



DOCTOR ERUVIEL ÁVILA VILLEGAS, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 77, FRACCIONES II, IV, XXVIII, XXXVIII Y XLVIII 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 2011-2017, en su Pilar denominado Gobierno Solidario, establece que resulta necesario promover un desarrollo urbano eficiente que permita brindar espacios para que vivan decorosamente las personas en situaciones irregulares y peligrosas, para lo cual, el Gobierno Estatal debe implementar una política de ordenamiento territorial integral acorde con las demandas sociales de su población.

Que el 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” tiene como objeto fijar las bases para planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la Entidad, procurando garantizar los derechos de la población en materia de desarrollo urbano sustentable.

Que el 13 de marzo de 2002 se publicó en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México con el objeto de reglamentar las disposiciones sustantivas contenidas en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que el 17 de diciembre de 2014 mediante decretos número 360 y 361 se publicaron en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, al Código Administrativo del Estado de México y se expidió la Ley que crea la Comisión Estatal de Seguridad Ciudadana, respectivamente, con el objeto de crear la Secretaría de Movilidad que asume las funciones de la Secretaría del Transporte, por otro lado la Secretaría de Desarrollo Urbano absorbe las atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Metropolitano, así mismo la Comisión Estatal de Seguridad Ciudadana es un órgano desconcentrado de la Secretaría General de Gobierno, con autonomía técnica y operativa, con el objeto de planear, programar, dirigir controlar y evaluar las funciones en materia de seguridad pública, tránsito, administración de la seguridad penitenciaria, prevención y readaptación social que competen al Gobierno del Estado. Estos cambios encuentran su base en una lógica incrementalista y desde un enfoque de mejora permanente de la administración pública que generen las condiciones de un desarrollo integral para los mexiquenses.

Que el 18 de diciembre de 2014 mediante Decreto Número 367 se publicó en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” la Ley de Competitividad y Ordenamiento Comercial del Estado de México, con el objeto de regular la apertura y el funcionamiento de las unidades económicas para fortalecer la competitividad y el ordenamiento comercial así como promover acciones tendentes a estimular a aquellos emprendedores que se domicilien y tributen dentro del territorio del Estado de México.

Que el 27 de julio de 2015 mediante Decreto número 481 se publicaron en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, entre otras, con el objeto de crear la Secretaría de Infraestructura, la cual conjunta las atribuciones de las anteriores secretarías del Agua y Obra Pública y de Comunicaciones.

Que el 12 de agosto de 2015 mediante Decreto número 486 se publicó en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” la Ley de Movilidad del Estado de México, cuyo objeto es establecer las bases y



directrices a las que se deberá sujetar la Administración Pública para planear, regular, gestionar y fomentar la movilidad de las personas en el Estado de México, mediante el reconocimiento de la movilidad como un derecho humano del que goza toda persona sin importar su condición, modo o modalidad de transporte.

Que resulta necesario definir los mecanismos y procedimientos pertinentes en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población que sean acordes con las actualizaciones antes mencionadas mediante la expedición del presente Reglamento.

Que el Título Primero establece el objeto de reglamentar el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la participación ciudadana en el desarrollo urbano que tiene como finalidad, entre otras, fortalecer la comunicación entre los gobiernos estatal y municipal con la comunidad, así como la integración del Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano y de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Que el Título Segundo, por su parte, prevé la clasificación, el contenido y las características del plan estatal de desarrollo urbano, de los planes regionales de desarrollo urbano y de los planes parciales de desarrollo urbano, de los planes municipales de desarrollo urbano y de los planes parciales de desarrollo urbano que derivan de estos. De igual manera rige el procedimiento de aprobación o modificación de los planes de desarrollo urbano de competencia estatal y municipal, incluyendo el procedimiento para la emisión del dictamen de congruencia, así como de los programas de desarrollo urbano como instrumentos de ejecución de las políticas y estrategias de los planes de desarrollo urbano.

