manzana y número de lote.



Tratándose de conjuntos urbanos comerciales, industriales y tecnológicos será del cincuenta por ciento del área enajenable;

VII. Mención de la promoción y de la publicidad que se autoriza, misma que deberá contener como mínimo, el tipo del desarrollo urbano y la fecha de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;

VIII. Fecha de emisión de la autorización, y

IX. Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

DE LA PRÓRROGA DEL PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 72. La prórroga del plazo para la ejecución de obras de urbanización y equipamiento de un conjunto urbano se sujetará a las reglas siguientes:

I. Deberá solicitarse por el Titular del conjunto urbano, antes de la terminación del plazo autorizado originalmente o de su primera prórroga;

II. Podrá ser otorgada hasta en dos ocasiones, por el término concedido originalmente;

III. El Titular de la autorización, solicitará a la Secretaría, antes de presentar la solicitud de prórroga, determine el importe de la garantía de las obras faltantes con base en los avances de obras asentados dentro del Acta de Supervisión correspondiente, por lo que la Secretaría en un plazo de cinco días hábiles fijará dicho importe, y

IV. La solicitud será acompañada del informe de avance físico y gráfico financiero de las obras ejecutadas y registradas en el Acta de Supervisión, del programa de las obras por realizar, del presupuesto a costo directo actualizado, así como de la renovación de las pólizas de Fianza que garanticen la ejecución de las obras faltantes, por un periodo igual al solicitado para la prórroga.

Una vez que el interesado presente a la Secretaría el recibo de pago de los derechos correspondientes, ésta otorgará la prórroga solicitada, en un plazo de cinco días.

DE LAS GARANTÍAS DE OBRAS Y VICIOS OCULTOS

Artículo 73. El Titular de la autorización de un conjunto urbano, subdivisión o condominio está obligado a garantizar la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria, hasta su total conclusión y entrega en el plazo que señale el acuerdo de autorización, así como los vicios ocultos de las mismas, conforme a lo siguiente:

I. La ejecución de las obras en el plazo autorizado se garantizará con Fianza, garantía hipotecaria o ambas, a favor del Estado, por un monto del cien por ciento del valor de las obras. Dichas garantías deberán estar vigentes durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva, salvo que se haya realizado una entrega-recepción parcial, en cuyo caso se podrá disminuir su monto en la parte proporcional;

II. Para garantizar los defectos o vicios ocultos que llegaren a presentar las obras, por un periodo de dos años contados a partir de la fecha del acta de entrega parcial o total de las mismas, a través de Fianza y/o garantía hipotecaria, o ambas, otorgadas en favor del municipio o del Estado según corresponda, por un monto equivalente al veinte por ciento del valor que tengan las obras a la fecha de su recepción;

III. Tratándose de garantías hipotecarias, los lotes deberán estar libres de gravámenes y limitaciones, y su valor no podrá ser inferior al monto a garantizar, el cual se determinará con el estudio de valores que emitirá el Instituto de Investigación, Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, con cargo al Titular del desarrollo;



IV. La garantía hipotecaria deberá constituirse ante Notario Público del Estado de México e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de publicación del acuerdo de autorización;

V. La Fianza para garantizar la ejecución de las obras se presentará a la Secretaría, con la solicitud de inicio de obras, y

VI. Las garantías para la ejecución de las obras podrán ser liberadas parcial o totalmente por la Secretaría, de manera proporcional al cumplimiento de las obligaciones relativas, según se acredite con el acta de entrega-recepción correspondiente. Las garantías sobre vicios ocultos recibidas por la autoridad correspondiente quedarán liberadas una vez transcurrido el plazo a que se refiere la fracción II de este artículo.

Si el Titular de la autorización de un conjunto urbano, subdivisión o condominio no realiza las obras en el plazo consignado en la autorización respectiva o sus prórrogas, sin causa justificada, se harán efectivas las garantías respectivas, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que correspondan.

DE LA SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

Artículo 74. La Secretaría podrá autorizar la sustitución de los lotes constituidos en garantía hipotecaria, conforme a lo previsto en el artículo anterior. En la solicitud correspondiente, el Titular de la autorización del desarrollo señalará los inmuebles que pretende sustituir.

Asimismo, la Secretaría podrá autorizar la sustitución de garantías hipotecarias por Fianzas o viceversa, así como la combinación de aquellas.

En los casos previstos en los dos párrafos anteriores, las autorizaciones respectivas serán emitidas por la Secretaría en un plazo de cinco días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

El interesado deberá cubrir previamente al otorgamiento de la autorización, el pago de los derechos de sustitución de garantías que determine la Secretaría, conforme a las disposiciones fiscales aplicables.

La constitución de hipotecas o la presentación de Fianzas se realizarán en los plazos establecidos en el artículo anterior, mismos que se computarán a partir de la fecha en que se autorice la sustitución.

DE LA AUTORIZACIÓN PARA FIDEICOMITIR, GRAVAR O AFECTAR LOTES

Artículo 75. La autorización para fideicomitir, gravar o afectar en alguna forma los lotes vendibles de un conjunto urbano, se otorgará una vez que se haya inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización y sus planos respectivos, así como garantizado la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento urbano e infraestructura, en su caso.

La Secretaría, emitirá la autorización dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud. Dicha autorización deberá protocolizarse ante Notario Público del Estado de México, e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de la autorización respectiva, acreditando su cumplimiento a la Secretaría dentro de los treinta días siguientes lograda la inscripción.

La autorización podrá solicitarse conjuntamente a la del inicio de ejecución de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo. A la solicitud deberá anexarse el Certificado de Gravámenes y en su caso la anuencia del acreedor.

AUTORIZACIÓN PARA LIBERAR LOTES EN GARANTÍA



Artículo 76. El Titular del conjunto urbano no podrá enajenar, afectar o gravar los lotes constituidos en garantía hipotecaria, hasta en tanto la Secretaría, apruebe expresamente la sustitución, liberación o extinción de dicha garantía.

DE LOS PERMISOS DE VENTA SUBSECUENTES

Artículo 77. El Titular o Representante Legal deberá obtener autorización expresa de la Secretaría para enajenar el cincuenta por ciento restante de lotes, a través de dos permisos subsecuentes del veinticinco por ciento cada uno de ellos, en los siguientes términos:

Para expedir el segundo permiso de venta de lotes por otro veinticinco por ciento, la Secretaría otorgará dicha autorización cuando se tenga concluido el cincuenta por ciento de las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria señalada en los acuerdos de autorización de conformidad con el avance de la bitácora o determinado por supervisión de la Secretaría y entregadas formalmente al municipio correspondiente.

El último permiso de venta por el veinticinco por ciento restante, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento, así como de Infraestructura Primaria al cien por ciento de conformidad con el avance de la bitácora o determinado por supervisión de la Secretaría y entregadas formalmente al municipio correspondiente, en términos del presente Reglamento, así como haber realizado los pagos de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del conjunto urbano.

A la solicitud de enajenación de lotes, el Titular del conjunto urbano deberá acompañar el informe de avance físico de las obras ejecutadas y registradas en el Acta de Supervisión, así como la relación de los lotes que se pretende enajenar.

En caso de que los lotes estén fideicomitidos o gravados, la Secretaría autorizará la enajenación de estos, siempre y cuando el Titular del desarrollo acredite la anuencia por parte del acreedor.

Cuando el avance en la ejecución de las obras sea el requerido conforme a la etapa que corresponda y cumplido todo lo anterior, la Secretaría emitirá la autorización respectiva en un plazo de cinco días contados a partir de la presentación de la solicitud.

Para la venta de lotes o vivienda nueva en que intervenga una desarrolladora de conjuntos urbanos, se deberá acreditar por ésta de manera fehaciente, estar al corriente en el pago del impuesto predial y de derechos por el suministro de agua, en concordancia con lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, requisito sin el cual no podrá verificarse la compraventa.

DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS CON CARGO A LA GARANTÍA CONSTITUIDA

Artículo 78. Si el Titular de la autorización de un conjunto urbano no realiza las obras de urbanización y equipamiento en el plazo señalado en el acuerdo respectivo o sus prórrogas, previa garantía de audiencia, se solicitará la reclamación de las garantías otorgadas en función del expediente técnico de cada una de las obras, para a fin de que su importe se aplique a la ejecución de las obras faltantes, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que correspondan.

Para el caso que el importe recuperado de la Fianza o garantía hipotecaria no sea suficiente para concluir las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de Infraestructura Primaria, el Titular del conjunto urbano estará obligado a concluir las obras faltantes, debiendo pagar los derechos de supervisión y garantizar estas.

DE LA REPARACIÓN DE DEFECTOS O VICIOS OCULTOS

Artículo 79. El Titular de la autorización del conjunto urbano, subdivisión o condominio está obligado a la reparación de los defectos o vicios ocultos de las obras de urbanización,



equipamiento e Infraestructura Primaria del desarrollo, por lo que en caso de presentarse éstos, la autoridad que haya recibido las obras procederá de acuerdo con lo siguiente:

I. Requerir al Titular de la autorización la reparación inmediata de los defectos o vicios ocultos, y

II. Solicitar la reclamación de las garantías otorgadas.

Para el caso que el importe recuperado de la garantía no sea suficiente para reparar los defectos o vicios ocultos, el Titular del conjunto urbano estará obligado a reparar las obras afectadas.

CAPITULO QUINTO

DE LA EXTINCIÓN Y DE LA SUBROGACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO

DE LA EXTINCIÓN POR EL TRANCURSO DEL TIEMPO

Artículo 80. La autorización de un conjunto urbano se extinguirá por el solo transcurso del tiempo, si transcurridos siete años calendario contados a partir de la fecha en que se emitió dicha autorización, el Titular no acredita haber obtenido la autorización de inicio de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo.

Si dentro del término establecido en el párrafo anterior, el Titular de la autorización solicita el inicio de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo, deberá contar para su emisión con la Evaluación de Impacto Estatal y autorizaciones en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

La extinción de la autorización se llevará a cabo por la Secretaría previo el otorgamiento de la garantía de audiencia al Titular de la autorización.

Emitida la extinción de la autorización se publicará en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, debiéndose inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

DE LA EXTINCIÓN POR RENUNCIA DEL TITULAR

Artículo 81. Se podrá dejar sin efectos jurídicos, total o parcialmente, la autorización de un conjunto urbano por renuncia expresa de su Titular, siempre y cuando:

I. No se afecte el interés público;

II. No se afecten los intereses de terceros, y

III. No se hayan realizado actos de gravamen o traslativos de dominio respecto de los lotes objeto de la renuncia.

En estos casos, no se devolverán las áreas de donación y equipamiento que se hayan transmitido formalmente, ni las cantidades que se hubiesen cubierto al fisco en términos de la autorización correspondiente.

DEL PROCEDIMIENTO PARA EXTINGUIR LA AUTORIZACIÓN DE UN CONJUNTO URBANO POR RENUNCIA DE SU TITULAR

Artículo 82. La extinción de la autorización de un conjunto urbano por renuncia de su Titular se sujetará al procedimiento siguiente:

I. La renuncia podrá ser total o parcial;

II. La renuncia deberá contener la manifestación bajo protesta de decir verdad, que no se encuentra en los supuestos a que se refiere el artículo anterior:

III. El Titular o Representante Legal, acompañará la renuncia con el Certificado de Gravámenes de los lotes del conjunto objeto de la renuncia y en su caso, la anuencia del acreedor, y



IV. Tratándose de la renuncia parcial, se deberá cumplir con las obras de urbanización y equipamiento en la parte proporcional que corresponda, para las obras de Infraestructura Primaria en la parte proporcional que determine la Secretaría con base en la Evaluación de Impacto Estatal o las dependencias en las autorizaciones, evaluaciones técnicas de impacto, opiniones y dictámenes emitidos al efecto, garantizándose el funcionamiento de la parte que subsista del conjunto urbano. Asimismo, se deberá cumplir con el total de las áreas de donación estatal y municipal, así como de las instalaciones ofertadas a los adquirentes en los términos de la autorización del desarrollo.

El acuerdo de la Secretaría que autorice la extinción total o parcial de un conjunto urbano surtirá sus efectos al día siguiente de su emisión, debiéndose inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de noventa días y publicarse con cargo al Titular de la autorización, dentro de los treinta días siguientes en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, debiendo acreditarlo ante la Secretaría en los treinta días siguientes a su cumplimiento y comunicarlo a la Comisión de Impacto Estatal en el mismo plazo.

DE LA SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA AUTORIZACIÓN DE UN CONJUNTO URBANO

Artículo 83. La subrogación de los derechos y obligaciones de la autorización de un conjunto urbano requerirá autorización de la Secretaría, conforme a lo siguiente:

I. La subrogación podrá ser total o parcial;

II. La solicitud deberá ser suscrita por el Titular de la autorización del desarrollo y el adquirente, acompañada de documento que acredite la personalidad de este último. Tratándose de personas jurídicas colectivas se adjuntará la escritura constitutiva, así como poder vigente otorgado a su representante y acto jurídico que contenga la subrogación o contrato promisorio de enajenación, protocolizado ante Notario Público del Estado de México, sobre la superficie de terreno a subrogar;

III. La persona a quien se subroguen los derechos y obligaciones deberá manifestar en la solicitud su conformidad para cumplir con los términos de la autorización del conjunto urbano;

IV. Para su procedencia, el instrumento jurídico que contenga la subrogación deberá contener de manera clara y precisa la forma de cumplimiento de las obligaciones derivadas del acuerdo de autorización respectivo, señalando:

a) La identificación del predio objeto de la solicitud.

b) La transmisión de los derechos de propiedad del predio objeto de la solicitud a favor del subrogatario.

c) La transmisión de los derechos y obligaciones contenidos en el acuerdo de autorización, especificando:

1. Las obligaciones que ya se encuentran cumplidas, conforme al acta de supervisión de obra.

2. Las obligaciones pendientes de ejecución a cargo del titular de la autorización.

3. Las obligaciones pendientes de ejecución a cargo del subrogatorio.

V. El subrogatario, en un plazo de noventa días contados a partir de la emisión de la autorización de subrogación, deberá acreditar a la Secretaría, la protocolización e inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, del acto jurídico de subrogación y/o contrato de compraventa de la superficie del terreno materia de la subrogación, así como, de la autorización respectiva;

VI. La Secretaría deberá resolver sobre la procedencia de la solicitud de subrogación en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de la fecha de su petición;



VII. El acuerdo que autorice la subrogación de la autorización de un conjunto urbano establecerá la obligación del subrogado de presentar a la Secretaría el contrato de enajenación debidamente protocolizado ante Notario Público del Estado de México, e inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en un plazo de noventa días posteriores a su suscripción. Efectuado lo anterior, el Titular deberá exhibir a la Secretaría testimonio o copia certificada de aquel dentro de los treinta días siguientes. En el caso de no presentar dicho contrato debidamente inscrito en el plazo señalado, la Secretaría podrá revocar el acuerdo de subrogación;

VIII. El acuerdo que autorice la subrogación deberá notificarse a los interesados y publicarse en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, en un plazo de treinta días;

IX. La autorización será protocolizada ante Notario Público del Estado de México, e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en el plazo de noventa días posteriores a su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”. La protocolización, publicación e inscripción serán a cargo del subrogatario, y

X. Los plazos para la ejecución de las obligaciones derivadas de la autorización del conjunto urbano, se actualizarán conforme al programa que al efecto presente el subrogatario, el cual podrá ser hasta por el mismo plazo previsto en la autorización de origen.

La Secretaría deberá dar aviso a la Comisión de Impacto Estatal de la emisión del acuerdo respectivo, a efecto de tomar las medidas correspondientes y notificar a las dependencias involucradas para que den el debido seguimiento a las obligaciones contenidas en las evaluaciones técnicas de impacto correspondientes.

DE LA CAUSAHABIENCIA

Artículo 84. La causahabencia requerirá autorización y reconocimiento de la Secretaría, conforme a lo siguiente:

I. El reconocimiento de Titular causahabiente en forma total o parcial;

II. El causahabiente deberá demostrar ante la autoridad cómo se ha sucedido o sustituido al Titular original, exhibiendo justo título que acredite los derechos y obligaciones respecto de aquellos;

III. El causahabiente deberá manifestar en la petición, su conformidad para cumplir con los términos de la autorización de las licencias, permisos, las evaluaciones técnicas de impacto, la Evaluación de Impacto Estatal y demás autorizaciones referidas en el presente Reglamento;

IV. El causahabiente en un plazo de noventa días contados a partir de la emisión de la autorización de reconocimiento de Titular causahabiente, deberá acreditar a la Secretaría la protocolización ante Notario Público del Estado de México, e inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, del título que contenga los derechos sobre la superficie del terreno materia de la autorización respectiva;

V. La Secretaría deberá resolver sobre la procedencia de la petición de reconocimiento de Titular causahabiente en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de su debida presentación;

VI. La Secretaría podrá revocar el acuerdo de reconocimiento de Titular causahabiente, en sujeción a lo establecido en las disposiciones legales aplicables;

VII. El acuerdo que autorice el reconocimiento de Titular causahabiente deberá notificarse a los interesados y publicarse en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, en un plazo de treinta días;

VIII. Se deberá dar aviso por escrito de la emisión del acuerdo correspondiente a la Comisión de Impacto Estatal, a efecto de tomar las medidas correspondientes y notificar el acuerdo a las instancias responsables de las Evaluaciones Técnicas de Impacto para que emitan sus observaciones respecto del cumplimiento de obligaciones en sus respectivos ámbitos, y



IX. La autorización será protocolizada ante Notario Público del Estado de México e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en el plazo de noventa días posteriores a su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”; la protocolización, publicación e inscripción serán a cargo del causahabiente.