Que el Título Tercero señala que para ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio estatal y los centros de población, los planes de desarrollo urbano se clasifican en nivel estatal y municipal, el uso y aprovechamiento del suelo y el derecho de preferencia del Estado y los Municipios para adquirir predios señalados en los planes de desarrollo urbano como áreas urbanas y urbanizables, a fin de constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la conservación ecológica.

Que en el Título Cuarto norma la regulación de las etapas del procedimiento de autorización de un conjunto urbano, a través de los instrumentos estatales de control, siendo la constancia de viabilidad, la emisión de la opinión técnica por parte de los integrantes de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, la aprobación del proyecto de lotificación, el acuerdo de autorización de conjunto urbano, en este apartado cabe destacar la reglamentación respectiva para la solicitud del mismo, las características de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, las obras de urbanización e infraestructura, la extinción y subrogación de un conjunto urbano, las normas para la relotificación y las reglas especiales para los conjuntos de urbanos de tipo habitacional social progresivo.

Que el Título Quinto establece las reglas generales, el contenido y el procedimiento de autorización para la subdivisión de predios o inmuebles y para la fusión de predios, lotes o áreas privativas.

Que en esta tesitura, el Título Sexto prevé las reglas generales, el contenido y el procedimiento de autorización para los condominios horizontales y verticales de tipo habitacional, no habitacional y mixtos.

Que el Título Séptimo señala las reglas generales para la aprobación del plano de lotificación de las zonas de urbanización ejidal o comunal, así como los documentos que se deberán de integrar al expediente de aprobación del plano de lotificación de las zonas de urbanización existentes de los ejidos y las comunidades.

Que el Título Octavo dispone que el objeto de la supervisión de las obras de urbanización, equipamiento urbano y de infraestructura primaria así como la ubicación y condiciones de las áreas de donación en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios será constatar que se cumpla con las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización respectivo.

Que el Título Noveno establece que la licencia de uso del suelo tiene como objeto autorizar las normas para el uso y aprovechamiento de un determinado predio 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, así como el procedimiento para la emisión del dictamen de impacto regional y la cédula informativa de zonificación.

Que por su parte, el Título Décimo establece la competencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano para la apertura, prolongación, ampliación o cualquier otra modificación de vías públicas, que constituyan la infraestructura vial local, 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.

Que el Título Décimo Primero prevé el Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano como 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, tiendo como objeto apoyar el proceso de planeación del desarrollo urbano y hacer más ágil y eficiente la consulta de la información en la materia.

Que el Título Décimo Segundo señala las normas comunes para la instrumentación consecuente de las medidas de seguridad y sanciones.

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 General de Gobierno del Estado de México, José S. Manzur Quiroga.

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, DE LA COMISIÓN
ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y DEL CONSEJO CONSULTIVO ESTATAL DE
DESARROLLO URBANO**

**CAPÍTULO PRIMERO
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, denominado Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población.

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: Es el 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 acto administrativo eminentemente 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 (CUR): La superficie donde se concentran los lotes vendibles de uso comercial o de servicios de un conjunto urbano.

IV. Consejo: Al Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano.

V. Infraestructura primaria: Son aquellas 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.

VI. Instituto: Al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social.

VII. Planes de cobertura subregional: Los que derivan del Plan Estatal de Desarrollo Urbano o de los planes regionales y tendrán 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.

VIII. Planes de incorporación territorial: Los que derivan de los planes de competencia municipal y se expedirán para integrar a los centros de población nuevas áreas de crecimiento.

IX. Planes intraurbanos: Los que derivan de los planes de competencia municipal y se expedirán para regular a detalle las áreas urbanizables de sus centros de población, así como para la conservación y mejoramiento de sus áreas urbanas, para precisar los usos del suelo en sectores urbanos determinados, y cuando cualquier otro propósito análogo de interés público lo hiciera necesario.

X. Plano de condominio vertical: A la representación gráfica de la distribución de áreas comunes y privativas que conforman el condominio.

XI. Reglamento: Al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo.

XII. 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.

XIII. Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano.