CAPÍTULO SEXTO

DE LA RELOTIFICACIÓN EN CONJUNTOS URBANOS

DE LAS NORMAS PARA LA RELOTIFICACIÓN EN CONJUNTOS URBANOS

Artículo 85. Las relotificaciones por modificación del trazo de las vías públicas o de las dimensiones de los lotes o de localización de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano en un conjunto urbano, se sujetarán a las normas siguientes:

I. Se podrán llevar a cabo cuando no se haya efectuado enajenación o venta de lotes o viviendas en la parte o Sección del desarrollo que se pretenda relotificar, o que las obras de urbanización y equipamiento urbano no se hayan entregado al respectivo municipio;

II. Cuando existan lotes que presenten gravámenes o limitaciones, procederá la relotificación siempre y cuando se cuente con la anuencia por escrito del acreedor, quien la acompañará con copias certificadas del documento que acredite la personalidad y su identificación;

III. No podrán disminuirse las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano ni las obras de equipamiento urbano, así como de áreas de las instalaciones ofertadas a los adquirentes en los términos de la autorización del desarrollo, tampoco incrementarse la superficie enajenable ni el número de viviendas o lotes fijados en el acuerdo de autorización respectivo, salvo lo estipulado en el artículo 5.47 del Código, y

IV. Los lotes resultantes no podrán tener dimensiones o superficies inferiores a las establecidas en el cuadro de normas de uso del suelo contenidas en el plano de lotificación autorizado.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA RELOTIFICACIÓN

Artículo 86. El Titular de un conjunto urbano que pretenda obtener autorización para relotificar parcial o totalmente deberá sujetarse al procedimiento siguiente:

I. Presentará solicitud a la Secretaría, acompañada del plano de la relotificación proyectada, así como Certificado de Gravámenes de los lotes a relotificar. En el caso de lotes con gravamen, deberá anexarse la anuencia por escrito del acreedor;

II. Podrá solicitarse aun cuando ya se hubieren ejecutado obras de urbanización, siempre que no hayan sido entregadas al municipio. Las áreas a relotificar destinadas a equipamiento, no podrán ubicarse en zonas colindantes de alto riesgo o en zonas que limiten su aprovechamiento por franjas de restricción;

III. El plano georreferenciado en coordenadas UTM, en el formato que al efecto determine la Secretaría, de la poligonal de la relotificación, a que se refiere la fracción I de este artículo, presentado en original y medio magnético, que deberá contener:

- A)** Trazo y lotificación originalmente autorizadas;
- B)** Trazo y lotificación que se pretende;
- C)** Cuadro constructivo de la poligonal del predio;
- D)** Cuadro comparativo de áreas entre la lotificación anterior, la propuesta y sus diferencias, y
- E)** Relación pormenorizada de los lotes resultantes de la relotificación proyectada.



IV. Cuando se pretenda modificar la ubicación de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano municipal, la Secretaría observará lo dispuesto en la fracción II de este artículo;

V. Previo pago de los derechos respectivos, la Secretaría emitirá la autorización de relotificación, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos a que se refiere este artículo, y

VI. El Titular de la autorización del conjunto urbano deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, la autorización de relotificación, dentro de los siguientes noventa días contados a partir de la fecha de la autorización, acreditándolo dentro del mismo plazo a la Secretaría.

En el caso de modificaciones a la ubicación de las redes de infraestructura hidráulica o sanitaria, el Titular deberá presentar la autorización a la Secretaría, los planos de las redes rectificadas, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN

Artículo 87. La autorización de relotificación de lotes provenientes de un conjunto urbano contendrá:

I. Referencia a la solicitud;

II. Fundamento jurídico;

III. Motivación, y

IV. Los datos siguientes:

A) Nombre del Titular de la autorización;

B) Ubicación y superficie de los lotes objeto de relotificación;

C) Número, dimensiones, uso, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo y aprovechamiento de los lotes resultantes, y

D) Cambio de ubicación de las áreas de donación y de trazo de vialidades públicas, en su caso.

V. La referencia a:

A) Los documentos que acrediten la personalidad del propietario y, en su caso, de su Representante Legal;

B) La autorización original del conjunto urbano, y

C) El plano de relotificación.

VI. Obligaciones a cargo del Titular de la autorización:

A) Protocolizar la autorización ante Notario Público del Estado de México, e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha en que se emita la autorización, así como publicarlo en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”; acreditando su cumplimiento en un plazo de treinta días a la Secretaría;

B) Cubrir los derechos que se generen por la autorización, así como en su caso, los de supervisión;

C) En su caso, la actualización de las garantías que se hayan determinado en el acuerdo original para la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano, y

D) Las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, su Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

VII. Monto de los derechos que se generen por la autorización;

VIII. La mención que, a excepción de los aspectos modificados por la autorización de



relotificación, el acuerdo original seguirá surtiendo plenamente sus efectos jurídicos;

IX. Fecha de emisión de la autorización, y

X. Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

La autorización deberá acompañarse del plano de relotificación firmado y sellado.

DEL CAMBIO DE MODALIDAD DE LOS CONJUNTOS URBANOS HABITACIONALES

Artículo 88. Se entiende por cambio de modalidad de un conjunto urbano habitacional, la modificación de la autorización respecto del valor del lote o vivienda autorizada, para encuadrarse en alguna otra de las modalidades previstas en el Código.

El cambio de modalidad de un conjunto urbano requiere autorización de la Secretaría, en los términos que para la autorización de los conjuntos urbanos prevé este Reglamento.

Para obtener dicha autorización, el Titular deberá presentar su solicitud acompañada de la Evaluación de Impacto Estatal, Evaluaciones Técnicas de Impacto y opiniones correspondientes a la modalidad del conjunto urbano solicitado, aprobación del plano de lotificación que contenga la modalidad pretendida, así como cumplir con los requisitos aplicables a la mencionada modalidad.

En caso de que el Titular del conjunto urbano obtenga la autorización de cambio de modalidad del conjunto urbano, estará obligado a:

I. Obtener de la Secretaría autorización de inicio de la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano, en su caso, de enajenación de lotes y de promoción del desarrollo, así como a cubrir el pago de los derechos e impuestos que correspondan;

II. Promocionar, ofertar en venta o enajenar los lotes del conjunto urbano de acuerdo con la nueva modalidad, y

III. Protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de noventa días contados a partir la autorización, así como publicarla en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”; acreditando su cumplimiento en un plazo de treinta días a la Secretaría.

Sólo procederán los cambios de modalidad cuando se mejore el tipo de vivienda a otro de mayor valor, se hayan cumplido con las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización en la proporción correspondiente, y el titular de la autorización manifieste su conformidad para cumplir con las obligaciones adicionales que se establezcan en la modificación de dicho acuerdo.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DEL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVO

DE LA DEFINICIÓN Y OBJETO DEL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVO

Artículo 89. Los conjuntos urbanos de tipo habitacional social progresivo son aquellos destinados a vivienda social, en los que las obras de urbanización y equipamiento urbano se realizan de manera gradual.

DE LA ASESORÍA Y APOYO PARA SU EJECUCIÓN

Artículo 90. Los organismos estatales y municipales cuyo objeto sea llevar a cabo programas y acciones de desarrollo urbano y vivienda, asesorarán y apoyarán la celebración de actos jurídicos, convenios, contratos y la constitución de asociaciones entre las organizaciones del sector social, propietarios de predios y empresas del sector privado, que tengan por objeto



gestionar y ejecutar conjuntos urbanos de tipo habitacional social progresivo.

DE LAS NORMAS ESPECIALES APLICABLES AL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVO

Artículo 91. Al conjunto urbano de tipo habitacional social progresivo se le aplicarán las normas especiales siguientes:

I. Las organizaciones sociales y en su caso el Instituto, no estarán obligadas a garantizar la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento urbano ni los eventuales defectos o vicios ocultos, siempre que tales obras hayan sido asesoradas y supervisadas, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

II. La respectiva autorización fijará el plazo para la ejecución total de las obras de urbanización y equipamiento urbano, tomando en consideración el programa y el presupuesto de obras presentado;

III. A solicitud del Titular del desarrollo, se podrá prorrogar el plazo a que se refiere la fracción anterior, previa supervisión de las obras ejecutadas;

IV. Cuando el conjunto urbano sea promovido por organizaciones sociales, la ocupación requerirá la totalidad de las obras de urbanización y equipamiento urbano siguientes:

A) Guarniciones;

B) Construcción a nivel de sub base de las vías públicas, que permitan el tránsito de vehículos;

C) Suministro de agua a través de la red de agua potable;

D) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo;

E) Red primaria y acometida de energía eléctrica, y

F) Las obras de equipamiento por cada mil viviendas previstas en el artículo 62, fracción II, de este Reglamento.

V. Cuando el desarrollo sea realizado por personas distintas a las organizaciones sociales, las obras de urbanización y de equipamiento para la ocupación del conjunto urbano, serán:

A) Pavimentación en arroyo de calles;

B) Guarniciones y banquetas;

C) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reúso y tratamiento del agua;

D) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, conforme a los dictámenes en materia de impacto ambiental y/o de servicios de agua y drenaje, emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente, la Secretaría o el municipio que se trate, respectivamente;

E) Red primaria y acometida de energía eléctrica.;

F) Cuando corresponda, las obras de urbanización fuera del conjunto urbano que se requieran para incorporarlo a las áreas urbanas y sus servicios, y

G) Obras de equipamiento: las previstas en el artículo 62, fracción I, de este Reglamento.

VI. Los lotes para condominio tendrán, por lo menos, el cincuenta por ciento de cajones de estacionamiento para visitas que determine el plan de desarrollo urbano aplicable, y

VII. En el acuerdo de autorización se deberá dejar constancia de la obligación de los adquirentes de lotes o viviendas, de constituir un consejo de aportadores, en términos del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para la ejecución de las demás obras de



urbanización previstas en el artículo 62 de este Reglamento, así como de otras obras de equipamiento urbano que resulten necesarias para el funcionamiento del conjunto urbano.

Para la supervisión de las obras de urbanización y equipamiento señaladas en este artículo, así como para su entrega recepción, se estará a lo dispuesto por el presente Reglamento.

DEL CONSEJO DE APORTADORES

Artículo 92. El consejo de aportadores a que refiere el artículo anterior, se constituirá una vez terminadas las obras de urbanización y equipamiento señaladas en el acuerdo de autorización y realizada la entrega-recepción de éstas.

CAPÍTULO OCTAVO

DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE TIPO HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVO EN EL MARCO DE PROGRAMAS GUBERNAMENTALES DE VIVIENDA SOCIAL

DE LA PROCEDENCIA

Artículo 93. La Secretaría autorizará conjuntos urbanos de tipo habitacional social progresivo, en las modalidades de lotes con servicios o lotes con pie de casa, en el marco de programas a cargo de organismos federales, estatales o municipales de vivienda social.

Las empresas del sector privado y las organizaciones sociales interesadas en realizar este tipo de conjuntos urbanos deberán suscribir convenio con el Instituto, en el que se fijarán las bases para su ejecución y enajenación, de conformidad con los objetivos del programa gubernamental de vivienda social correspondiente.

El Instituto impulsará la celebración de acuerdos de coordinación con organismos federales y municipales, convenios de concertación con las organizaciones y sectores, social y privado, así como contratos y otros actos e instrumentos jurídicos necesarios para la gestión y ejecución de dichos conjuntos urbanos.

DE LAS NORMAS TÉCNICAS ESPECIALES

Artículo 94. Los conjuntos urbanos de tipo habitacional social progresivo de lotes con servicios o lotes con pie de casa, en el marco de programas a cargo de organismos federales, estatales o municipales de vivienda social, se sujetarán a las normas especiales siguientes:

- I.** Las dimensiones mínimas de los lotes con servicios resultantes, con frente a vía pública, serán: cuatro metros de frente y sesenta metros cuadrados de superficie;
- II.** Las dimensiones mínimas de los lotes con pie de casa resultantes, con frente a vía pública, serán: tres metros de frente, sesenta metros cuadrados de superficie y treinta metros cuadrados de construcción;
- III.** No se autorizarán conjuntos urbanos bajo esta modalidad con más de cuatro mil lotes o viviendas;
- IV.** Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano se determinarán sobre la base de diez metros cuadrados por vivienda prevista;
- V.** Esta modalidad de conjunto urbano está exenta de la obligación de otorgar áreas de donación al Estado y de construir equipamiento urbano, con excepción del equipamiento educativo;
- VI.** No se requerirán cajones para estacionamientos de visitantes, en condominios que se lleven a cabo en esta modalidad de conjunto urbano;
- VII.** En esta modalidad de desarrollos, se deberán señalar las obras mínimas de urbanización que deberán realizar los Titulares y que deben ser consideradas para la ocupación de lotes o

viviendas, siendo las siguientes:

- A)** Guarniciones;
- B)** Construcción a nivel sub base de las vías públicas y en condominios, que permita el tránsito de vehículos;
- C)** Suministro de agua a través de la red de agua potable;
- D)** Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la infiltración de agua pluvial al subsuelo;
- E)** Red primaria y acometida de energía eléctrica, y
- F)** Las instalaciones y obras de Infraestructura Primaria para su operación al interior de los conjuntos urbanos y las obras de Infraestructura Primaria, conforme a lo señalado en el artículo 61 de este Reglamento.

VIII. En el acuerdo de autorización se deberá dejar constancia de la obligación de los adquirentes de lotes o viviendas, constituir un consejo de aportadores, en términos del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para la ejecución de las demás obras de urbanización y de equipamiento previstas en los artículos 61 y 62 de este Reglamento.

CAPÍTULO NOVENO

DEL DESARROLLO DE VIVIENDA EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

DE LAS GENERALIDADES

Artículo 95. Se autorizará el desarrollo de Vivienda en Zonas Urbanas Consolidadas en términos de este Reglamento, cuando la aptitud y viabilidad de los predios sea determinada en los Polígonos de Actuación o en los planes parciales correspondientes; y se definirá de acuerdo a la infraestructura, equipamiento y servicios públicos existentes, a efecto de no disminuir la cantidad, calidad y suficiencia del agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica, comunicación vial y movilidad con que se encuentren dotados.

DE LAS NORMAS PARTICULARES

Artículo 96. A la Vivienda en Zonas Urbanas Consolidadas se le aplicarán las normas establecidas para los conjuntos urbanos, considerando las normas particulares siguientes:

- I.** Tendrán una superficie mínima de cuarenta y dos metros cuadrados por vivienda;
- II.** Las superficies donde se construyan, dejarán al menos el veinte por ciento de área libre, sobre el nivel de desplante, en terreno natural, en caso de que las condiciones de terreno lo requieran, el área libre podrá ser de terreno artificial hasta en un cuarenta por ciento;
- III.** Dispondrán al menos de un cajón de estacionamiento por vivienda, y un cajón para visitas por cada cinco viviendas;
- IV.** Los edificios a partir de cinco niveles deberán contar con elevador;
- V.** El valor de venta de las viviendas se ajustará a los límites que, para cada tipo, se encuentran señalados en el Código Financiero del Estado de México y Municipios;
- VI.** Incorporarán el uso de ecotecnias para el ahorro de energía eléctrica y el mejor aprovechamiento de las áreas verdes verticales y horizontales, así como, de manera particular, para el ahorro y reutilización del agua y su saneamiento, y
- VII.** Las áreas verdes y recreativas se sujetarán a lo establecido en el artículo 109, fracción X, del presente Reglamento.

Los proyectos de Vivienda en Zonas Urbanas Consolidadas derivados de los polígonos de actuación aprovecharán la infraestructura, equipamiento y servicios públicos existentes en su



área de influencia, de acuerdo con lo determinado por las Evaluaciones Técnicas de Impacto emitidas para la obtención de la Evaluación de Impacto Estatal.

Los proyectos de Vivienda en Zonas Urbanas Consolidadas derivados de planes parciales deberán cumplir con todas y cada una de las normas generales y específicas que señala el presente Reglamento para los conjuntos urbanos.

Artículo 97. No se permitirá la realización de proyectos de vivienda, señalados en el artículo 96 de este Reglamento, en fraccionamientos, conjuntos urbanos o condominios autorizados o en proceso de ejecución.

TÍTULO QUINTO DE LA SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN

CAPÍTULO PRIMERO DE LA SUBDIVISIÓN

DE LAS REGLAS GENERALES PARA LA SUBDIVISIÓN

Artículo 98. La subdivisión de predios o inmuebles se sujetará a las reglas siguientes:

I. Requerirá autorización expresa de la Secretaría;

II. En áreas urbanas y urbanizables los lotes resultantes deberán quedar con frente a vías públicas existentes o previstas en el plan municipal de desarrollo urbano respectivo, que cuenten al menos con los servicios públicos de agua potable y drenaje, o bien, que el interesado convenga con el municipio la realización de la infraestructura para la prestación de estos;

III. En áreas no urbanizables, se podrán autorizar conforme a las regulaciones contenidas en el plan municipal de desarrollo urbano, siempre y cuando los lotes resultantes tengan frente a vía pública o camino vecinal;

IV. En municipios que no cuenten con plan de desarrollo urbano o normatividad específica en materia de división del suelo, la Secretaría en coordinación con el municipio la establecerá, tomando en consideración las características predominantes en cuanto a la dimensión de los predios de la zona;

V. No se permitirá la subdivisión de lotes habitacionales resultantes de un conjunto urbano, ni de condominio, si con ello se rebasa el número de viviendas previstas en la autorización, y

VI. No procederá si cualquiera de las fracciones resultantes no cumple con las dimensiones y superficie mínima del lote, con el coeficiente de utilización del suelo establecidas en el plan de desarrollo urbano aplicable o con el frente a vía pública, con excepción de los casos siguientes:

- A)** Programas institucionales de regularización de la tenencia de la tierra;
- B)** Áreas de donación para equipamiento e infraestructura urbana o regional;
- C)** Apertura o prolongación de vías públicas;
- D)** Introducción o existencia de líneas de Infraestructura Primaria;
- E)** Afectación por límites estatales y municipales, y
- F)** Sentencia o resolución judicial o administrativa que así lo determine.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIONES



DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

Artículo 99. Para la subdivisión de un predio, el interesado deberá presentar a la Secretaría petición expresa de autorización de subdivisión en el que se precise el uso o usos previstos en cada lote resultante, acompañada de los documentos siguientes:

- I.** Documentos que acrediten: la propiedad del inmueble, su inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México y la inexistencia de gravámenes;
- II.** Acta constitutiva en el caso de personas jurídicas colectivas o el contrato respectivo tratándose de fideicomisos, sus modificaciones y su inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;
- III.** En caso de que el solicitante sea persona física, deberá presentar identificación oficial;
- IV.** Poder notarial otorgado por el propietario del predio a subdividir, que faculte expresamente a su apoderado para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado;
- V.** Licencia de uso del suelo;
- VI.** Alineamiento, clave catastral y en su caso número oficial vigentes;
- VII.** Constancia de existencia de servicios públicos de agua potable y drenaje, cuando se trate de hasta veintinueve viviendas resultantes en uso habitacional o Evaluación de Impacto Estatal cuando forme parte de un proyecto que encuadre en los supuestos del artículo 5.35 del Código;
- VIII.** Plano georreferenciado en coordenadas UTM, en el formato que al efecto determine la Secretaría, de la poligonal del predio a subdividir;
- IX.** Localización del predio en imagen satelital;
- X.** Plano en original y medio magnético, que contenga:
 - A)** Situación original del predio objeto de la subdivisión, con medidas y superficie, con coordenadas georreferenciadas;
 - B)** La distribución proyectada de los lotes resultantes;
 - C)** Las restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales, y
 - D)** Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano:
 - 1.** Croquis de localización regional y local;
 - 2.** Nombre del interesado;
 - 3.** Simbología y escala gráfica;
 - 4.** Datos generales de los lotes resultantes de la subdivisión, y
 - 5.** Nombre y cargo del funcionario que autoriza.
- XI.** Cuando las medidas y superficies reales del inmueble sean menores o mayores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad, deberá exhibirse la resolución judicial o administrativa de apeo y deslinde inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, y
- XII.** Certificado de Gravámenes, con fecha de expedición no mayor a ciento veinte días a su presentación; y en su caso, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad jurídica.