XIV. 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.

XV. Zona especial: A los conjuntos urbanos para unidades económicas de alto impacto donde se establecerán las unidades cuyas actividades principales sean la de tianguis de autos y la de aprovechamiento de autopartes.

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 y a los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias.

DE LA OBLIGACIÓN DE OBTENER AUTORIZACIONES

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

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 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, cédulas, opiniones, constancias y dictámenes que expidan, además de las restricciones conducentes del plan de desarrollo urbano aplicable, señalarán las que, en su caso, 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 y entidades federales, así como dependencias y organismos auxiliares 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.

DEL APOYO DE LA SECRETARÍA A LOS MUNICIPIOS

Artículo 7. La Secretaría, a petición expresa de las autoridades municipales correspondientes, podrá auxiliarles en los procesos relativos a la elaboración o modificación de los planes de desarrollo urbano de su competencia, 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 al caso que se trate, los trámites para las autorizaciones, dictámenes o prórrogas, estarán sujetos a las reglas comunes siguientes:

I. Las solicitudes podrán presentarse de manera física o electrónica y deberán contener:

- A).** Datos de identificación del predio o inmueble.
- B).** Nombre y firma del solicitante y/o propietario, o en su caso, el de su representante legal, quienes deberán acreditar su personalidad conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.
- C).** Domicilio en el Estado de México o correo electrónico para recibir notificaciones.
- 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.
- F).** Lugar y fecha.

II. La solicitud deberá acompañarse de los documentos siguientes:

- A).** Identificación oficial vigente con fotografía del solicitante y en su caso, del representante legal.
- B).** En su caso, los que acrediten la personalidad del solicitante y de su representante legal.
- C).** Los que sustenten la solicitud.

III. En caso que alguno de los documentos a que se refiere la fracción anterior, haya sido exhibido previamente por el solicitante ante la unidad administrativa que conozca de la solicitud, el mismo deberá proporcionar los datos del expediente en el cual obren para que, en su caso, se tengan por exhibidos en el trámite que se promueve.

IV. En caso que la solicitud 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 a efecto que en el plazo no mayor a tres días hábiles subsane lo requerido. En el supuesto de no hacerlo, la solicitud se tendrá por no presentada.

V. La autoridad competente abrirá un expediente numerado de cada trámite, al que se agregará la documentación exhibida por el solicitante.

VI. Las autorizaciones y dictámenes contendrán los datos señalados en los incisos A), B) y C) de la fracción I de este artículo, el número de identificación del expediente, el lugar y fecha de expedición, así como el nombre, cargo y firma autógrafa del servidor público que la expida.



VII. Los plazos establecidos por este Reglamento se entenderán contados en días hábiles.

VIII. Las autorizaciones 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.

IX. La prórroga de los plazos previstos en las autorizaciones a que se refiere este Reglamento se sujetará a lo siguiente:

A). Podrá ser otorgada incluso en dos ocasiones, hasta por plazos iguales al otorgado originalmente.

B). Deberá solicitarse por el interesado, antes de la terminación del plazo autorizado o 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 la prórroga correspondiente, la Secretaría le impondrá las sanciones procedentes conforme al Código y este Reglamento y le determinará por única ocasión un plazo perentorio no mayor de doce meses para cumplirlas.

DE LOS DOCUMENTOS PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD

Artículo 9. Los documentos que los interesados podrán presentar para acreditar la propiedad de los inmuebles en la obtención de las autorizaciones y dictámenes, son: escrituras públicas y resoluciones judiciales o administrativas, inscritas en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, que contengan los datos de su inscripción. La propiedad social se acreditará con los documentos previstos por la legislación agraria.

DE LOS COTEJOS

Artículo 10. En los trámites administrativos a que se refiere este Reglamento, los solicitantes deberán presentar original o copia certificada y copia simple, para su cotejo, de los documentos que se requieran en cada caso conforme a este ordenamiento. Dichos documentos no deberán tener tachaduras o enmendaduras. Los documentos originales y las copias certificadas, serán devueltos a su presentante previo cotejo.

El cotejo de los documentos contendrá el lugar, fecha, nombre, firma y cargo del funcionario 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 podrán certificar los documentos que hayan expedido en el ejercicio de sus funciones, o bien, emitir constancias de documentos que obren en sus archivos.

DEL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA

Artículo 12. Las autoridades de desarrollo urbano y metropolitano 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 predios o inmuebles, así como de llevar a cabo la demolición total o parcial de construcciones.

IV. Para realizar visitas de verificación, 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.

DE LA OBLIGACIÓN DE SUBSANAR LAS INFRACCIONES

Artículo 13. La imposición 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 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 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

Artículo 15. La participación ciudadana en el desarrollo urbano, 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.

CAPÍTULO TERCERO DEL CONSEJO CONSULTIVO ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

DE SU INTEGRACIÓN

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

I. Gobernador, quien la presidirá.

II. Secretaría General de Gobierno.

- III.** Secretaría de Finanzas.
- IV.** Secretaría de Desarrollo Social.
- V.** Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano.
- VI.** Secretaría de Desarrollo Agropecuario.
- VII.** Secretaría de Desarrollo Económico.
- VIII.** Secretaría de Infraestructura.
- IX.** Secretaría de Movilidad.
- X.** Secretaría del Medio Ambiente.

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. Los cargos de los integrantes son honoríficos. Los integrantes tendrán derecho a voz y voto.

El Consejo sesionará de manera ordinaria cada seis meses y extraordinaria cuando el Presidente así lo determine, previa solicitud de alguno de los integrantes.

El Consejo sesionará válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes, siempre y cuando, entre ellos se encuentre el Presidente o quien lo supla.

Los acuerdos se tomarán por mayoría o unanimidad de votos de sus integrantes, en caso de empate, el Presidente tendrá el voto de calidad.

En caso de que no existiera quorum para declarar la instalación en la fecha y hora señalada, se emitirá una nueva convocatoria para realizar la sesión a la brevedad.

Las convocatorias a las sesiones deberán incluir el lugar, el día y la hora en que habrán de efectuarse, notificándose a los integrantes y en su caso, a los invitados, por lo menos con cinco días hábiles de anticipación.

Las convocatorias para las sesiones extraordinarias deberán expedirse con al menos tres días hábiles de anticipación.

Las sesiones se desarrollarán conforme al siguiente orden del día:

- I. Registro de asistencia y declaratoria del quórum.
- II. Lectura, aprobación y firma, en su caso, del acta de la sesión anterior.
- III. Seguimiento de acuerdos.
- IV. Temas propuestos a tratar.
- V. Asuntos generales.

VI. Conclusiones y acuerdos.

VII. Clausura de la Sesión.

Por cada sesión se levantará una minuta, la cual incluirá los asuntos tratados y los acuerdos emitidos.

El proyecto de minuta se enviará para su validación a los integrantes del Consejo, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de su celebración y será sometida a la autorización del Consejo en la sesión ordinaria inmediata siguiente. Una vez aprobada ésta, será el acta de la sesión correspondiente.

CAPÍTULO CUARTO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

DE SU INTEGRACIÓN

Artículo 17. La Comisión se integrará por:

I. El titular de la Secretaría, quien la presidirá y contará con un Secretario Técnico designado por él.

Cuando el titular del Ejecutivo asista a las sesiones de la Comisión él las presidirá y fungirá como Secretario Técnico el titular de la Secretaría.

II. Los titulares de las instancias gubernamentales siguientes:

- a) Secretaría General de Gobierno.
- b) Secretaría de Desarrollo Agropecuario.
- c) Secretaría de Infraestructura.
- d) Secretaría de Movilidad.
- e) Secretaría del Medio Ambiente.

III. Los municipios de la entidad, cuando se traten asuntos de su jurisdicción territorial.

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 otras instituciones gubernamentales, federales, estatales y municipales conforme a lo previsto en su reglamento interno.