Cuando se trate de subdivisión de predios en áreas no urbanizables, no se exigirán los requisitos señalados en las fracciones V y VI de este artículo.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de estas; o por la de ejecutar las obras que determine la Secretaría con opinión favorable del municipio tratándose de equipamiento urbano municipal, a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del estudio de valores unitarios del



Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento en términos de lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias. El pago respectivo deberá realizarse a la tesorería municipal en el caso que sea a favor del municipio. En el caso de las áreas de donación u obras de equipamiento urbano a favor del Estado deberá depositarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), segundo párrafo, del Código.

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización de subdivisión dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos que deban acompañarla, previo el pago de los derechos respectivos.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN

Artículo 100. La autorización de subdivisión contendrá:

I. Referencia a la petición;

II. Fundamento jurídico;

III. Motivación.

IV. Los datos siguientes:

A) Nombre del Titular de la autorización;

B) Ubicación y superficie del predio objeto de subdivisión, y

C) Número de los lotes resultantes, la referencia de las superficies, dimensiones, usos previstos de estos, así como las normas de aprovechamiento que resulten aplicables.

V. La referencia a:

A) Documentos que acrediten la personalidad del propietario y en su caso, de su Representante Legal;

B) Documentos que acrediten la propiedad del predio objeto de subdivisión;

C) Licencia de uso del suelo, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la autorización, y

D) Plano de subdivisión que forme parte de la autorización.

VI. Las obligaciones que adquiere el Titular de la autorización:

A) Protocolizar la autorización ante Notario Público del Estado de México e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su emisión, debiendo informar su inscripción dentro de los treinta días siguientes a la Secretaría;

B) Cubrir los derechos que se generen por la autorización;

C) Áreas de donación al Estado y al municipio y ejecutar obras de equipamiento urbano cuando se subdividan predios mayores de tres mil metros cuadrados de superficie, o resulten treinta o más viviendas, en forma proporcional a los usos que se tengan previstos. Cuando se cambie el uso autorizado, éste se deberá ajustar, a las obligaciones que señalen el Código, el presente Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables, en cuanto a otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento, de acuerdo con las normas que para los conjuntos urbanos se establecen en el mismo;

D) Obtener la Evaluación de Impacto Estatal para el aprovechamiento de cada uno de los lotes resultantes, cuando éstos deriven de subdivisiones con cualquier uso diferente al habitacional que en suma arrojen un coeficiente de utilización de más de tres mil metros cuadrados, u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie, o en términos del Código, que requieran de la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal, y

E) Las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, este Reglamento y otras

disposiciones jurídicas.

VII. Fecha de emisión de la autorización, y

VIII. Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

DE LA EXENCIÓN DE OBLIGACIONES

Artículo 101. No se estará obligado a otorgar áreas de donación ni ejecutar obras de equipamiento urbano, cuando:

I. Sean resultantes de la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas e introducción de redes de infraestructura urbana;

II. Cuando provenga de Decretos expropiatorios, informaciones de dominio u otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios o lotes.

III. Las que vayan a realizarse en predios ubicados en áreas no urbanizables o fuera de los límites de los centros de población y no se dediquen a fines urbanos;

IV. Las resultantes de predios afectados por la determinación de límites estatales o municipales;

V. Las que deriven de programas de regularización de la tenencia de la tierra y de vivienda, de carácter federal, estatal y municipal;

VI. Las que recaigan en propiedades privadas para la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano de carácter público;

VII. La subdivisión que implique la autorización de menos de treinta viviendas, o en usos diferentes al habitacional, con un coeficiente de utilización menor a tres mil metros cuadrados de construcción;

VIII. Las que soliciten las autoridades federales, estatales y municipales respecto de su patrimonio inmobiliario, y

IX. Se lleve a cabo el desarrollo de conjuntos urbanos, o condominios que impliquen treinta o más viviendas o, en otros usos diferentes al habitacional un coeficiente de utilización de tres mil o más metros de construcciones, en el o los lotes resultantes de una subdivisión, que, en términos de lo previsto en el Código, hayan otorgado áreas de donación o ejecutado obras de equipamiento urbano.

Para los casos anteriores, se solicitará a través del particular, o bien, de la autoridad correspondiente y bastará que la petición de subdivisión se acompañe únicamente de los documentos que acrediten la causa de la misma, la propiedad del predio y alineamiento, así como el plano de subdivisión el cual deberá contener la información que precisa el artículo 99, fracción X, inciso D) de este Reglamento.

CAPÍTULO TERCERO

DE LA EXTINCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN

DE LA EXTINCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN, POR RENUNCIA EXPRESA DE SU TITULAR

Artículo 102. La Secretaría podrá dejar sin efectos jurídicos la autorización de una subdivisión por renuncia expresa de su Titular, siempre y cuando se cumplan las reglas siguientes:

I. No se afecte el interés público;

II. No se afecten los intereses de terceros, y

III. No se hayan realizado actos jurídicos o contratos de enajenación o transmisión, ni gravamen de lotes.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXTINCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN

Artículo 103. La extinción de la autorización de subdivisión se sujetará al procedimiento siguiente:

I. La renuncia expresa deberá realizarse bajo protesta de decir verdad que:

- A)** No se afecte el interés público;
- B)** No se afecten los intereses de terceros, y
- C)** No se hayan realizado actos jurídicos o contratos de enajenación o transmisión, ni gravamen de lotes.

II. El Titular acompañará al escrito, el Certificado de Gravámenes, con fecha de expedición no mayor a ciento veinte días a su presentación, de los lotes de la subdivisión objeto de la renuncia expedido por el Instituto de Función Registral del Estado de México, solicitando la autoridad a dicho Instituto informe sobre la existencia de actos traslativos de dominio.

El acuerdo de la Secretaría que autorice la extinción de la subdivisión surtirá sus efectos al día siguiente de su notificación, y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en un plazo de noventa días contados a partir de su notificación, debiendo acreditarlo ante la Secretaría dentro de los treinta días siguientes.

No se dará trámite a solicitudes de extinción de autorizaciones de subdivisión, que tengan pendiente el cumplimiento de obligaciones fiscales, hasta en tanto se acredite haberlas cumplido.

En caso de autorizar la extinción de la subdivisión, no se devolverán las áreas de donación y equipamiento que se hayan transmitido formalmente, ni las cantidades que se hubiesen cubierto al fisco en términos de la autorización correspondiente.

CAPÍTULO CUARTO DE LA RELOTIFICACIÓN DE SUBDIVISIONES

DE LAS REGLAS PARA RELOTIFICAR SUBDIVISIONES

Artículo 104. La autorización de relotificación parcial o total de los lotes resultantes de una subdivisión previamente autorizada se sujetará a las reglas siguientes:

I. Deberá solicitarla el Titular de la autorización;

II. No podrá incrementarse el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, ni revocar o disminuir las áreas de donación, así como las obras de equipamiento establecidas en el acuerdo de autorización, salvo lo previsto por el artículo 5.47 del Código;

III. Solo procederá respecto de lotes que no se hayan enajenado y se esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de subdivisión;

IV. No procederá sin la autorización expresa del acreedor, tratándose de lotes gravados o hipotecados; y

V. Los lotes resultantes no podrán tener dimensiones o superficies inferiores a las establecidas en el plan de desarrollo urbano aplicable.

DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PARA RELOTIFICAR SUBDIVISIONES

Artículo 105. Para la autorización de relotificación de una subdivisión, el Titular de la autorización de subdivisión deberá presentar solicitud a la Secretaría, acompañada de la documentación siguiente:



A) Plano georreferenciado en coordenadas UTM, en el formato que al efecto determine la Secretaría, de la relotificación proyectada que contenga, en original y medio magnético, la información siguiente:

1. La subdivisión originalmente autorizada;
2. La relotificación que se pretende;
3. El cuadro comparativo de áreas entre la subdivisión anterior, la propuesta y sus diferencias;
4. La descripción de los lotes resultantes de la relotificación proyectada;
5. Usos de suelo de cada uno de los lotes resultantes;
6. Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza, y

B) Certificado de Gravámenes con fecha de expedición no mayor a ciento veinte días de su presentación. En caso de que presenten gravamen, deberá anexarse la anuencia por escrito del acreedor, quien además acreditará su personalidad.

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización de relotificación correspondiente dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este artículo, previo el pago de los derechos respectivos.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE SUBDIVISIONES

Artículo 106. La autorización de relotificación de subdivisión contendrá:

I. Referencia a la solicitud;

II. Fundamento jurídico;

III. Motivación;

IV. Los datos siguientes:

A) Nombre del Titular de la autorización;

B) Ubicación y superficie de la subdivisión objeto de relotificación, y

C) Número de los lotes resultantes, la referencia de las superficies, dimensiones, usos de suelo de estos, áreas privativas resultantes, el coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo, así como las normas de aprovechamiento que resulten aplicables.

V. La referencia a:

A) Los documentos que acrediten la personalidad del propietario y en su caso, de su Representante Legal;

B) La autorización original de subdivisión, y

C) El plano de relotificación.

VI. Las obligaciones que adquiere el Titular de la autorización:

A) Protocolizar la autorización ante Notario Público del Estado de México, e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su notificación;

B) Cubrir los derechos que se generen por la autorización, y

C) Las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

VII. Monto de los derechos que se generen por la autorización;

VIII. La mención que, a excepción de los aspectos modificados por la autorización de relotificación, el acuerdo original seguirá surtiendo plenamente sus efectos jurídicos;



- IX.** Fecha de emisión de la autorización, y
- X.** Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

CAPÍTULO QUINTO

DE LA FUSIÓN DE PREDIOS

DEL PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR LA FUSIÓN DE PREDIOS

Artículo 107. La autorización de fusión de predios, lotes o áreas privativas se sujetará al procedimiento siguiente:

I. El interesado deberá presentar solicitud escrita a la Secretaría, acompañada de la documentación siguiente:

- A)** Título de propiedad inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, de cada uno de los predios, lotes o áreas privativas que serán objeto de la fusión;
- B)** Poder notarial otorgado por el propietario de los predios a fusionar, que faculte expresamente a su apoderado a realizar el trámite;
- C)** Licencia de uso del suelo, o en su caso, autorización sobre cambio de uso del suelo, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, o de la altura máxima permitida, así como alineamiento y número oficial de los inmuebles a fusionar, no se requerirá presentar estos documentos cuando se trate de lotes o áreas privativas provenientes de conjuntos urbanos o condominios autorizados;
- D)** Certificado de Gravámenes con fecha de expedición no mayor a ciento veinte días de su presentación. En caso, que los inmuebles a fusionar presenten gravamen, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad jurídica, y
- E)** Cuando las medidas y superficies reales del inmueble sean menores o mayores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad, deberá exhibirse la resolución judicial o administrativa de apeo y deslinde inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

II. Plano georreferenciado digital en coordenadas UTM, en el formato que al efecto determine la Secretaría, de la fusión proyectada, en original y medio magnético, el cual deberá contener:

- A)** Situación original de los predios por fusionar;
- B)** La fusión proyectada;
- C)** Las restricciones federales, estatales y municipales;
- D)** Uso de suelo, e
- E)** Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano, de acuerdo con lo siguiente:
 - 1.** Croquis de localización regional y local;
 - 2.** Nombre del solicitante;
 - 3.** Simbología y escala gráfica;
 - 4.** Datos generales de la fusión;
 - 5.** Uso de suelo, y
 - 6.** Nombre y cargo del funcionario que autoriza.

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización de fusión correspondiente, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud y documentos establecidos en este artículo, previo el pago de los derechos respectivos.

Tratándose de fusión de predios ubicados en áreas no urbanizables o fuera de los límites de los



centros de población y no se dediquen a fines urbanos, no requerirá de la autorización de alineamiento y número oficial.

Cuando se trate de fusiones que deriven de programas de regularización de la tenencia de la tierra y de vivienda de carácter federal, estatal y municipal únicamente se pagará por conceptos de derechos, previsto en el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Respecto de fusiones que recaigan en predios de propiedad privada para la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano de carácter público no requerirá de la autorización de alineamiento y número oficial, excepto en los casos en donde no exista una vía pública oficial.

Tratándose de fusión de predios que soliciten las autoridades federales, estatales y municipales el trámite estará exento del pago de derechos correspondientes en términos del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN

Artículo 108. La autorización de fusión contendrá:

I. Referencia a la solicitud;

II. Fundamento jurídico;

III. Motivación;

IV. Los datos siguientes:

A) Nombre del Titular de la autorización;

B) Ubicación y número de predios objeto de la fusión, y

C) Superficie del lote resultante, así como la referencia de las medidas y uso de suelo de éste.

V. La referencia a:

A) Los documentos que acrediten la propiedad de los predios objeto de la fusión;

B) Los documentos que acrediten la personalidad del propietario y en su caso, de su Representante Legal, y

C) El plano de fusión.

VI. Las obligaciones que adquiere el Titular de la autorización:

A) Protocolizar la autorización ante Notario Público del Estado de México e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de su notificación, debiendo informar de la inscripción dentro de los siguientes treinta días siguientes a la Secretaría, y

B) Las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

VII. Fecha de emisión de la autorización, y

VIII. Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

TÍTULO SEXTO DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

DE LAS REGLAS GENERALES APLICABLES A CONDOMINIOS



Artículo 109. Los condominios por su estructura serán horizontales, verticales y mixtos, siendo aplicables a estos las reglas generales siguientes:

I. Los predios o lotes destinados a condominios deberán contar con:

- A)** Frente a vía pública existente no menor a nueve metros;
- B)** Conexión directa a redes de infraestructura pública, en el entendido que no se permite la conexión de infraestructura entre condominios, y
- C)** El terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación y en los de tipo habitacional campestre, con setos o árboles, los condominios autorizados dentro de un conjunto urbano podrán delimitarse con cualquier otra estructura acorde a la imagen del conjunto urbano.

II. El condominio horizontal tipo habitacional contendrá:

A) Áreas privativas:

A.1. Las áreas privativas que se dediquen a condominios horizontales, para vivienda unifamiliar, deberán tener las dimensiones mínimas siguientes:

- 1.** En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social: sesenta metros cuadrados de superficie y cuatro metros de frente;
- 2.** En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio: setenta y dos y noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente, respectivamente;
- 3.** En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto: ciento veinte y ciento cincuenta metros cuadrados de superficie y nueve y diez metros de frente, respectivamente;
- 4.** Para los condominios de habitación campestre, veinticinco metros de frente y dos mil metros cuadrados de superficie;
- 5.** En el condominio industrial, agroindustrial, científicos y tecnológicos, las áreas privativas deberán tener como mínimo quinientos metros cuadrados de superficie y veinte metros de frente, las que se dediquen a micro y pequeña industria, habrán de tener ciento cincuenta metros cuadrados de superficie y diez metros de frente, y
- 6.** En condominios de abasto, comercio y servicios: siete metros de frente y sesenta metros cuadrados de superficie, respectivamente.

A.2. Derogada, y

A.3. Las bardas divisorias de las áreas privativas colindantes deberán ser independientes.

B) Áreas comunes:

- 1.** Vialidades o circulaciones vehiculares, con una Sección mínima de ocho metros, misma que no podrá ser considerada como estacionamiento;
- 2.** Andadores con una Sección mínima de tres metros, o seis metros, cuando den acceso a dos edificaciones una frente a la otra, los cuales deberán ser construidos con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración de agua pluvial;
- 3.** Las áreas verdes y recreativas no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, pudiendo considerarse el cincuenta por ciento por cada uno de los conceptos; salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan otorgado áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista, estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento;

El acceso a las áreas de uso común destinadas a áreas verdes o recreativas será



únicamente por las vialidades interiores del condominio, y

4. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio. Para la determinación del número de cajones de estacionamiento se estará a lo dispuesto por el respectivo plan de desarrollo urbano. En los de tipo habitacional social progresivo no se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes y podrá disponerse que el cincuenta por ciento de la cantidad de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante cincuenta por ciento, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.

El condominio horizontal de más de diez viviendas deberá contemplar al menos la construcción de caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua entre otras.

Tratándose de condominios dúplex, triplex y cuádruplex que se autoricen con frente a vías públicas existentes y con servicios públicos, las áreas verdes serán las remanentes entre el área de desplante y la superficie del lote; el o los cajones de estacionamiento respectivos deberán ubicarse al interior del lote; y sus dueños serán copropietarios de la barda divisoria y la estructura colindante de la edificación.

III. El condominio vertical de tipo habitacional contendrá las dimensiones mínimas siguientes:

- A)** La superficie de la vivienda, piso o departamento no deberá ser inferior a cuarenta y dos metros cuadrados de construcción;
- B)** En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social cuando la construcción fuere en dúplex: noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente;
- C)** En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social cuando la construcción fuere en triplex: ciento treinta y cinco metros cuadrados de superficie y nueve metros de frente;
- D)** En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social cuando la construcción fuere en cuádruplex: ciento ochenta metros cuadrados de superficie y doce metros de frente;
- E)** En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio cuando la construcción fuere en dúplex: ciento veinte metros cuadrados de superficie y nueve metros de frente;
- F)** En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio cuando la construcción fuere en triplex: ciento ochenta metros cuadrados de superficie y trece puntos cinco metros de frente;
- G)** En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio cuando la construcción fuere en cuádruplex: doscientos cuarenta metros cuadrados de superficie y dieciocho metros de frente;
- H)** En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto cuando la construcción fuere en dúplex: ciento ochenta metros cuadrados de superficie y doce metros de frente;
- I)** En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto cuando la construcción fuere en triplex: doscientos setenta metros cuadrados de superficie y dieciocho metros de frente, y
- J)** En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto cuando la construcción fuere en cuádruplex: trescientos sesenta metros cuadrados de superficie y veinticuatro metros de frente.

Se deberá prever área de estacionamiento para cada una de las viviendas, pisos o departamentos, la cual no deberá ser menor a un cajón por vivienda y según lo determine el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente:

- A)** Áreas comunes:



1. Las vialidades o circulaciones vehiculares privadas que den frente a los edificios tendrán una Sección libre mínima de ocho metros, incluyendo banquetas de un metro, las vialidades o circulaciones vehiculares en zonas de estacionamiento tendrán una Sección libre mínima de seis metros, sin contar con retorno, la cual no podrá ser considerada como estacionamiento;

2. Andadores con una Sección mínima de tres metros, o seis metros, cuando den acceso a dos edificaciones una frente a la otra, los cuales deberán ser construidos con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración de agua pluvial;

3. Las circulaciones en escaleras o pasillos de accesos tendrán una Sección mínima de uno punto veinte metros.

Se permitirán hasta cuatro niveles sin elevador y a partir de cinco niveles, será indispensable la instalación de un elevador. Cuando la altura de un inmueble sea mayor a veintisiete metros, o nueve niveles el número mínimo de elevadores será de dos;

4. Las áreas verdes y recreativas no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan otorgado áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista, estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

El acceso a las áreas de uso común destinadas a áreas verdes o recreativas será únicamente por las vialidades interiores y áreas de uso común del condominio, y

5. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio. Para la determinación del número de cajones de estacionamiento se estará a lo dispuesto por el respectivo plan de desarrollo urbano. En los de tipo habitacional social progresivo no se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes y podrá disponerse que el cincuenta por ciento del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante cincuenta por ciento, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.

El condominio vertical de treinta o más viviendas o en otros usos con un coeficiente de utilización de tres mil o más metros cuadrados de construcción deberá contemplar al menos un área para vigilancia, así como contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua, entre otras.

IV. De los condominios horizontales no habitacionales:

A) Los condominios industriales y agroindustriales, de abastos científicos y tecnológicos, contendrán:

A.1. Áreas privativas:

1. La superficie será la que se encuentra establecida en la fracción II, inciso A, inciso A.1., numeral 5 del presente artículo.

A.2. Áreas comunes:

1. El área verde y recreativa será del cinco por ciento del área del predio en condominios industriales, agroindustriales, científicos y tecnológicos y el diez por ciento de la superficie construida hasta dos mil quinientos metros cuadrados, excluyéndose circulaciones y estacionamientos, y

2. Las vialidades interiores serán de: en condominios de tipo industrial o agroindustrial y de abastos de veintiún metros, incluyendo banquetas de un metro



con cincuenta centímetros, en científicos y tecnológicos, será de dieciocho metros, incluyendo banquetas de un metro con cincuenta centímetros.

Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas y concentradas en un solo polígono para su adecuado aprovechamiento.

A.3. Los condominios comerciales y de servicios, contendrán:

1. Áreas privativas:

1.1. La superficie será la que se encuentra establecida en la fracción II inciso A, inciso A.1., numeral 6 del presente artículo.

2. Áreas comunes:

2.1 El cinco por ciento en adelante, en condominios comerciales, de servicios, excluyéndose circulaciones y estacionamiento.

Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

V. De los condominios verticales no habitacionales:

A) Los condominios de abasto, comercio y de servicios contendrán:

A.1. Áreas privativas:

1. Estará en función del coeficiente de ocupación y coeficiente de utilización que señale el plan municipal respectivo. Asimismo preverán los cajones de estacionamiento para cada una de las áreas privativas.

1.1. Áreas comunes:

1.1.1. El área verde y recreativa será del diez por ciento de la superficie construida hasta dos mil quinientos metros cuadrados y del cinco por ciento en adelante, en condominios comerciales, de servicios, excluyéndose circulaciones y estacionamientos. Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento;

1.1.2. Vialidades o circulaciones vehiculares con una Sección mínima de ocho metros, o en zonas de estacionamiento tendrán una Sección mínima de seis metros, sin contar con retorno, la cual no podrá ser considerada como estacionamiento, y

1.1.3 Circulación: escalera y pasillos de accesos con una Sección mínima de dos metros.

VI. En condominios horizontales y verticales habitacionales y mixtos, el número máximo de viviendas por cada predio o lote resultante de la subdivisión o conjunto urbano, deberá ser concordante con la densidad y normatividad establecidas en los planes municipales de desarrollo urbano;

VII. Los condominios serán administrados en términos del Código, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables;

VIII. No podrá incrementarse el número autorizado de viviendas o de áreas privativas, ni subdividirse éstas;

IX. Respecto de las vialidades:

A) Deben dar acceso a edificaciones o zonas de estacionamiento;

B) Deben tener una Sección mínima de ocho metros, incluyendo banquetas de un metro con cincuenta centímetros y rampas para personas con discapacidad, en zonas de estacionamiento de seis metros sin contar con retorno, en condominios de tipo industrial o agroindustrial de veinte metros, incluyendo banquetas de un metro cincuenta centímetros, científicos y tecnológicos, en los que será de dieciocho metros, incluyendo banquetas de un metro cincuenta centímetros, y

C) Peatonales: Con ancho mínimo de tres metros en espacios libres de construcciones o de



seis metros cuando den acceso a edificaciones ubicadas una frente a otra.

X. Respecto de las áreas verdes y recreativas de uso común:

A) Deberán estar desplantadas sobre terreno natural, se deberá contar con sistemas de filtración para recuperación de aguas pluviales, y no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan otorgado áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista. Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento;

B) En los casos de Vivienda en Zonas Urbanas Consolidadas y condominios verticales, podrán estar desplantadas sobre terreno natural o artificial, cuando las condiciones del terreno y las características del proyecto de que se trate así lo requieran, en ningún caso el terreno artificial podrá rebasar del cuarenta por ciento del total de las áreas verdes o recreativas, dichas áreas de uso común serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista y deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento; se deberá contar con sistemas de filtración para recuperación de aguas pluviales, y

C) El acceso a las áreas de uso común destinadas a áreas verdes o recreativas será únicamente por las vialidades interiores del condominio horizontal y en los condominios verticales podrá ser además por andadores, pasillos o escaleras. En condominios verticales, se podrá acceder por algún otro elemento del condominio.

XI. Respecto de los cajones de estacionamiento:

A) Acceso: Solamente por las vías privadas del condominio;

B) Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio. Para la determinación del número de cajones de estacionamiento se estará a lo dispuesto por el respectivo plan de desarrollo urbano. En los de tipo habitacional social progresivo no se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes y podrá disponerse que el cincuenta por ciento del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante cincuenta por ciento, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros, y

C) En el caso de estacionamientos colectivos la distancia máxima entre el lote más lejano y el acceso será de ciento setenta metros. Respecto de la circulación vehicular su Sección mínima deberá ser de seis metros.

XII. En la publicidad y comercialización del condominio, no podrán ofertarse instalaciones, edificaciones y mobiliario urbano que no hayan sido autorizados en el acuerdo respectivo. Asimismo, las obras de ornato e imagen del condominio que hayan sido exhibidas al público durante la promoción y venta del mismo, deberán ser entregadas por el desarrollador para ser destinadas a los mismos fines, conjuntamente con las obras de urbanización;

XIII. Las áreas del condominio en las que se ubiquen instalaciones que aumentan el atractivo o valor o contribuyen a su comodidad o convivencia, como casa club, lagos artificiales, albercas, centros de diversión o cualquier otro similar, deberán contar con el uso correspondiente y no podrán extinguirse ni destinarse a otro uso una vez obtenida la autorización de inicio de obras, enajenación y promoción del condominio.

Los condominios mencionados, se sujetarán al coeficiente de utilización del suelo, el coeficiente de ocupación del suelo y altura de las edificaciones, que determinen los planes municipales de desarrollo urbano.

En los municipios que no cuenten con normatividad específica que regule el uso del suelo, correspondiente se sustentará en el dictamen técnico que al efecto realice la autoridad encargada del desarrollo urbano en el municipio.



DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 110. Las obras de urbanización de los condominios, comprenderán por lo menos:

I. En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población;

II. Las obras de urbanización al interior del condominio, serán las siguientes:

- A)** Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B)** Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C)** Red de distribución de energía eléctrica;
- D)** Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E)** Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F)** Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G)** Jardinería y forestación;
- H)** Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I)** Señalamiento vial.

Para todas las tipologías de condominios las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior de los condominios deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN DESTINADAS A EQUIPAMIENTO Y DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 111. El Titular de la autorización de un condominio de treinta o más viviendas, o de más de tres mil metros cuadrados de terreno, deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda, salvo en los casos en que el condominio esté ubicado en un lote que resulte de un conjunto urbano o subdivisión de más de tres mil metros cuadrados de superficie en que se hayan cumplido dichas obligaciones y en caso de esta última, que no incremente el número de lotes y/o viviendas previamente autorizados, respetando lo previsto por el artículo 5.47 del Código.

El área de donación destinada a equipamiento urbano, no formará parte del condominio.

La Secretaría determinará su localización dentro del territorio estatal para el caso de donaciones correspondientes al Estado o en el territorio municipal en donaciones a favor del municipio. En este último caso, la Secretaría deberá contar con la opinión favorable del municipio, quien la emitirá en un plazo de treinta días a partir de la fecha en que se le haya solicitado y, de no producirse, se entenderá en sentido positivo a lo determinado por la Secretaría.



La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, y en caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), del Código y el presente Reglamento, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

DE LOS CONDOMINIOS QUE REQUIEREN AUTORIZACIÓN DE LA SECRETARÍA

Artículo 112. Los condominios horizontales, verticales y mixtos requerirán autorización expresa de la Secretaría, previamente a su constitución.

Derogado.

Tratándose de proyectos industriales, comerciales o mixtos consolidados que cuenten con Licencia Estatal de Uso de Suelo, Dictamen de Impacto Regional, Dictamen Único de Factibilidad o Evaluación de Impacto Estatal y que sean sujetos de conformarse como un condominio, por sus propias características o como resultado de un proyecto de actualización o ampliación en términos de la Ley que crea la Comisión de Impacto Estatal y su reglamento, será procedente la emisión del acuerdo de autorización correspondiente cuando su solicitud este acompañada de la Evaluación de Impacto Estatal y opiniones correspondientes al tipo del condómino o lotificación solicitada, aprobación del plano de lotificación, así como cumplir con los requisitos aplicables.

Los condominios habitacionales de tipo residencial alto a partir de doscientas cincuenta viviendas podrán realizarse por etapas, mismas que se expresarán gráficamente en el Plano de Condominio, con independencia de cumplir con cada una de las obligaciones previstas en el Código y este Reglamento para la totalidad del condominio, además de las reglas correspondientes a los Condominios contenidas en este Reglamento, les aplicarán las reglas siguientes:

I. Únicamente se autorizará la etapa correspondiente, cuando se acredite plenamente la dotación de agua y energía eléctrica para el número de viviendas de dicha etapa;

II. El acceso o accesos requeridos para el condominio, deberán tener frente a vía pública con servicios;

III. En cada etapa, se podrán llevar a cabo condominios horizontales, verticales o mixtos, así como lotes de propiedad exclusiva para viviendas unifamiliares o plurifamiliares, de conformidad con la densidad, usos y aprovechamientos del suelo fijados por el plan municipal de desarrollo urbano, los cuales estarán identificados con claridad en el Plano de Condominio;

IV. El orden para el desarrollo de cada etapa deberá identificarse con claridad y de manera sucesiva en el respectivo Plano de Condominio, que formará parte integrante del acuerdo de autorización, para todos los efectos legales y constituirá la representación gráfica de las áreas privativas, comunes y la estructura vial en que se llevará a cabo el condominio;

V. El Titular de la autorización garantizará la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento urbano de todo el desarrollo;

VI. El pago de los impuestos y derechos será el que corresponda a la etapa a desarrollar;



VII. El proyecto se diseñará de modo que permita una adecuada administración condominal, conformándose una administración general para el aprovechamiento y mantenimiento de las áreas comunes de todo el desarrollo y una administración particular por cada lote condominal, debiendo la administración general contar con un representante por cada una de dichas administraciones particulares, sin perjuicio de lo previsto por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México;

VIII. Las autorizaciones de enajenación se emitirán sólo con respecto a las viviendas que comprenda la etapa a desarrollar.

Únicamente se autorizarán enajenaciones de la etapa inmediata siguiente cuando el Titular de la autorización haya cumplido con la totalidad de obligaciones correspondientes a la etapa previa;

IX. Las vialidades o circulaciones vehiculares servirán para interconectar y dar servicio a los lotes condominales, áreas verdes y recreativas y áreas comunes para equipamientos o servicios del desarrollo y se considerarán de propiedad indivisa y uso común de todos los lotes condominales;

X. Los lotes condominales se conectarán a los servicios públicos provenientes de la vía pública a la que el desarrollo dé frente, mismos que serán suministrados a través de las vialidades privadas interiores del desarrollo;

XI. Las vialidades serán privadas y tendrán, según corresponda a las características, dimensiones y diseño del proyecto, las secciones de las vías públicas previstas en el artículo 154 de este Reglamento;

XII. Las áreas verdes y recreativas de uso común que correspondan a cada etapa, podrán agruparse en uno o varios lotes para su mejor aprovechamiento en tales fines, dejándose constancia de ello en el Plano de Condominio;

XIII. Para cumplir con la obligación de contar con áreas vendibles destinadas a comercio de productos y servicios básicos, se podrá diversificar el tipo de comercios y servicios de conformidad a las necesidades de los usuarios del condominio;

XIV. Las obligaciones de ceder áreas de donación al Estado y municipio, así como de ejecutar las respectivas obras de equipamiento urbano, podrán cumplirse fuera del desarrollo, sujetándose como corresponda, a las reglas establecidas al efecto en este Reglamento, y

XV. Las obras de urbanización y, en su caso de infraestructura, al interior del desarrollo, al igual que su mantenimiento, serán responsabilidad del Titular del desarrollo hasta su entrega definitiva a la asociación de condóminos.

DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

Artículo 113. El procedimiento de autorización de condominios horizontales, verticales y mixtos, se sujetará a lo siguiente:

I. El Titular o Representante Legal, deberá presentar a la Secretaría, su petición acompañada de los documentos siguientes:

A) Evaluación de Impacto Estatal, para condominios que prevean el desarrollo de treinta o más viviendas, conforme lo previsto en el artículo 5.35 del Código, la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, y

B) Original o copia certificada de los documentos siguientes:

1. Título de propiedad del inmueble, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México y Certificado de Gravámenes;

2. Acta constitutiva en el caso de personas jurídicas colectivas o del contrato respectivo tratándose de fideicomisos y sus modificaciones. Dichos documentos deberán estar inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En



caso que el solicitante sea persona física deberá presentar identificación oficial;

3. Poder notarial vigente, otorgado por el propietario de los predios, que faculte expresamente al apoderado para realizar el trámite; así como la identificación oficial de éste último;

4. Derogado;

5. Cuando las medidas y superficies reales del predio sean mayores o menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad, deberá anexarse la resolución judicial o administrativa de apeo y deslinde debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;

6. Dictamen de factibilidad de dotación de agua potable y drenaje para el condominio que se pretenda, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, en caso que se requieran obras de Infraestructura Primaria, se deberá presentar convenio con la autoridad correspondiente;

7. Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica;

8. Licencia de uso del suelo o en su caso, autorización sobre cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo de su aprovechamiento o de la altura máxima permitida;

9. Alineamiento y número oficial;

10. Plano de distribución de áreas del condominio, incluyendo sembrado de prototipos, en original y medio magnético, que contenga:

10.1. Situación original del inmueble en que se desarrollará el condominio;

10.2. La distribución proyectada de áreas privativas y comunes, incluyendo en su caso, la ubicación de las áreas de donación;

10.3. Las restricciones federales, estatales y municipales;

10.4. Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano;

10.5. Croquis de localización regional y local;

10.6. Nombre del Titular;

10.7. Simbología y escala gráfica;

10.8. Datos generales de las áreas privativas y comunes;

10.9. Uso del suelo, y

10.10. Nombre, cargo y firma del servidor público que autoriza.

11. Certificado de Gravámenes con fecha de expedición no mayor a ciento veinte días de su presentación, en caso que el predio objeto del condominio presente gravamen, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad jurídica, y

12. Las demás autorizaciones, licencias, permisos, convenios, dictámenes u otros instrumentos que las disposiciones jurídicas aplicables señalen.

Tratándose de lotes para condominios previstos en autorizaciones de conjuntos urbanos y subdivisiones solamente se deberán presentar la solicitud correspondiente acompañada de plano del condominio y Certificado de Gravámenes con fecha de expedición no mayor a ciento veinte días hábiles de su presentación, así como el documento que acredite la propiedad en el supuesto de actos traslativos de dominio o de subrogaciones.

En el caso de condominios de hasta veintinueve viviendas no se requerirá la Evaluación de Impacto Estatal, sin perjuicio de los dictámenes, opiniones o autorizaciones que determinen otras disposiciones legales aplicables.

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización de condominio dentro de los cinco días



siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos que deban acompañarla, previo el pago de los derechos respectivos.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS HORIZONTALES

Artículo 114. La autorización de condominio horizontal, deberá contener:

I. Referencia a la solicitud;

II. Fundamento jurídico;

III. Motivación;

IV. Los datos siguientes:

A) Nombre del Titular de la autorización;

B) Ubicación y superficie del inmueble objeto del condominio;

C) Número, uso, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura máxima de aprovechamiento y ocupación, así como superficie, frente mínimo y cajones de estacionamiento requeridos de las áreas privativas;

D) Cajones de estacionamiento de visitas y áreas de uso común, y

E) Descripción, en su caso, de las áreas de donación, así como de las obras de urbanización y equipamiento urbano, señalando el plazo para su realización.

V. La referencia a:

A) Los documentos que acrediten la personalidad del propietario y en su caso, de su Representante Legal;

B) Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble objeto de condominio;

C) En su caso, cambio autorizado de uso del suelo, convenio para el suministro de servicios, así como las demás autorizaciones, opiniones, licencias, dictámenes, constancias, documentos y en su caso, la Evaluación de Impacto Estatal y Evaluaciones Técnicas de Impacto que sustenten la autorización;

D) Monto de los derechos:

1. Por la autorización;

2. Por la supervisión de las obras de urbanización y equipamiento urbano, en su caso, y

3. Por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y alcantarillado.

E) El plano arquitectónico del condominio.