En cada sesión los participantes deberán entregar por escrito su opinión respecto de los temas tratados en la misma, para que se integren de inmediato al expediente correspondiente. En caso de no entregarlos el día de la sesión, deberán hacerlos llegar a la Secretaría Técnica, en un término no mayor a cinco días hábiles siguientes a la celebración de la sesión en la que emitieron su opinión.



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.
- III. Planes parciales de desarrollo urbano:
 - A). De cobertura subregional.

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 el Plan de Desarrollo del Estado de México y los instrumentos que del mismo se deriven, en un planteamiento de desarrollo sustentable, estratégico y multisectorial.
- III. Considerar en su instrumentación y ejecución a los planes municipales de desarrollo urbano del Estado de México vigentes.
- 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 los centros de población que conforman la estructura del sistema de ciudades estatal.
 - 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.

DEL CONTENIDO DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 20. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano deberá contener cuando menos, lo siguiente:

- I. Introducción.

II. Propósitos y alcances del plan:

- A).** Finalidad del plan.
- B).** Evaluación del plan vigente, en su caso.
- C).** Descripción del territorio estatal.

III. Marco jurídico.

IV. Congruencia con otros niveles de planeación:

- A).** Federales.
- B).** Estatales.
- C).** Municipales.

V. Diagnóstico:

- A).** Aspectos físicos.
- B).** Aspectos sociales.
- C).** Aspectos económicos.
- D).** Aspectos territoriales.
- E).** Aspectos urbanos.
- F).** Aspectos sectoriales.

VI. Síntesis del diagnóstico (Análisis territorial FODA).

VII. Pronóstico:

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

VIII. Objetivos:

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

IX. Políticas:

- A).** De ordenamiento territorial.
- B).** De ordenamiento urbano.

C). De ordenamiento sectorial.

X. Estrategias:

A). De ordenamiento territorial:

1. Sistema de ordenamiento territorial.
2. Sistema de ejes de desarrollo.

B) De ordenamiento urbano:

1. Sistema de ciudades.
2. Sistema de competitividad de ciudades.
3. Sistema de sustentabilidad de las ciudades.

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 y ampliación de la infraestructura.
4. Sistema de planeación para la modernización y ampliación del equipamiento.
5. Sistema de planeación para la prevención de riesgos y desastres.
6. Sistema de planeación para la prevención del entorno ambiental.

XI. Programas y proyectos estratégicos:

A). De ordenamiento territorial.

B). De ordenamiento urbano.

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). Demás necesarios.

XIII. Anexo gráfico.

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.

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 políticas públicas y las estrategias de los centros de población que conforman la estructura del sistema de ciudades regional.

E) 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.

DEL CONTENIDO DE LOS PLANES REGIONALES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 22. 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.

C) Delimitación del área de estudio.

III. Marco jurídico.

IV. Congruencia con otros niveles de planeación:

A) Federales.

B) Estatales.

C) Municipales.

V. Diagnóstico:

A) Aspectos físicos.

B) Aspectos sociales.

C) Aspectos económicos.

D) Aspectos territoriales.

E) Aspectos urbanos.

F) Aspectos sectoriales.

VI. Síntesis del diagnóstico (Análisis territorial FODA).

VII. Pronóstico:

A) Escenario tendencial.

B) Escenario programático.

VIII. Objetivos:

A) De ordenamiento territorial.

B) De ordenamiento urbano.

C) De ordenamiento sectorial.

IX. Políticas:

A) De ordenamiento territorial.

B) De ordenamiento urbano.

C) De ordenamiento sectorial.

X. Estrategias:

A) De ordenamiento territorial:

1. Sistema de ordenamiento territorial.

2. Sistema de ejes de desarrollo.

B) De ordenamiento urbano:

1. Sistema de ciudades.
2. Sistema de competitividad de ciudades.
3. Sistema de sustentabilidad de las ciudades.

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 y ampliación de la infraestructura.
4. Sistema de planeación para la modernización y ampliación del equipamiento.
5. Sistema de planeación para la prevención de riesgos y desastres.
6. Sistema de planeación para la prevención del entorno ambiental.

XI. Programas y proyectos estratégicos:

- A)** De ordenamiento territorial.
- B)** De ordenamiento urbano.
- 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)** Demás necesarios.

XIII. Anexo gráfico.

XIV. Epílogo.

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.**
- C) Delimitación del área de estudio.**

III. Marco jurídico.

IV. Congruencia con otros niveles de planeación:

- A) Federales.**
- B) Estatales.**
- C) Municipales.**

V. Diagnóstico:

- A) Aspectos físicos.**
- B) Aspectos sociales.**
- C) Aspectos económicos.**
- D) Aspectos territoriales.**
- E) Aspectos urbanos.**
- F) Aspectos sectoriales.**

VI. Síntesis del diagnóstico (Análisis territorial FODA).

VII. Pronóstico:

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

VIII. Objetivos:

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

IX. Políticas:

- A) De ordenamiento territorial.**

B) De ordenamiento urbano.

C) De ordenamiento sectorial.

X. Estrategias:

A) De ordenamiento territorial:

1. Sistema de ordenamiento territorial.

2. Sistema de ejes de desarrollo.

B) De ordenamiento urbano:

1. Sistema de ciudades.

2. Sistema de competitividad de ciudades.

3. Sistema de sustentabilidad de las ciudades.

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 y ampliación de la infraestructura.

4. Sistema de planeación para la modernización y ampliación del equipamiento.

5. Sistema de planeación para la prevención de riesgos y desastres.

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

XI. Programas y proyectos estratégicos:

A) De ordenamiento territorial.

B) De ordenamiento urbano.

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) Demás necesarios.

XIII. Anexo gráfico.

XIV. Epílogo.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE COMPETENCIA MUNICIPAL

DE LOS TIPOS DE PLANES

Artículo 24. Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal serán los siguientes:

I. Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

II. Planes parciales de desarrollo urbano:

A) Intraurbanos.

B) De incorporación territorial.

DE LAS CARACTERÍSTICAS

Artículo 25. 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.

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) Las políticas públicas y las estrategias de los centros de población que conforman la estructura del sistema de ciudades municipal.

E) La normatividad aplicable a las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables.

F) La estructura vial y el transporte, así como la infraestructura y los equipamientos estratégicos para el ordenamiento territorial, urbano y sectorial del municipio.



G) Las acciones y proyectos a los que se deberá orientar la inversión pública y privada para lograr el cumplimiento de los objetivos del plan.

DEL CONTENIDO DE LOS PLANES

Artículo 26. 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.

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) Nacionales.

B) Estatales.

V. Diagnóstico:

A) Aspectos físicos.

B) Aspectos sociales.

C) Aspectos económicos.

D) Aspectos territoriales.

E) Aspectos urbanos e imagen urbana.

F) Aspectos sectoriales.

VI. Síntesis del diagnóstico (Análisis territorial FODA).

VII. Pronóstico:

A) Escenario tendencial.

B) Escenario programático.

VIII. Objetivos:

A) De ordenamiento territorial.



B) De ordenamiento urbano e imagen urbana.

C) De ordenamiento sectorial.

IX. Políticas:

A) De ordenamiento territorial.

B) De ordenamiento urbano e imagen urbana.

C) De ordenamiento sectorial.

X. Estrategias:

A) De ordenamiento territorial:

1. Sistema de ordenamiento territorial.

2. Sistema de ejes de desarrollo.

B) De ordenamiento urbano:

1. Sistema de ciudades.

2. Sistema de competitividad de ciudades.

3. Sistema de sustentabilidad de las ciudades.

4. Sistema de imagen urbana.

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 y ampliación de la infraestructura.

4. Sistema de planeación para la modernización y ampliación del equipamiento.

5. Sistema de planeación para la prevención de riesgos y desastres.

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

XI. Programas y proyectos estratégicos:

A) De ordenamiento territorial.

B) De ordenamiento urbano e imagen urbana.

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) Demás necesarios.