VI. Las obligaciones que adquiere el Titular de la autorización:

A) Protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría;

B) Cubrir los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización;

C) Publicar la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, en un plazo de treinta días a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo, y

D) En el caso de condominios cuyos Titulares estén obligados a otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización, deberán:

1. Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación a favor del Estado o municipio ante Notario Público, con la firma del documento correspondiente previo a que se constate en el acta de supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de

infraestructura primaria.

2. Llevar a cabo las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano;
3. Sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento, en su caso;
4. Para la ejecución de las obras deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio;
5. Entregar las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano en el plazo fijado;
6. Obtener de la Secretaría los permisos de venta para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
7. Llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida;
8. Cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización, y
9. Las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

VII. Plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos;

VIII. Definición de los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras;

IX. Monto de la Fianza y/o garantía hipotecaria que garantice la ejecución de las obras de urbanización, Infraestructura Primaria y equipamiento urbano en el plazo establecido, así como de los defectos o vicios ocultos en su caso;

X. Fecha de emisión de la autorización, y

XI. Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS VERTICALES

Artículo 115. La autorización de condominio vertical deberá contener:

I. Referencia a la solicitud;

II. Fundamento jurídico;

III. Motivación;

IV. Los datos siguientes:

A) Nombre del Titular de la autorización;

B) Ubicación y superficie del inmueble objeto del condominio;

C) Número, uso, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura máxima de aprovechamiento y ocupación, así como superficie, frente mínimo y cajones de estacionamiento requeridos de las áreas privativas;

D) Cajones de estacionamiento de visitas y áreas de uso común, y



E) Descripción, en su caso, de las áreas de donación, así como de las obras de urbanización y equipamiento urbano, señalando el plazo para su realización.

V. La referencia a:

A) Los documentos que acrediten la personalidad del propietario y en su caso, de su Representante Legal;

B) Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble objeto de condominio;

C) La Evaluación de Impacto Estatal del condominio, y en su caso, cambio autorizado de uso del suelo y convenio para el suministro de servicios;

D) El plano arquitectónico del condominio;

E) Monto de los derechos:

1. Por la autorización;

2. Por la supervisión de las obras de urbanización y equipamiento urbano, en su caso, y

3. Por el control para el establecimiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado.

VI. Las obligaciones que adquiere el Titular de la autorización del condominio:

A) En el caso de condominios verticales habitacionales, así como aquellos de tipo comercial, industrial, tecnológico, agroindustrial y de servicios, el Titular deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término;

B) Inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación Urbana el haber realizado dicha inscripción, dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”;

C) En su caso, transmitir a título gratuito al Estado y al municipio la propiedad de las áreas de donación para equipamiento urbano, que establezca el acuerdo de autorización;

D) Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación al Estado o al municipio ante Notario Público del Estado de México, con la firma del contrato correspondiente dentro de los treinta días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”;

E) Construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público;

F) Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

G) El Titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado;

H) Delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación;

I) Obtener la autorización de inicio de obras de urbanización, infraestructura y en su caso equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización del condominio, e iniciarlas en un plazo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”;



J) Obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad;

K) Señalamiento que las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas;

L) El Titular de la autorización, no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones;

M) Proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras;

N) Prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización;

O) Dar informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento, y

P) Garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción.

Q) Acreditar el pago de los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización.

En autorizaciones de condominios de dos a veintinueve viviendas no se solicitará lo relativo a los incisos C) y D), de este artículo.

VII. Fecha de emisión de la autorización, y

VIII. Nombre, cargo y firma de quien autoriza.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

DE LA AUTORIZACIÓN DEL INICIO DE LAS OBRAS, ENAJENACIÓN, PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD DEL CONDOMINIO

Artículo 116. El inicio de obras, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría de conformidad con el procedimiento siguiente:

I. La solicitud de autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, de equipamiento urbano y enajenación de áreas privativas señaladas en la autorización del condominio, se deberá presentar dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, la cual se acompañará con:

A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;



B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;

C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del conjunto urbano, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;

D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;

E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;

F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y

G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.

Presentada la documentación, la Secretaría emitirá de forma documental la autorización respectiva dentro de los cinco días hábiles siguientes a efecto de que el Titular requiera la apertura de la bitácora a la Secretaría dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento urbano a efecto de que se proceda a abrir la bitácora de supervisión correspondiente, notificando de tales actos al Titular del desarrollo, al municipio y a las instancias gubernamentales que intervinieron en la integración del expediente físico y en la aprobación de los proyectos de obras del desarrollo.

En su caso, la Secretaría podrá autorizar la suspensión provisional de la ejecución de obras de urbanización o equipamiento e Infraestructura Primaria a solicitud expresa del Titular, siempre y cuando la autorización del condominio sea materia de un procedimiento judicial.

La reactivación de las obras de urbanización o equipamiento deberán ser acompañadas del pago de supervisión actualizado de las obras faltantes de ejecutar, así como de las garantías correspondientes, en su caso.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DEL INICIO DE LAS OBRAS, ENAJENACIÓN DE ÁREAS PRIVATIVAS Y PROMOCIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 117. Del contenido de la autorización para iniciar la ejecución de obras de urbanización al interior del condominio y en su caso de las obras de equipamiento urbano señaladas en la autorización del condominio, de enajenación de áreas privativas y promoción del condominio, contendrá lo siguiente:

I. Referencia a la solicitud;

II. Fundamento jurídico;

III. Motivación;

IV. Mención de las obras de urbanización al interior del condominio y en su caso de las obras de equipamiento urbano señaladas en la autorización del desarrollo;

V. Fecha de inicio y término del plazo para la realización de las obras, de acuerdo al programa de obra presentado por el Titular o Representante Legal, en cuyo caso no excederá de doce meses;



VI. Señalamiento que deberá abrir la bitácora de supervisión simultáneamente a la autorización de inicio de obras de urbanización al interior del condominio y en su caso de las obras de equipamiento urbano;

VII. El señalamiento del cincuenta por ciento del total de las áreas privativas del condominio, equivalente a la superficie a enajenar, especificando las áreas privativas;

VIII. El señalamiento que en el caso de otorgar garantía hipotecaria deberá protocolizarse ante Notario Público del Estado de México e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en un plazo de noventa días, contados a partir de la notificación de esta autorización, debiendo hacerlo del conocimiento de la Secretaría dentro de los treinta días siguientes;

IX. Fecha de emisión de la autorización, y

X. Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

En la publicidad y comercialización del condominio, no podrán ofertarse instalaciones, edificaciones y mobiliario urbano que no hayan sido autorizados. Las obras de ornato e imagen del condominio que hayan sido exhibidas al público durante la promoción y venta del mismo, deberán ser entregadas por el Titular del condominio al comité de administración, conjuntamente con las obras de urbanización.

DE LOS PERMISOS DE VENTA DE ÁREAS PRIVATIVAS O SUPERFICIE ENAJENABLE

Artículo 118. El Titular o Representante Legal deberá obtener autorización de la Secretaría para enajenar el cincuenta por ciento restante de las áreas privativas, por medio de dos permisos subsecuentes del veinticinco por ciento cada uno de ellos, en términos de lo siguiente:

La Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria. Para expedir el segundo permiso de venta de lotes, deberá acreditar un avance físico del setenta y cinco por ciento.

El último permiso de venta por el veinticinco por ciento restante se otorgará, cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento, así como de Infraestructura Primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del condominio.

A la solicitud de enajenación de áreas privativas, el Titular o Representante Legal, deberá acompañar el informe de avance físico de las obras ejecutadas y registradas en el Acta de Supervisión, así como la relación de las áreas privativas que se pretende enajenar.

En caso que las áreas privativas estén fideicomitadas o gravadas, la Secretaría autorizará su enajenación, siempre y cuando el Titular o Representante Legal acredite la anuencia por parte del acreedor.

La autorización de enajenación de las etapas subsecuentes de las áreas privativas, deberá contener:

I. Referencia a la solicitud;

II. Fundamento jurídico;

III. Motivación;

IV. Los datos siguientes:

A) Nombre del Titular de la autorización;

A.1. Referencia a:



1. Escritura pública de autorización del condominio, inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, y

2. Autorización del inicio de las obras de urbanización al interior del condominio.

B) Cierre de bitácora respecto de las obras de urbanización ejecutadas al interior del condominio, según corresponda y en su caso, de equipamiento, y

C) Cuando corresponda, documento que acredite el cumplimiento de la transmisión de la propiedad de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, a las autoridades correspondientes.

V. Fecha de emisión de la autorización, y

VI. Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este artículo. Los actos traslativos de dominio a que se refiere este artículo, deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México.

Para el caso de los condominios que deriven de una autorización de conjunto urbano, la enajenación de los mismos será conforme a la autorización de enajenación para conjunto urbano.

Para el cierre de bitácora, que firmarán las respectivas autoridades estatales y municipales, así como el Titular del condominio, se deberá contar con la supervisión que registre el cumplimiento del cien por ciento de las obligaciones establecidas en el respectivo acuerdo de autorización, incluyendo el señalamiento horizontal y vertical, las guarniciones y banquetas, así como el alumbrado público y forestación. Con el cierre de bitácora se podrá hacer la liberación de las garantías de cumplimiento, siempre que no exista cualquier otra obligación pendiente.

DE LAS GARANTÍAS DE OBRAS Y VICIOS OCULTOS EN LOS CONDOMINIOS

Artículo 119. El Titular de la autorización de un condominio está obligado a garantizar la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de equipamiento e Infraestructura Primaria hasta su total conclusión y entrega en el plazo que señale el acuerdo de autorización, así como los vicios ocultos de las mismas, conforme a lo siguiente:

I. La ejecución de obras de urbanización y en su caso de equipamiento urbano en el plazo autorizado se garantizará con Fianza, garantía hipotecaria o ambas, a favor del Estado, por un monto del cien por ciento del valor de las obras. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva;

II. Para garantizar los defectos o vicios ocultos que llegaren a presentar las obras, por un periodo de dos años contado a partir de la fecha del acta de entrega de las mismas, a través de Fianza, garantía hipotecaria o ambas, otorgadas en favor del municipio o del Estado según corresponda, por un monto equivalente al veinte por ciento del valor que tengan las obras a la fecha de su recepción;

III. Tratándose de garantías hipotecarias, las áreas privativas deberán estar libres de gravámenes y limitaciones, y su valor no podrá ser inferior al monto a garantizar, el cual se determinará conforme al avalúo comercial, emitido por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, con cargo al Titular del desarrollo;

IV. La garantía hipotecaria deberá constituirse ante Notario Público del Estado de México e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de emisión del acuerdo de autorización, o bien, del cierre de bitácora de obras según corresponda, y

V. La Fianza para garantizar la ejecución de las obras se presentará a la Secretaría, con la solicitud de inicio de obras.



Si el Titular de la autorización de un condominio no realiza las obras de urbanización y equipamiento en el plazo consignado en la autorización respectiva o sus prórrogas, se harán efectivas las garantías respectivas, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que correspondan.

Lo anterior no exceptúa al Titular del condominio que se trate, de concluir las obras de urbanización y equipamiento no ejecutadas, para lo cual la Secretaría a solicitud debidamente justificada del Titular, en la que precise mediante programa actualizado, el plazo que requiere para la conclusión de dichas obligaciones, que no podrá exceder del originalmente autorizado, otorgará la prórroga correspondiente, previo pago de los derechos de supervisión y otorgamiento de las Fianzas o garantía hipotecaria correspondientes a las obras faltantes.

DE LOS CAMBIOS DE TIPO Y MODALIDAD DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 120. En el caso que el Titular solicite cambio de tipo o modalidad del condominio, se aplicarán en lo conducente las disposiciones previstas en este Reglamento para el cambio de tipo y modalidad de conjuntos urbanos.

TÍTULO SÉPTIMO

DE LA LOTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE URBANIZACIÓN EJIDAL O COMUNAL

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA APROBACIÓN DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN

DE LA APROBACIÓN DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN

Artículo 121. Solo procederá la aprobación del plano de lotificación para fines de la localización, deslinde y fraccionamiento del área de ampliación del asentamiento humano de los ejidos y/o comunidades, entendiendo ésta como el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria de los ejidos o comunidades y que está constituida por los terrenos en que se ubica la zona de urbanización y su fundo legal.

La Secretaría expedirá el acuerdo de aprobación del plano de lotificación en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, en caso que ésta resulte procedente.

DEL CARÁCTER INTRANSFERIBLE DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN

Artículo 122. La aprobación del plano de lotificación para fines de la localización, deslinde y fraccionamiento del área de ampliación del asentamiento humano de los ejidos o comunidades, es de carácter personalísimo, es intransferible, no está sujeto a subrogación de derechos. La asamblea no podrá realizar actos de asociación con empresas desarrolladoras de vivienda, particulares o asociaciones civiles. En caso de realizar actos que contravengan esta disposición, se aplicarán las medidas de seguridad y las sanciones administrativas, independientemente de las denuncias penales que en derecho procedan.

DE LAS REGLAS GENERALES PARA LA APROBACIÓN DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE URBANIZACIÓN EJIDAL O COMUNAL

Artículo 123. En la aprobación del plano de lotificación de las zonas de urbanización de los ejidos y comunidades, se observará lo siguiente:

I. La zona de urbanización existente de ejidos y comunidades es:



- A)** El área destinada para tal efecto en el Decreto Presidencial respectivo;
- B)** El área donde físicamente se ubiquen las viviendas, vialidades, infraestructura, equipamiento y servicios públicos del ejido o comunidad;
- II.** La aprobación deberá ser solicitada a la Secretaría, por conducto de la asamblea interesada;
- III.** El plano de lotificación de la zona de urbanización de ejidos y comunidades aprobado, deberá ser inscrito en el Registro Agrario Nacional dentro de un plazo de noventa días, contados a partir de la fecha de emisión de la aprobación y acreditarlo dentro de los siguientes treinta días a la Secretaría;
- IV.** Los derechos e impuestos que se generen con motivo de la aprobación del plano serán cubiertos por la asamblea solicitante, de conformidad con lo que se establezca en el acuerdo de aprobación del plano respectivo;
- V.** No procederá su autorización en áreas no urbanizables;
- VI.** La aprobación de su dimensión y densidad estará sujeta primordialmente a la disponibilidad de agua potable y de energía eléctrica, respetando las normas que al efecto establezca el Plan Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente, así como a lo señalado en su caso, en la Evaluación de Impacto Estatal, las evaluaciones técnicas de impacto y dictámenes de las dependencias respectivas, y
- VII.** La normatividad para la Sección de las vialidades será la prevista en el Capítulo relativo de este Reglamento.

DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN

Artículo 124. Para la aprobación del plano pretendido, la asamblea deberá otorgar el área de donación para equipamiento urbano, la cual se determinará sobre la base de doce metros cuadrados por lote previsto, a favor del municipio y de seis metros cuadrados a favor del Estado para equipamiento regional.

Asimismo, los ejidos y comunidades, deberán donar y formalizar ante el municipio correspondiente las áreas destinadas a vías públicas.

Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, deberán tener las características siguientes:

- I.** Con frente a vía pública que determine la Secretaría, de conformidad con las necesidades de funcionamiento del equipamiento que se trate;
- II.** Ancho no menor de veinte metros;
- III.** Superficie mínima de quinientos metros cuadrados;
- IV.** No ubicarse en terrenos con las siguientes características:
 - A)** Con pendientes mayores del quince por ciento;
 - B)** Nivelados por medio de relleno;
 - C)** Afectados por restricciones federales, estatales o municipales;
 - D)** Que se ubiquen en camellones, glorietas u otras áreas verdes en vías públicas;
 - E)** Que por sus características, configuración y condiciones no puedan ser aprovechados en fines de equipamiento urbano, y
 - F)** Que se encuentren en zonas colindantes a zonas de riesgos, barrancas, líneas de alta tensión, márgenes de ríos, gasoductos, oleoductos, líneas de ferrocarril, entre otros.

La Secretaría autorizará en su caso, que la Asamblea cumpla la obligación de otorgar las áreas de donación, a través del depósito en numerario al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, en la proporción que resulte de acuerdo al estudio de valores unitarios del suelo que emita el Instituto de Información e Investigación,



Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, de acuerdo a las Reglas de Operación del Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional.

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL EXPEDIENTE PARA LA APROBACIÓN DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE URBANIZACIÓN EJIDAL Y COMUNAL

DE LOS DOCUMENTOS QUE SE DEBERÁN INTEGRAR AL EXPEDIENTE DE APROBACIÓN

Artículo 125. La solicitud de aprobación del plano de lotificación de las zonas de urbanización existentes de los ejidos y comunidades, se deberá acompañar de los siguientes documentos:

- I.** Acta de asamblea en la cual se establece la conformidad para llevar a cabo el trámite de aprobación, protocolizada ante notario público;
- II.** Decreto Presidencial de dotación de terrenos ejidales o comunales, que refiera la zona urbana ejidal, el cual deberá estar inscrito en el Registro Agrario Nacional;
- III.** Copia de los certificados parcelarios de las áreas que conforman el polígono propuesto;
- IV.** Documento que acredite la personalidad de los solicitantes inscrito en el Registro Agrario Nacional;
- V.** En su caso, la Evaluación de Impacto Estatal y las Evaluaciones Técnicas de Impacto que lo sustenten;
- VI.** Aerofoto o cartografía actualizada en papel fotográfico, a escala 1:5000, de la ubicación del predio, precisándose el entorno del mismo, con un radio de cobertura de al menos 1000 metros;
- VII.** Plano general del ejido o comunidad, inscrito en el Registro Agrario Nacional;
- VIII.** Plano topográfico con altimetría y planimetría, que contenga las medidas y superficies del predio;
- IX.** Plano de la propuesta de lotificación, el cual deberá contener el trazo del polígono con medidas, colindancias y superficies, trazo de la lotificación propuesta con medidas, colindancias y superficies de cada uno de los lotes resultantes, trazo de vialidades y andadores con medidas, identificación de áreas de donación para equipamiento con medidas, colindancias y superficies, y deberá, invariablemente contener para su observancia, las restricciones federales, estatales y municipales;
- X.** La información gráfica y estadística que constará en la solapa del plano será:
 - A)** Croquis de localización del ejido o comunidad dentro del municipio correspondiente, marcando vialidades principales de comunicación;
 - B)** Croquis de localización del polígono dentro del ejido o comunidad;
 - C)** Simbología;
 - D)** Nombre del ejido o comunidad;
 - E)** Secciones de vías públicas;
 - F)** Cuadro de construcción de la poligonal;
 - G)** Normatividad de uso del suelo;
 - H)** Cuadro de cuantificación de lotes y superficies por manzanas previstas;
 - I)** Escalas gráficas en unidades métricas convencionales;
 - J)** Orientación magnética;
 - K)** Referencia del visto bueno de la autoridad municipal;
 - L)** Nombre del plano;



- M)** Nombre, cargo y firma de los funcionarios públicos que aprueban la lotificación;
- XI.** Copia certificada del acta de la sesión de Cabildo del municipio correspondiente, en la cual se asiente el visto bueno para la incorporación del polígono al área urbana, así como el reconocimiento y certificación de las vías públicas previstas o existentes en él;
- XII.** Plano original de la certificación de vías públicas previstas o existentes en el polígono, firmado por la autoridad municipal competente;
- XIII.** Dictamen de factibilidad de dotación de agua potable y drenaje para el condominio que se pretenda, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, expedido por la autoridad que administra dichos servicios, en caso de que se requieran obras de Infraestructura Primaria, se deberá presentar convenio con la autoridad correspondiente;
- XIV.** Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica, y
- XV.** Dictamen técnico emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

DEL DEBER DE LA ASAMBLEA PARA CUMPLIR LA NORMATIVIDAD

Artículo 126. La aprobación del plano de lotificación de las zonas de urbanización existentes de los ejidos y comunidades, no exime a la asamblea del cumplimiento de procedimientos, trámites y obligaciones que determine la legislación agraria vigente.