XIII. Anexo gráfico y cartográfico (se desarrollará en plataforma de información geográfica SIG, preferentemente Arc View).

XIV. Epílogo.

DE LOS PLANOS INTEGRANTES DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 27. 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.
- XI.** Deberán utilizar como cartografía base de los planos, ortofoto digital georreferenciada reciente en coordenadas UTM NAT 27.

CAPÍTULO TERCERO 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 28. 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 sus observaciones sobre el contenido del mismo, en los temas del área de su competencia. 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 estará disponible para el público en general, durante el lapso de un mes contado a partir del día siguiente al que se dé aviso público del inicio de la consulta, en las oficinas de la Secretaría o en el lugar que se designe al efecto, así como en el portal ciudadano del Estado de México, 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.

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" del Estado de México y solicitará su inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, debiéndolo remitir al Sistema Estatal.

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

Artículo 29. 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 estará disponible 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 o en el lugar que se designe al efecto, durante dicho plazo la autoridad municipal organizará al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto del plan para recabar la opinión de los ciudadanos.

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.

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 en dos tantos, así como el acta de cabildo de su aprobación y todos sus antecedentes y anexos gráficos, a la Secretaría 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.

DEL AVISO PÚBLICO PARA EL INICIO DEL PROCESO DE CONSULTA DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 30. El aviso público a que se refiere el artículo 5.20, fracción I, inciso a) del Código, contendrá:

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 o, en su caso, dirección electrónica, donde se mantendrá a disposición del público el proyecto del plan o modificación, para su consulta.

V. Fecha, lugar y hora de realización de las audiencias públicas.

Las autoridades correspondientes publicarán en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, el aviso público para el inicio de proceso de consulta, así como en cualquier otro medio a su alcance.

DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE COMPETENCIA MUNICIPAL

Artículo 31. 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 los planes estatal de desarrollo urbano, regionales de desarrollo urbano y 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 y equipamiento urbano y de riesgos.

C) Los proyectos estratégicos y programas sectoriales, en su caso.

III. La determinación que el proyecto guarda congruencia con las políticas y estrategias estatales de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano.

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 32. El municipio respectivo, por conducto del presidente municipal, solicitará por escrito al titular de 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, en un plazo no mayor a sesenta 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 33. 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 cada tres años 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.

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 34. 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 divulgación e información, incluyendo los electrónicos, para contribuir al mejor conocimiento y fiel observancia de los planes de desarrollo urbano.

Asimismo, los mantendrá disponibles en el Sistema Estatal y en las oficinas públicas correspondientes, para su consulta.

CAPÍTULO CUARTO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

DE LOS PROGRAMAS

Artículo 35. 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 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 36. Los programas podrán referirse a todo o a una parte del territorio estatal y versar, entre otras, sobre las materias siguientes:

- I. Reservas territoriales.
- II. Regularización de la tenencia de la tierra.
- III. Vivienda.
- 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. Las demás que fueren necesarias.

DEL CONTENIDO DE LOS PROGRAMAS

Artículo 37. Los programas contendrán:

- I. La referencia al plan de desarrollo urbano 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 y la referencia a los recursos necesarios.
- VI. Las etapas y tiempos para su cumplimiento.
- VII. Los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento, evaluación y en su caso, modificación.

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 38. 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.

II. Nivel municipal:

A) Áreas urbanas.

B) Áreas urbanizables.

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

DEL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN ÁREAS NO URBANIZABLES

Artículo 40. 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. Instalaciones para el depósito, procesamiento y distribución de combustibles, así como industrias de alto riesgo, en los términos que indique el respectivo dictamen de impacto regional, 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.

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



En áreas no urbanizables no podrán ejecutarse obras de infraestructura y equipamiento con fines urbanos.

DEL DERECHO DE PREFERENCIA DEL ESTADO Y MUNICIPIOS

Artículo 41. El Estado y los municipios tienen derecho de preferencia para adquirir predios señalados en los planes de desarrollo urbano como áreas urbanas y urbanizables, a fin de constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la conservación ecológica.