DE LAS OBLIGACIONES DE LA ASAMBLEA

Artículo 127. La asamblea tendrá las siguientes obligaciones:

- I.** Deberá otorgar las áreas de donación para equipamiento urbano que será a razón de 12 metros cuadrados por lote previsto, a favor del municipio y 6 metros cuadrados a favor del Estado para equipamiento regional;
- II.** Deberá ceder las áreas necesarias para las vías públicas en términos de lo previsto por este Reglamento;
- III.** Deberá construir las obras de equipamiento en las áreas de donación destinadas para tal efecto, de acuerdo al número de lotes o superficie del desarrollo, que serán:
- A)** Las que señale la Ley Agraria;
- B)** Por cada mil lotes previstos:
- 1.** Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción;
 - 2.** Escuela primaria o secundaria de doce aulas, con una superficie mínima de terreno de tres mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados y de mil doscientos noventa y seis metros cuadrados de construcción;
 - 3.** Jardín vecinal y área deportiva con superficie de seis mil metros cuadrados;
 - 4.** Cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación, y
 - 5.** Obra de equipamiento urbano regional en doscientos diez metros cuadrados de construcción, ésta podrá de ser de equipamiento regional o municipal si así lo determina la Secretaría.

DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA

Artículo 128. Las obras de urbanización comprenderán, por lo menos, lo siguiente:



- I.** Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reutilización y tratamiento del agua;
- II.** Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- III.** Red de distribución de energía eléctrica;
- IV.** Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica;
- V.** Guarniciones y banquetas, con material que permitan la filtración pluvial;
- VI.** Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores con material que permitan la filtración pluvial;
- VII.** Jardinería y forestación a razón de cuatro árboles de la especie de la región de al menos dos cincuenta metros de altura, por vivienda o por cada sesenta metros cuadrados de superficie vendible distinto al habitacional, y
- VIII.** Sistema de nomenclatura para las vías públicas, andadores y plazas.

Las obras de urbanización comprenderán las instalaciones y obras de infraestructura complementarias para su operación al interior del desarrollo, tales como tanque elevado de agua potable, cisterna, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de los servicios públicos. En estos casos, la asamblea deberá donar ante Notario Público del Estado de México o mediante convenio ratificado ante el Tribunal Unitario Agrario, al municipio las superficies de terreno en que se ubiquen dichas instalaciones, las cuales serán independientes al área de donación del equipamiento.

Las obras de Infraestructura Primaria, que se requieren para incorporar el desarrollo al área urbana y sus servicios, comprenderán cuando menos:

Las establecidas en la Evaluación de Impacto Estatal y en las evaluaciones técnicas de impacto.

En su caso planta o sistema de tratamiento de aguas residuales en las redes de alcantarillado pluvial y sanitario, para su posterior descarga, o bien, cuando esté prevista la construcción de macroplantas o sistemas de tratamiento regional, hacer la aportación económica equivalente a la Comisión del Agua del Estado de México o al respectivo organismo operador municipal, según corresponda.

Las obras a que se refiere este artículo deberán observar lo dispuesto en las normas oficiales mexicanas aplicables.

Cuando derivado de los estudios geofísicos se determine que existen las condiciones para ello, se procurará la filtración al subsuelo de los afluentes provenientes de precipitaciones pluviales, con la construcción de pozos de absorción.

El plazo para la ejecución de las citadas obras será fijado por la Secretaría, en el respectivo acuerdo de aprobación.

En caso que la asamblea requiriera de prórroga para la ejecución de las citadas obras, se estará a lo dispuesto en este Reglamento.

TÍTULO OCTAVO

DE LA SUPERVISIÓN Y ENTREGA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO URBANO E INFRAESTRUCTURA PRIMARIA

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS



DEL OBJETO DE LA SUPERVISIÓN

Artículo 129. La supervisión de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria, así como de la ubicación y condiciones de las áreas de donación en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, tendrá por objeto constatar que se cumpla con las obligaciones establecidas en el correspondiente acuerdo de autorización.

La supervisión se llevará a cabo coordinadamente por la Secretaría y el municipio, conjuntamente con el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Obra de la empresa desarrolladora, según corresponda, en la que pueden intervenir las instituciones gubernamentales que participaron en la aprobación de los proyectos respectivos para su supervisión.

La Secretaría en coordinación con el Instituto de Verificación Administrativa del Estado de México, llevará a cabo dichas supervisiones en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

DE LA SUPERVISIÓN

Artículo 130. Para los efectos de la supervisión en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, su Titular tendrá la obligación de dar aviso semestralmente, a través de informes del desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria, para que se constate la información, debiendo estar firmado por el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Obra, según corresponda, asimismo deberá permitir el acceso al desarrollo que se trate y proporcionar a los supervisores estatales y municipales, la información y documentación necesaria para el desempeño de sus funciones.

Los Titulares de los desarrollos deberán llevar y resguardar una bitácora de obra por cada una de aquellas a las que lo obliga el acuerdo de autorización, misma en la que se registrará su avance y circunstancias, las cuales podrán ser utilizadas por las instituciones gubernamentales que participaron en la aprobación de los proyectos ejecutivos.

DE LA SUPERVISIÓN EN CAMPO

Artículo 131. En las visitas de supervisión, se observarán las formalidades siguientes, de conformidad con lo estipulado en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, la Ley que crea el Instituto de Verificación Administrativa del Estado de México y su Reglamento:

- I.** Se realizarán por los funcionarios y supervisores de la Secretaría, así como del municipio, previamente acreditados en términos de las disposiciones jurídicas aplicables;
- II.** La Secretaría convocará a las visitas de supervisión, debiendo notificar de la misma, al Titular del desarrollo y a la autoridad municipal correspondiente, con al menos cuarenta y ocho horas de anticipación a su realización, sin que para tal efecto se compute el día de la notificación y el día de la supervisión;
- III.** Los supervisores estatales y del municipio podrán hacerse acompañar de funcionarios y supervisores, debidamente acreditados, de las instituciones gubernamentales que aprobaron los proyectos ejecutivos de las obras del desarrollo, para que verifiquen el cumplimiento de las disposiciones establecidas en ellos;
- IV.** Una vez efectuada la visita, se asentarán en el Acta de Supervisión correspondiente la fecha, los nombres y cargos de los participantes, así como las observaciones y resultados de la diligencia, debiendo firmarla quienes en ella intervinieron. Si alguno de los participantes se negara a firmarla, esta circunstancia se hará constar en la misma, no afectando su validez, ni la de la visita practicada, entregando copia de la misma al titular de la autorización o a su representante legal, y



V. En el caso que alguna o algunas de las instituciones gubernamentales no concurran a la supervisión, siendo debidamente notificadas, ésta podrá llevarse a cabo con los participantes, circunstancia que se hará constar en el Acta de Supervisión respectiva, sin que afecte su validez, ni la de la visita practicada.

DE LA BITÁCORA DE SUPERVISIÓN

Artículo 132. La bitácora de supervisión es una carpeta foliada para el control y seguimiento de las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria, integrada con la información documental y gráfica emitida por las instituciones gubernamentales que participaron para la autorización, las actas de supervisión y los informes de avance de obra, la cual deberá permanecer en custodia de la Secretaría.

La apertura de la bitácora es el documento que sustenta el levantamiento de la primer Acta de Supervisión, la cual marca el inicio al seguimiento de las obligaciones contenidas en el acuerdo de autorización, misma que deberá realizarse en el predio donde se ubicará el desarrollo, y deberá ser firmada por los funcionarios de la Secretaría y del respectivo municipio, responsables de la supervisión, así como por el Titular del desarrollo, el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Obra, respectivamente.

Los requisitos que deben ser entregados para llevar a cabo la apertura de bitácora son:

- A)** Plano de lotificación autorizado;
- B)** Proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización e infraestructura, presentados para su aprobación por las instituciones gubernamentales respectivas;
- C)** Fianza o garantía hipotecaria a favor del Estado, y
- D)** Comprobante de pago de los derechos de supervisión.

Para el cierre de bitácora, que firmarán las respectivas autoridades estatales y municipales, así como el Titular o Representante Legal, el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Obra, respectivamente, se deberá contar con la supervisión que registre el cumplimiento del cien por ciento de las obligaciones establecidas en el respectivo acuerdo de autorización, incluyendo el señalamiento horizontal y vertical, las guarniciones y banquetas, así como el alumbrado público y forestación.

En los conjuntos urbanos donde se realice la construcción de inmuebles de manera paralela a las obras de urbanización e Infraestructura Primaria, y con la finalidad de garantizar su habitabilidad y ocupación, la bitácora de supervisión registrará las manzanas y lotes donde los servicios públicos de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público se encuentren terminados y funcionando al cien por ciento.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRAS

DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRAS

Artículo 133. La entrega y recepción de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria de fraccionamientos, conjuntos urbanos y en su caso subdivisiones y condominios, podrá ser de forma total o parcial.

Para el caso de la entrega total, el interesado una vez cerrada la bitácora de supervisión solicitará a la Secretaría la elaboración del acta de entrega recepción de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria, en un plazo de treinta días contados a partir del día siguiente al cierre de la bitácora, conforme al procedimiento previsto en el artículo siguiente.



Tratándose de la entrega y recepción parcial de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de Infraestructura Primaria, el Titular de la autorización solicitará a la Secretaría, la elaboración del acta de entrega en un plazo de treinta días contados a partir de la fecha en que se haya constatado el cien por ciento del avance físico de las obras a entregar.

En el caso de las obras de Infraestructura Primaria, el Titular de la autorización entregará directamente las obras correspondientes a la autoridad que dictaminó y aprobó su ejecución, por medio de acta entrega recepción, debiendo informar por oficio a la Secretaría.

Para el caso de que la fuente de abastecimiento de agua del conjunto urbano o condominio tenga como origen una concesión para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales otorgada por la Comisión Nacional del Agua cuyos derechos pertenezcan al titular de la autorización, los mismos deberán ser cedidos a la autoridad municipal en el momento de la entrega-recepción de la infraestructura primaria para la prestación del servicio de agua, y en su caso, de alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y saneamiento, para que el municipio tome a su cargo los servicios que le son inherentes para su operación y mantenimiento.

Previamente a la entrega y recepción de las obras, el Titular de la autorización deberá haber celebrado el contrato de donación de las áreas en donde se hayan construido las obras de equipamiento urbano que se entregan.

Los Titulares de la autorización del desarrollo deberán, previo a la entrega al municipio, retirar todas aquellas obras provisionales que obstruyan las vías públicas del desarrollo y áreas de donación, que no formen parte de la autorización.

Las obras de equipamiento urbano regional serán entregadas a la Secretaría de Finanzas.

DEL PROCEDIMIENTO DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRAS

Artículo 134. La entrega recepción total o parcial de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria, con independencia de lo establecido las disposiciones jurídicas aplicables, se sujetará al procedimiento siguiente:

I. Una vez que se hayan identificado y definido mediante el Acta de Supervisión, las obras que son susceptibles de ser entregadas, el Titular de la autorización, podrá llevar a cabo la solicitud de dar inicio al trámite de entrega recepción de obras, la cual podrá ser parcial o total. Cuando sea total deberá solicitar de manera simultánea el cierre de bitácora, acompañada de la totalidad de la siguiente documentación:

A) Acta de Supervisión;

B) Costo total de las obras a ser entregadas para calcular el monto de la Fianza contra vicios ocultos;

C) Contrato de transferencia de la propiedad de las áreas de donación al Estado, y/o entrega de obra al Estado y/o evidencia del depósito en numerario al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional;

D) Contrato de transferencia de la propiedad de las áreas de donación al municipio, y/o entrega de obra al municipio y/o evidencia del depósito en numerario al municipio;

E) Aviso de terminación de obra;

II. Dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud y de la totalidad de la documentación requerida, la Secretaría o instancia correspondiente elaborará el acta y comunicará al Titular de la autorización, el monto, condiciones y características de la garantía que deberá constituir para responder por defectos o vicios ocultos de las obras. Dicho monto será determinado por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El Titular de la autorización deberá presentar la Fianza contra vicios ocultos en un plazo de diez días, a la Secretaría o instancia correspondiente.



III. Presentadas las garantías a que se refiere la fracción anterior, la Secretaría y/o instancia correspondiente, elaborará y remitirá el acta al interesado y a la autoridad municipal para que en un plazo de veinte días se lleve a cabo su suscripción. Una vez suscrita se remitirá a la Secretaría dentro de los cinco días siguientes. En caso que la autoridad municipal no suscriba el acta, la Secretaría levantará el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentará dicha situación, procediendo ésta a mandar publicar dicha acta circunstanciada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en un plazo de treinta días, dejándose a salvo los derechos del Titular de la autorización y de los adquirientes de lotes o viviendas para ejercitar las acciones correspondientes;

IV. Una vez publicada el acta circunstanciada, los servicios públicos que requiera el desarrollo serán prestados por la autoridad municipal;

V. En caso que en el período de vigencia de garantía por vicios ocultos resultaran daños en las obras realizadas, el municipio hará efectiva dicha garantía, y

VI. La Secretaría, remitirá al municipio, el original de la Fianza contra vicios ocultos, asimismo, entregará al desarrollador y al municipio, original del acta de entrega recepción de las obras, en un plazo de veinte días contados a partir de la fecha de su suscripción.

A partir de la fecha de la entrega y recepción de las obras o de la publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del acta circunstanciada, el municipio, se encargará de su mantenimiento y la prestación de los servicios públicos respectivos.

Con relación a la entrega recepción de las obras de Infraestructura Primaria, estas deberán ser tramitadas ante las instancias que habrán de operarlas, con la participación de las dependencias normativas que avalaron o emitieron el dictamen respectivo.

TÍTULO NOVENO

DEL USO DEL SUELO Y DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO

DEL OBJETO DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO

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

A solicitud del interesado la licencia de uso del suelo podrá contener también el alineamiento y número oficial.

DEL PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LICENCIA DE USO DEL SUELO

Artículo 136. El procedimiento para obtener licencia de uso del suelo se sujetará a lo siguiente:

I. El interesado presentará solicitud ante la autoridad competente, en la que señalará lo siguiente:

- A)** Uso actual y pretendido del suelo;
- B)** Superficie total del predio;
- C)** Superficie construida o por construir;

D) Clave catastral, si la hubiere;

E) Localización del inmueble, a través de representación gráfica (croquis);

II. A la solicitud se acompañarán los documentos siguientes:

A) Título de propiedad y certificado de inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;

B) En caso de posesión del inmueble o predio, podrá acreditarse con alguno de los documentos siguientes:

1. Contrato de compra-venta, usufructo, comodato o arrendamiento vigente sobre el inmueble;

2. Resolución judicial firme que constituya o declare la propiedad o posesión o cualquier otro derecho real o personal vigente a favor del solicitante sobre el inmueble;

3. Inmatriculación administrativa;

4. Recibo de pago del impuesto sobre traslación de dominio;

5. Acta de entrega de la posesión, en caso de viviendas;

6. Cédula de contratación con el Instituto;

7. En el caso de terrenos ejidales o comunales, certificado parcelario, certificado de derechos agrarios o resolución agraria, cédula de contratación con el Instituto de Suelo Sustentable, y

C) La Evaluación de Impacto Estatal, en el caso de usos del suelo de impacto urbano a que se refiere el artículo 5.35 del Código.

La autoridad competente expedirá la licencia de uso del suelo dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos que deben acompañarla, previo el pago de los derechos correspondientes, salvo que se solicite la opinión de la Secretaría, cuando no se cuente con plan de desarrollo urbano, en cuyo caso el plazo se extenderá hasta en cinco días más.

DEL CONTENIDO DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO

Artículo 137. La licencia de uso del suelo deberá contener, cuando menos, lo siguiente:

I. Número de la licencia;

II. Ubicación del predio o inmueble y en su caso, clave catastral;

III. Nombre y domicilio del solicitante;

IV. Uso o usos del suelo que se autorizan;

V. Densidad de vivienda, en su caso;

VI. Coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo;

VII. Altura máxima de edificación;

VIII. Número obligatorio de cajones de estacionamiento;

IX. Alineamiento y número oficial;

X. La normatividad, y obligaciones que deriven de la Evaluación de Impacto Estatal y las Evaluaciones Técnicas de Impacto, en su caso;

XI. Restricciones federales, estatales y municipales;

XII. La normatividad y obligaciones que deriven de los dictámenes en materia de conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural, en su caso;

XIII. Vigencia de la licencia;

XIV. Lugar y fecha en que se expide, y



XV. Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

Cuando el interesado únicamente solicite alineamiento y número oficial, la licencia de uso de suelo solo contendrá los datos a que refieren las fracciones I, II, III y XI de este artículo.

DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE EN MUNICIPIOS SIN PLAN DE DESARROLLO URBANO

Artículo 138. En los municipios que no cuenten con plan de desarrollo urbano o con normatividad que regule el uso del suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de utilización del suelo, el coeficiente de ocupación del suelo, el frente y superficie mínima del lote, la altura de las edificaciones, los cajones de estacionamientos y las restricciones aplicables en su caso, la licencia de uso de suelo correspondiente se sustentará en las evaluaciones o dictámenes que al efecto realice la autoridad encargada del desarrollo urbano en el municipio, siempre que no sean de impacto urbano. Para el caso de usos que sean de impacto urbano, requerirá además la aprobación del Cabildo previa consulta a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, y el dictamen favorable de la Secretaría. En caso de no estar instalada dicha Comisión, bastará con la opinión favorable y técnicamente justificada que emita la autoridad encargada del desarrollo urbano municipal, previa la evaluación que al efecto elabore. Las evaluaciones, consultas u opiniones favorables, deberán considerar:

I. La compatibilidad del uso solicitado con los existentes en la zona;

II. La superficie y dimensiones mínimas de los lotes serán las que se establecen en este Reglamento para el caso de conjuntos urbanos;

III. Las normas de aprovechamiento y ocupación siguientes:

A) Coeficiente de utilización del suelo: ochenta por ciento de la superficie del predio en usos habitacionales y setenta por ciento en usos industriales, comerciales y de servicios;

B) Coeficiente de ocupación del suelo: dos punto cuatro veces la superficie del terreno en usos habitacionales y dos punto uno veces en usos industriales, comerciales y de servicios, y

C) Altura máxima: tres niveles o diez metros, con excepción de usos industriales, en los que la altura será la que requiera el proceso productivo de conformidad con la normatividad aplicable.

Para el dictamen o evaluación referidos en el presente artículo, las autoridades municipales solicitarán el apoyo de la Secretaría.

En el caso de conjuntos urbanos o supuestos de impacto urbano establecidos en el artículo 5.35 del Código, dichas condicionantes técnicas se precisarán en la autorización respectiva, de acuerdo con la Evaluación de Impacto Estatal y las Evaluaciones Técnicas de Impacto que lo sustenten.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO

DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

Artículo 139. La Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, es el estudio y análisis que precisa las condiciones técnicas que deberán observarse para prevenir y mitigar los efectos que pudiera ocasionar en la infraestructura y el equipamiento urbano, previstos para una región o centro de población, del uso y aprovechamiento del suelo que pretenda realizarse en los supuestos establecidos en el artículo 5.35 del Código.

La Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana será emitida por la Secretaría, a través de la Dirección General de Operación Urbana.



DE LOS DOCUMENTOS PARA OBTENER LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

Artículo 140. Para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, en términos de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y su Reglamento, la Comisión de Impacto Estatal deberá remitir a la Secretaría los requisitos específicos siguientes:

I. Documento electrónico aceptado por la Comisión de Impacto Estatal, del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En el caso de propiedad social, de la acreditación con los documentos previstos por la legislación agraria, en caso de posesión, el contrato vigente respectivo.

II. Nombre de la persona física o razón social de la persona jurídica colectiva propietaria del proyecto.

III. Memoria descriptiva conforme a los formatos emitidos por la Comisión de Impacto Estatal.

IV. Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM por cada vértice del polígono, de la localización del predio o predios, acotando la superficie total y, en su caso, la superficie arrendada, que coincidan con el documento que acredita la propiedad o posesión presentado ante la Comisión de Impacto Estatal.

V. Proyecto arquitectónico que contenga:

a) Planta arquitectónica de conjunto.

b) Cajones de estacionamiento numerados.

c) Plantas arquitectónicas por nivel.

d) Planta de conjunto de azotea.

e) Cortes y fachadas longitudinal y transversal.

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.

VI. Cédula informativa de zonificación vigente al momento de su presentación, por predio.

VII. Constancia de alineamiento y número oficial vigente al momento de su presentación, por predio.

VIII. En su caso autorización, dictamen u opinión favorable de las dependencias u organismos federales, estatales o municipales cuya competencia u objeto, según corresponda, se encuentre relacionada con las características, uso o aprovechamiento del predio a desarrollar o de sus áreas circundantes, tales como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua, entre otras, cuando derivado del análisis técnico de la documentación o de la visita colegiada se determine de manera fundada y justificada, su presentación.

Para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia urbana, bastará que el solicitante presente ante la Comisión de Impacto Estatal los acuses de recibo de los escritos con los que solicita las autorizaciones, dictámenes u opiniones que le sean requeridos.

IX. Opinión favorable del municipio, a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o equivalente, en donde no presente inconveniente para su construcción y operación, cuando no se cuente con Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

X. Acreditación del pago de derechos de acuerdo con el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

XI. Derogada.

XII. Derogada.

XIII. Derogada.

XIV. Derogada.

DE LOS DOCUMENTOS PARA OBTENER LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA PARA PROYECTOS DE AMPLIACIÓN O ACTUALIZACIÓN

Artículo 140 Bis. Para proyectos de ampliación o actualización, a la solicitud de Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana se deberá acompañar los requisitos específicos previstos en las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX y X del artículo 140 del presente Reglamento, debiendo señalar la construcción adicional objeto de la ampliación o actualización. Este supuesto no aplica para conjuntos urbanos y condominios.

Sólo será procedente la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana cuando se presente evidencia del cumplimiento de las condicionantes derivadas del proyecto original o de su avance, el cual podrá ser verificado por la Secretaría, y será considerado por las instancias responsables para la actualización de obligaciones y condicionantes, atendiendo a las características de los proyectos de ampliación o actualización.

DEL CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

Artículo 141. La Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, además de lo previsto en la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, deberá contener, cuando menos, lo siguiente:

I. Referencia al oficio de la Comisión de Impacto Estatal;

II. Motivación;

III. Ubicación y superficie del inmueble objeto de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana;

IV. Referencia a:

A) Los documentos que acrediten la propiedad o posesión del inmueble objeto de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana;

B) Establecer el uso de suelo específico del proyecto;

C) Normas de aprovechamiento y superficie total del predio y superficie prevista a construir;

D) Evaluaciones, factibilidades, dictámenes u opiniones de las autoridades federales y municipales;

E) Las demás normatividades en materia urbana que permitan prevenir y mitigar los impactos esperados por el uso;

V. Opinión técnica favorable de la Secretaría, conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano que corresponda y las normas aplicables en materia de uso de suelo.

VI. El señalamiento que el Titular de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, deberá dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el mismo;

VII. Referencia del pago de derechos correspondientes por concepto de la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, y

VIII. Lugar y fecha de expedición.

DE LOS DOCUMENTOS PARA OBTENER LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA PARA CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS

Artículo 142. Tratándose de conjuntos urbanos y condominios, además de los ya señalados en el artículo 140, la Comisión de Impacto Estatal, deberá remitir a la Secretaría como requisitos específicos para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, los siguientes:



I. Memoria descriptiva, la cual deberá señalar, en el apartado de descripción del proyecto, además de lo establecido en la fracción III del artículo 140 de este Reglamento, la siguiente información:

- a)** Tipo de conjunto urbano.
 - b)** Descripción de sus características físicas.
 - c)** Superficies desglosadas en metros cuadrados: superficie total, construida, por construir y áreas libres.
 - d)** Número de viviendas, en su caso.
- II.** Proyecto del plano del conjunto urbano o condominio en formato electrónico, que contenga:
- a)** La situación original del predio.
 - b)** Apertura, ampliación o modificación de vías públicas.
 - c)** El proyecto de la lotificación del predio, fusiones, subdivisiones y condominios.
 - d)** Plano de sembrado con prototipos y lotes numerados.
 - e)** Plano arquitectónico por prototipo que incluya plantas, cortes y fachadas, en su caso.

Cada plano deberá presentarse debidamente acotado y con cuadro de áreas que correspondan con las superficies señaladas en la memoria descriptiva.

III. Derogada.

IV. Derogada.

V. Derogada.

VI. Derogada.

Artículo 142 Bis. Tratándose de cambios de uso de suelo, de densidad, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones, relacionados con alguna de las hipótesis de las fracciones I a VIII del artículo 5.35 del Código, se deberán presentar los requisitos señalados en el artículo 140 del presente Reglamento, así como la opinión favorable y técnicamente justificada emitida por autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano.

La instancia responsable deberá pronunciarse respecto del cambio de uso de suelo, de densidad, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones, así como del proyecto del cual deriva la necesidad de dicho cambio.

DE LA EMISIÓN DE LAS EVALUACIONES TÉCNICAS DE IMPACTO EN MATERIA URBANA, EN CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS

Artículo 143. Cumplidos los requisitos anteriores y previa comprobación del pago de los derechos, la Secretaría a través de la Dirección General de Operación Urbana, emitirá la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana en un plazo de veinte días hábiles, contados a partir de la notificación de la Comisión de Impacto Estatal y acreditados todos y cada uno de los requisitos.

DEL DICTAMEN TÉCNICO

Artículo 144. El dictamen técnico es el análisis de un proyecto que tiene su sustento en los planes municipales de desarrollo urbano, a solicitud del municipio, cuya finalidad es determinar la procedencia técnica cuando el uso del suelo no se encuentre previsto, las normas de ocupación del suelo no estén especificadas en los planes municipales de desarrollo urbano, y cuando así lo requiera la tabla de uso del suelo y demás ordenamientos legales correspondientes.

Artículo 145. Los requisitos para la tramitación del dictamen técnico son los siguientes:

- I.** Formato de solicitud emitido por la Secretaría;
- II.** Copia y original para cotejo de los documentos que acrediten la propiedad inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En el caso de propiedad social, los documentos que acrediten la propiedad previstos por la legislación agraria. En caso de posesión, además de los documentos de propiedad, el contrato vigente respectivo;
- III.** Croquis del predio con medidas y colindancias que coincidan con el documento que acredita la propiedad acotando la superficie total y en su caso también superficie arrendada;
- IV.** Memoria descriptiva donde se describan y precisen sus características técnicas y arquitectónicas de las áreas aprovechables; para el caso de elementos eléctricos o mecánicos ingresar especificaciones correspondientes para la instalación y su funcionamiento;
- V.** Proyecto: planta arquitectónica de conjunto, planta de conjunto de azotea, corte longitudinal y transversal, fachadas, todos con medidas, con cuadro de áreas que correspondan a la memoria descriptiva;
- VI.** Copia y original para cotejo de la Cédula Informativa de Zonificación vigente, por predio;
- VII.** Constancia de alineamiento y número oficial vigente, expedida por la autoridad municipal correspondiente;
- VIII.** Imagen satelital con un radio de quinientos metros donde se ubiquen las principales edificaciones que pudieran relacionarse con el entorno urbano para determinar la compatibilidad en la zona señalando escuelas, gasoneras, gaseras, gasolineras, centros de concentración masiva, y demás elementos que determine la Secretaría;
- IX.** Croquis del predio acotando la superficie total y en su caso también la superficie arrendada, señalando en metros lineales la Sección de calles, y todos los servicios con los que cuenta el predio;
- X.** Ortofoto georreferenciada en coordenadas UTM del polígono del predio, y
- XI.** Reporte fotográfico actualizado de las colindancias del predio.

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO, DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO, DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO Y DEL CAMBIO DE ALTURA DE EDIFICACIONES

DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

Artículo 146. El interesado en obtener autorización de cambio de uso del suelo, de coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo o el cambio de altura de edificaciones deberá:

- I.** Presentar a la autoridad municipal solicitud de cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo o el cambio de altura de edificaciones, acompañando los documentos siguientes:
 - A)** Original o copia certificada del documento que acredite la propiedad inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;
 - B)** Copia del acta constitutiva en el caso de personas jurídicas colectivas o del contrato respectivo tratándose de fideicomisos, dichos documentos deberán estar inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;
 - C)** Original o copia certificada del poder notarial otorgado por el propietario del predio, que faculte al solicitante para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado;



D) Plano de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias, georreferenciado en coordenadas UTM, en el formato que al efecto determine la Secretaría, este último en archivo magnético;

E) Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva que contendrá las características físicas del predio o inmueble, de su superficie, accesos viales, colindancias y nombre de las calles circundantes, así como descripción de las actividades que pretende, en su caso;

F) Anteproyecto arquitectónico;

G) Evaluación de Impacto Estatal, en caso de cambio de uso de suelo, en los supuestos previstos en el artículo 5.35 del Código; previo a la autorización de la Licencia de Construcción.

H) Para los casos que no causen impacto urbano, dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, el cual será emitido por el organismo o autoridad municipal correspondiente;

I) Opinión favorable y técnicamente justificada de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal en caso de no estar instalada la Comisión, bastará con la opinión favorable y técnicamente justificada que emita la autoridad encargada del desarrollo urbano municipal;

La compatibilidad de usos de suelo, será aplicable en aquellos casos en los que por las condiciones del entorno, seguridad, salud, integridad de las personas, capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad, y movilidad, así lo permitan, debiéndose justificar el interés social que dicha compatibilidad genere, respetando los planes de desarrollo urbano respectivos, para lo cual se deberá emitir la opinión favorable y técnicamente justificada referida en el inciso inmediato anterior.

Lo anterior no será aplicable en áreas no urbanizables. La Secretaría y los municipios realizarán las modificaciones necesarias a los planes y programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable se clasifiquen como no urbanizables o con usos de suelo compatibles con dicha condición.

II. Recibida la solicitud con la documentación a que se refiere la fracción anterior, dentro de los cinco días siguientes la dependencia municipal de desarrollo urbano expedirá la autorización de cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo, del coeficiente de utilización del suelo o el cambio de altura de edificaciones, o en su caso denegará la solicitud, y

III. No procederá el cambio de uso de suelo, de coeficiente de ocupación del suelo o coeficiente de utilización del suelo o el cambio de altura de edificaciones de los lotes con uso de instalaciones hoteleras, moteles, casas de huéspedes, posadas, bungalows, para uso habitacional.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN

Artículo 147. La autorización de cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo o del coeficiente de utilización del suelo o el cambio de la altura de edificaciones, deberá contener:

I. Referencia a la solicitud;

II. Fundamento jurídico;

III. Motivación;

IV. Nombre del Titular de la autorización;

V. Ubicación y superficie del inmueble objeto del cambio;

VI. Referencia a:

A) Acreditaciones de la personalidad del Titular, su Representante Legal y el de propiedad del inmueble sobre el cual versará la autorización;



B) Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva;

C) Tratándose de usos del suelo previstos en el artículo 5.35 del Código, la referencia a la respectiva Evaluación de Impacto Estatal.

VII. La determinación que se autoriza el cambio solicitado;

VIII. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera, accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento privados y para el público, en su caso;

IX. Cuando corresponda, las restricciones federales, estatales y municipales;

X. Señalamiento del monto de los derechos correspondientes;

XI. Vigencia de un año;

XII. Lugar y fecha de expedición, y

XIII. Firma de quien lo autoriza.

La autorización de cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo o del coeficiente de utilización del suelo, el cambio de la altura de edificaciones, produce los mismos efectos que la licencia de uso del suelo y tendrá la vigencia que se señala el artículo 5.56 fracción IV del Código.

DE LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN

Artículo 148. Cumplidos los requisitos anteriores y previa comprobación del pago de los derechos, el municipio emitirá la autorización en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud acompañada de los documentos a que se refiere el artículo anterior.

DEL OBJETO Y TRÁMITE DE LA CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN

Artículo 149. A solicitud de los interesados, la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano o la Secretaría, podrán emitir cédulas informativas de zonificación, con efectos informativos respecto de la normatividad contenida en los planes municipales de desarrollo urbano o los planes parciales que deriven de estos, sobre los usos del suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y las restricciones aplicables a un determinado predio o inmueble.

La solicitud respectiva únicamente deberá acompañarse de un croquis de localización del predio en ortofoto. La dependencia municipal o la Secretaría, emitirá la cédula dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la solicitud, previa comprobación del pago de los derechos correspondientes.

La Cédula Informativa de Zonificación estará vigente en tanto no se modifique el plan de desarrollo urbano del que deriva y no constituirá autorización para iniciar la ejecución de construcciones, obras o actividades.

TÍTULO DÉCIMO DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y PRIVADAS

CAPÍTULO ÚNICO DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE LAS VÍAS

DE LA COMPETENCIA DE LA SECRETARÍA PARA AUTORIZAR VÍAS PÚBLICAS



Artículo 150. Para la apertura, prolongación, ampliación o cualquier otra modificación de vías públicas, que constituyan la infraestructura vial local a que se refiere el Código, será necesaria la autorización previa de la Secretaría, a petición del municipio correspondiente, excepto cuando estén previstas en los respectivos planes de desarrollo urbano o cuando se trate de conjuntos urbanos autorizados o de predios sujetos a la regularización, debiendo en todo caso, sujetarse a la normatividad contenida en este Reglamento.

DE LAS NORMAS PARA LAS VÍAS PÚBLICAS

Artículo 151. La apertura, prolongación, ampliación o cualquier otra modificación de vías públicas se sujetará a las normas siguientes:

I. Tratándose de vías públicas:

- A)** Las vías primarias, secundarias o colectoras se establecerán a cada mil metros de distancia como máximo;
- B)** La separación máxima entre las vías locales será de doscientos metros, mismas que podrán ajustarse como corresponda a la topografía y configuración del terreno;
- C)** La longitud máxima de las vías con retorno será de ciento setenta metros, con respecto a la vialidad local o primaria;
- D)** Las vías proyectadas como prolongaciones de una existente, no podrán tener una Sección menor de ésta, siempre que la misma cumpla con el mínimo fijado en este artículo;

II. La Sección y el arroyo mínimos serán:

- A)** Para vías primarias: veintidós metros de Sección y quince de arroyo;
- B)** Para vías locales: doce metros de Sección y nueve de arroyo;
- C)** Para vías secundarias o colectoras: dieciocho metros de Sección y catorce de arroyo;
- D)** Para vías con retorno: nueve metros de Sección y siete de arroyo;
- E)** En vías con diseño en forma de “U” en uso habitacional, de unifamiliar a cuádruples, nueve metros de Sección, siete de arroyo y ciento setenta metros de longitud máxima con respecto de la vialidad local o primaria;
- F)** Las vías públicas cerradas deberán contar con un retorno de acuerdo a las dimensiones mínimas siguientes:
 - 1.** En forma de tipo “T”, para uso habitacional nueve metros de ancho por veintiséis metros de longitud, en predios para uso industrial, agroindustrial, abasto comercio y servicios, científicos y tecnológicos doce metros de ancho por treinta y seis metros de longitud;
 - 2.** En forma de tipo “L”, para uso habitacional dieciocho metros de ancho por veinte metros de longitud, en predios para uso industrial, agroindustrial, abasto comercio y servicios, científicos y tecnológicos veinticuatro metros de ancho por veinticuatro metros de longitud;

III. De las banquetas en las vías públicas:

- A)** Los anchos mínimos de las banquetas serán: de tres metros en las vías primarias, de un metro cincuenta centímetros en las locales, de un metro en las de vías con retorno, de dos metros cincuenta centímetros en vialidades de conjuntos urbanos o condominios industriales y de dos metros en vialidades de conjuntos urbanos de tipo comercial, tecnológico y de servicios;
- B)** La Sección mínima en andadores será de tres metros, cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, la Sección será de seis metros;

IV. Las edificaciones para equipamientos educativos o de salud, así como las edificaciones y zonas comerciales o industriales que son o pueden ser intensamente utilizadas por el público,



deberán contar con acceso de carga y descarga por vías laterales o posteriores y dentro del predio;

V. Las señales de tránsito, lámparas, casetas y demás elementos integrantes del mobiliario urbano serán instaladas de manera que no obstaculicen la circulación o la visibilidad de los usuarios, y

VI. Las demás previstas en el Libro, este Reglamento, los planes de desarrollo urbano y otras disposiciones jurídicas.

DE LOS REQUISITOS DE LA SOLICITUD PARA LAS VÍAS PÚBLICAS

Artículo 152. A la solicitud del municipio para la autorización por la Secretaría de la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas no previstas en el respectivo plan de desarrollo urbano, así como para centros de población que carezcan de éstos, se deberá acompañar la documentación siguiente:

I. Acta de la sesión de Cabildo en que se aprobó la apertura, prolongación, ampliación o modificación de la vía pública correspondiente;

II. Plano del trazo de la vía pública propuesta con indicación de su Sección, longitud y superficie, cuando se trate de apertura y prolongación, señalando su interconexión con las vías públicas existentes más próximas. Si se trata de la ampliación o modificación de una vía pública existente, el plano respectivo indicará el trazo de ésta y el trazo propuesto, y

III. Documento que contenga las causas de utilidad pública que justifican la apertura, prolongación, ampliación o modificación de la vía pública.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS

Artículo 153. La autorización de la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas, se sujetará al procedimiento siguiente:

I. Presentada la solicitud por el municipio respectivo a la Secretaría, con la documentación a que se refiere el artículo anterior, en el transcurso de los diez días siguientes, la Secretaría podrá requerir en su caso la introducción de modificaciones al proyecto de que se trate, para adecuarlo a las disposiciones aplicables de este Reglamento, y

II. La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en el artículo anterior o de la modificación al proyecto.

DE LAS VÍAS PRIVADAS

Artículo 154. Las vías privadas estarán incluidas en la autorización del condominio horizontal o mixto y en su caso del condominio vertical, así como en los conjuntos urbanos cuando corresponda, y deberán cumplir con las normas siguientes:

I. Las vías privadas en condominios horizontales de más de veintinueve viviendas deberán contar con retorno para salir de ellas de acuerdo a las dimensiones mínimas siguientes:

- A)** Con una rotonda al final de la vialidad privada con un diámetro no menor a diez metros;
- B)** En forma de tipo “L”, para uso habitacional doce metros de ancho por trece metros de longitud; en predios para uso industrial, agroindustrial, abasto y servicios, científicos y tecnológicos veinticuatro metros de ancho por veinticuatro metros de longitud;

II. De las banquetas en las vías privadas:

- A)** El ancho mínimo de las banquetas será de un metro;
- B)** La Sección mínima en andadores será tres metros, misma que podría dividirse en dos secciones de uno punto cincuenta metros cuando tengan de por medio área verde y



recreativa de uso común, cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, la Sección será de seis metros, y

III. Tratándose de desarrollos habitacionales de tipo residencial alto realizados por etapas, o de conjuntos urbanos que se lleven a cabo mediante lotificaciones condominales que incluyan lotes de propiedad exclusiva para viviendas unifamiliares, plurifamiliares o lotes comerciales, las vías privadas tendrán, además, las secciones previstas para las vías públicas, de acuerdo a las características, dimensiones y diseño del conjunto urbano de que se trate.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

DEL SISTEMA ESTATAL

Artículo 155. Es el área dependiente de la Secretaría encargada de la sistematización, clasificación, actualización y procesamiento de la información generada en materia de desarrollo urbano en la entidad, conforme a las disposiciones del Código y de este Reglamento y tiene por objeto apoyar el proceso de planeación del desarrollo urbano y hacer más ágil y eficiente la consulta de la información en la materia.

DE LA ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA ESTATAL

Artículo 156. El Sistema comprenderá las materias relativas a:

- I.** La planeación urbana;
- II.** De las autorizaciones;
- III.** De las vías públicas;
- IV.** De licencias de uso de suelo;
- V.** De los procesos de regularización de tenencia de la tierra;
- VI.** De las zonas de urbanización ejidal y comunal;
- VII.** Convenios, normas técnicas, acuerdos, actas y estudios, y
- VIII.** De las áreas de donación derivadas de subdivisiones, condominios y conjuntos urbanos ubicadas fuera de estos mismos.

DE LA INFORMACIÓN QUE INTEGRA EL SISTEMA

Artículo 157. El Sistema Estatal se integra con la información que establece el artículo 5.59 del Código, que le remitan las autoridades estatales y municipales de desarrollo urbano.

Las autoridades estatales y municipales estarán obligadas a remitir de manera mensual al Sistema Estatal copia certificada de los documentos que refiere el artículo 5.59 del Código.

Asimismo, se podrá integrar al sistema la información relativa a obras públicas de equipamiento o infraestructura, ejecutadas por los municipios y las dependencias y organismos del gobierno estatal.

I. El Sistema Estatal se integrará en la forma siguiente:

- A.** Sección Primera: Planes y Programas de Desarrollo Urbano;
- B.** Sección Segunda: Directores Responsables de Obra y corresponsables;
- C.** Sección Tercera: Explotación de bancos de materiales para la construcción;
- D.** Sección Cuarta: autorización sobre la fusión y división del suelo;



E. Sección Quinta: autorización de apertura, prolongación y ampliación de vías públicas;

F. Leyes, reglamentos, normas y demás disposiciones que rigen la materia en la entidad;

La Secretaría podrá abrir otras secciones, para optimizar su funcionamiento y cumplir con el objeto del Sistema Estatal.

II. En las secciones a que se refiere la fracción anterior, se inscribirán:

a) En la Sección Primera: los diferentes planes que conforman el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano, así como sus modificaciones y actualizaciones; los programas, acuerdos y convenios de coordinación, relativos a la planeación y programación del desarrollo urbano; y las autorizaciones de los usos del suelo que requieran Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana;

b) En la Sección Segunda: los directores responsables de obra y corresponsables, que señale la legislación correspondiente;

c) En la Sección Tercera: las autorizaciones para la explotación de bancos de materiales;

d) En la Sección Cuarta: las autorizaciones de conjuntos urbanos, subdivisiones, fusiones, lotificaciones para condominios y las relotificaciones correspondientes, y

e) En la Sección Quinta: las autorizaciones de apertura y prolongación de vías públicas, así como autorizaciones relativas a la regularización de la tenencia de la tierra.

DE LA CONSULTA AL SISTEMA ESTATAL

Artículo 158. La información que integre el Sistema Estatal podrá ser consultada por las instancias gubernamentales y público en general.

El Titular del área estará facultado para expedir copia simple o certificada de los documentos que obren en el Sistema Estatal, previa acreditación del interés jurídico y pago de los derechos correspondientes.

DE LA OPERACIÓN DEL SISTEMA ESTATAL

Artículo 159. Operará a través de un sistema electrónico que permita la sistematización, recepción, clasificación, actualización, procesamiento y reporte de la información contenida en el acervo documental, con la finalidad de apoyar el proceso de planeación del desarrollo urbano y la toma de decisiones institucionales en la materia.

Así mismo, generará información respecto de planes y planos actualizados, estadísticas y proyecciones de crecimiento urbano, entre otros.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS NORMAS COMUNES

DE LAS NORMAS COMUNES PARA LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

Artículo 160. Las medidas de seguridad y sanciones se sujetarán a las normas comunes siguientes:

I. Podrán imponerse simultáneamente, cuando las circunstancias así lo exijan;



II. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán auxiliarse de la fuerza pública;

III. Se aplicarán sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pueda emanar de los actos o hechos que las originaron, y

IV. La demolición total o parcial que ordene la autoridad competente, será ejecutada por el afectado o infractor a su costa y dentro del plazo que fije la resolución respectiva, de no hacerlo, dicha autoridad la mandará ejecutar por cuenta y cargo del infractor.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

DE LOS CASOS DE APLICACIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 161. La autoridad competente podrá aplicar medidas de seguridad para evitar:

I. La consolidación de acciones o hechos contrarios a las disposiciones del Código, de este Reglamento, de los planes de desarrollo urbano y de los dictámenes, licencias y autorizaciones en la materia;

II. Los daños a personas o bienes que puedan causar:

A) El estado ruinoso o peligroso de la construcción existente por vetustez, incendio, sismo o cualquiera otra circunstancia;

B) Los defectos de la construcción existente o en ejecución, por deficiencias en su edificación o en la calidad de los materiales empleados;

C) La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;

D) La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;

E) Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;

F) La obstrucción de las salidas de emergencia de los cines, estadios y demás recintos de espectáculos y esparcimientos públicos, así como aquellos lugares que sean habilitados para la concentración masiva de personas;

G) La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes de explosivos, depósitos de combustible, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante, y

H) Cualquier otro hecho que pueda afectar a un edificio, instalación, obra o explotación de materiales existentes o en ejecución que expusiere la seguridad física de los ocupantes trabajadores, transeúntes y terceros en general, así como a inmuebles, vehículos y demás bienes próximos.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 162. La aplicación de las medidas de seguridad, se llevará a cabo en términos de lo previsto por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, y conforme al procedimiento siguiente:

I. Podrá iniciarse de oficio por la autoridad competente o por denuncia de terceros en ejercicio de la denuncia popular;

II. La autoridad competente verificará la procedencia de imponer la medida de seguridad y en su caso, la aplicará de inmediato y sin mayor trámite, haciendo constar la diligencia en acta administrativa;



III. Adoptadas o no las medidas de seguridad, se citará a garantía de audiencia al particular afectado, para que manifieste lo que a su derecho convenga, dictándose la resolución que corresponda, en la que en su caso podrá imponerse la sanción o sanciones procedentes, y

IV. Las medidas de seguridad que podrán adoptar las autoridades desarrollo urbano, son las que establece el artículo 5.62 del Código.

CAPÍTULO TERCERO

DE LA APLICACIÓN DE SANCIONES

DE LA APLICACIÓN DE SANCIONES

Artículo 163. Las infracciones a las disposiciones del Código, este Reglamento, planes de desarrollo urbano, dictámenes, licencias y autorizaciones en la materia se sancionarán conforme a lo dispuesto en el artículo 5.63, del Código, con observancia de las formalidades jurídicas previstas en el Código y el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

En la aplicación de las sanciones se buscará primordialmente la restitución al orden urbano de aquellas obras, usos o aprovechamientos del suelo, fusiones y divisiones de predios y demás acciones u omisiones que se hayan realizado en contravención a las disposiciones del Código, este Reglamento, los planes de desarrollo urbano y demás autorizaciones y licencias que emita la Secretaría.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

SEGUNDO. Se abroga el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el 28 de julio de 2016.

TERCERO. Los asuntos que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento, serán tramitados y resueltos conforme a las disposiciones vigentes al inicio de su sustanciación.

CUARTO. Las áreas urbanizables no programadas previstas por los planes municipales de desarrollo urbano vigentes pasarán a ser clasificadas como áreas urbanas, urbanizables o no urbanizables, conforme se determine en la actualización de los planes de desarrollo urbano que correspondan.

QUINTO. Se abroga el Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, por el que se fijan los Lineamientos para la incorporación de las áreas urbanizables no programadas contenidas en los planes municipales de desarrollo urbano publicado en Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 13 de febrero de 2006.

SEXTO. Dentro del plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, se deberán realizar las modificaciones correspondientes al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano.

SÉPTIMO. La Secretaría expedirá su Manual General de Organización y los Lineamientos para la Realización o Modificación de los Planes de Desarrollo Urbano de competencia municipal a que hace referencia el presente Reglamento, en un plazo de ciento veinte días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento.

OCTAVO. El Consejo Consultivo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Metropolitano expedirá su Reglamento Interno dentro de un plazo de ciento veinte días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento.

NOVENO. La Secretaría dispondrá de lo necesario para que las funciones y servicios de carácter municipal, regulados por el Código en materia de planeación de desarrollo urbano y de autorización de uso del suelo, se transfieran a los municipios del Estado de manera ordenada, conforme al programa de transferencia que presente dicha Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles contados a partir de la recepción de las correspondientes solicitudes por parte de los municipios.

En tanto se realiza la transferencia a que se refiere el presente artículo, las funciones y servicios de competencia municipal, que a la entrada en vigor de este Reglamento, sean ejercidas o prestados por el Gobierno del Estado de México, seguirán ejerciéndose y prestándose por éste en los términos y condiciones vigentes.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los 31 días del mes de agosto de 2020.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE MÉXICO**

**ALFREDO DEL MAZO MAZA
(RÚBRICA).**

**EL SECRETARIO DE DESARROLLO
URBANO Y METROPOLITANO**

**ANDRÉS MASSIEU FERNÁNDEZ
(RÚBRICA).**

APROBACIÓN: 31 de agosto de 2020.

PUBLICACIÓN: [1 de septiembre de 2020.](#)

VIGENCIA: El presente Reglamento entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

REFORMAS

Acuerdo por el que se reforman las fracciones VII y XX del artículo 2, el primer párrafo del artículo 6, el inciso A) de la fracción X del artículo 8, el primer párrafo del artículo 12, las fracciones VII y IX del artículo 16, el inciso g) del artículo 17, el primer párrafo del artículo 26, el artículo 27, la fracción IV del artículo 46, las fracciones I, II, V y el segundo párrafo del artículo 48, las fracciones IV y VIII del artículo 50, el artículo 52, la fracción I del artículo 53, el inciso C) de la fracción IV, el inciso C) de la fracción V, los incisos J) y N) de la fracción VI, los incisos D) y E) de la fracción VII del artículo 55, el segundo párrafo del artículo 56, los párrafos primero, segundo, tercero y cuarto del artículo 58, el quinto párrafo del artículo 59, los párrafos primero, segundo y tercero del artículo 60, las fracciones II, V, VI, VII y el párrafo sexto del artículo 61, el inciso A) de la fracción V y la fracción VII del artículo 62, el primer párrafo y la fracción XVI del artículo 63, la fracción V del artículo 65, el párrafo segundo del artículo 66, la fracción I del artículo 68, el primer párrafo del artículo 69, la fracción VI del artículo 71, el primer párrafo del artículo 78, el segundo párrafo del artículo 80, la fracción IV y segundo párrafo del artículo 82, las fracciones IV y X y el segundo párrafo del artículo 83, las fracciones III y VIII del artículo 84, el tercer y el quinto párrafo del artículo 88, el inciso D) de la fracción V del artículo 91, el segundo párrafo del artículo 96, las fracciones VII, IX y el tercer párrafo del artículo 99, el inciso C) de la fracción IV, el inciso D) de la fracción VI del artículo 100, el inciso C) de la fracción IV del artículo 106, el quinto párrafo del artículo 107, el numeral 2 del inciso B) de la fracción II, el numeral 2 del inciso A) del segundo párrafo de la fracción III, el inciso B) de la fracción IX y el tercer párrafo del artículo 109, la fracción I, los incisos A), B), E) de la fracción II y el segundo párrafo del artículo 110, el cuarto párrafo del artículo 111, el inciso A) de la fracción I, el numeral 10 del inciso B) de la fracción I y el tercer párrafo del artículo 113, los incisos C) y E) de la fracción V, los numerales 1, 6 y 8 del inciso D) de la fracción VI del artículo 114, los incisos C) y D) de la fracción V, el inciso E) de la fracción VI del artículo 115, la fracción VI del artículo 123, la fracción V del artículo 125, el cuarto párrafo del artículo 128, el segundo párrafo del artículo 129, el primer párrafo del artículo 130, la fracción IV del artículo 131, el primero, segundo y cuarto párrafos del artículo 132, los incisos C) y D) de la fracción I del artículo 134, el inciso C) de la fracción II del artículo 136, la fracción X del artículo 137, el tercer párrafo del artículo 138, la denominación del Título Noveno, la denominación del Capítulo Segundo del Título Noveno, el artículo 139, el primer párrafo y las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X del artículo 140, el primer párrafo y las fracciones I y III e incisos A) y D) de la fracción IV y las fracciones VI y VII del artículo 141, el primer párrafo y las fracciones I y II del artículo 142, el artículo 143, los incisos G) e I) de la fracción I del artículo 146, el inciso C) de la fracción VI del artículo 147, el inciso A) de la fracción III del artículo 151, el tercer párrafo y el inciso a) de la fracción II del artículo 157; **se adicionan** la fracción XII Bis del artículo 30, el tercer párrafo del artículo 48, el inciso E) de la fracción II del artículo 53, la fracción IV del artículo 54, el sexto párrafo del artículo 59, el numeral A.3. del inciso A) de la fracción II del artículo 109, el párrafo tercero del artículo 112 recorriéndose en orden los párrafos subsecuentes, el inciso Q) de la fracción VI del artículo 115, el quinto párrafo del artículo 133 recorriéndose en orden los párrafos subsecuentes, el artículo 140 Bis, y el artículo 142 Bis, y **se derogan** las fracciones VIII y XI del artículo 16, los incisos f) e i) del artículo 17, el inciso D) de la fracción II del artículo 50, el numeral A.2. del inciso A) de la fracción II del artículo 109, el segundo párrafo del artículo 112, el numeral 4 del inciso B) de la fracción I del artículo 113, las fracciones XI, XII, XIII y XIV del artículo 140, las fracciones III, IV, V y VI del artículo 142 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. [Publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 7 de julio de 2021](#), entrando en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.