En toda enajenación de tierras de origen ejidal o comunal, una vez desincorporadas y situadas en áreas urbanas o urbanizables de los centros de población, el oferente deberá dar aviso por escrito al Estado y al Municipio, a efecto de respetar su derecho de preferencia.

El ejercicio de este derecho se hará valer directamente por el Estado, dando aviso al oferente de suelo para que se abstenga de enajenarlo a terceros. Transcurridos treinta días, sin que formalice la adquisición, se entenderá que el Estado renuncia a su derecho de preferencia.

Cuando el Estado y el municipio que corresponda manifiesten su interés por hacer valer el derecho de preferencia respecto del mismo predio, el Estado buscará resolver de común acuerdo cuál de los dos lo ejercerá, tomando en consideración el programa o acción que ofrezca el mayor beneficio social, la mayor viabilidad y la disponibilidad de los recursos económicos correspondientes. Si el Estado es quien en definitiva ejerce el derecho de preferencia, lo hará del conocimiento del oferente, en los términos del párrafo anterior.

TÍTULO CUARTO DE LOS CONJUNTOS URBANOS

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

DE LAS REGLAS GENERALES PARA LOS CONJUNTOS URBANOS

Artículo 42. 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, respetando las normas que al efecto establezca el Plan Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente, así como, a lo señalado en las opiniones y dictámenes que hayan emitido las autoridades que participaron en la constancia de viabilidad 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 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 municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura, desde que se haya autorizado la enajenación de lotes, hasta la fecha en que sean entregadas al municipio correspondiente las obras de urbanización y equipamiento necesarias para la prestación de dichos servicios.

V. Las instituciones gubernamentales, en el ámbito de sus competencias, darán seguimiento al cumplimiento de las obligaciones previstas para el desarrollador en los dictámenes o autorizaciones



que hayan emitido respecto del conjunto urbano, así mismo, deberán informar a la Secretaría la conclusión según corresponda de las obligaciones que hayan impuesto al titular del desarrollo. En el caso de modificación a los dictámenes o autorizaciones que hayan emitido las instituciones gubernamentales, éstas lo someterán al seno de la Comisión para determinar su justificación y viabilidad, así como dar aviso a la Secretaría de la modificación autorizada.

DEL TITULAR DEL CONJUNTO URBANO

Artículo 43. Se considerará titular de un conjunto urbano, a la persona física, jurídica colectiva o fideicomitente en caso de fideicomisos, causahabientes 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 será la responsable del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización.

DE LAS NORMAS BÁSICAS DE LOS CONJUNTOS URBANOS

Artículo 44. 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.
- 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.



D) Conjuntos urbanos para unidades económicas de alto impacto: veinte metros de frente y quinientos metros cuadrados de superficie.

III. Los lotes destinados a condominios en conjuntos urbanos se sujetarán a las reglas generales que al efecto establece el artículo 101 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 y de los conjuntos urbanos para unidades económicas de alto impacto deberán tener como mínimo dieciséis 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.

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.

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, así como para unidades económicas de alto impacto 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 dos metros cuadrados 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 diversos conjuntos urbanos de un mismo municipio, podrá ubicarse total o parcialmente fuera de los conjuntos urbanos, buscando su integración en un solo polígono, previa autorización de la Secretaría y cumpliendo con las obligaciones que se generen por su ubicación. En ningún caso se podrá autorizar en el Centro Urbano Regional, la construcción de ningún tipo de vivienda, u hospedaje que permita el alojamiento esporádico o permanente, tales como hoteles, moteles, chalets, bungalows, hostales o similares.

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.

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 45. El procedimiento de autorización de un conjunto urbano se realizará conforme a las etapas previstas en este Capítulo, en la secuencia en que aparecen.

DE LA CONSTANCIA DE VIABILIDAD

Artículo 46. El interesado solicitará ante la Secretaría de manera física o electrónica la constancia de viabilidad para el desarrollo del conjunto urbano que pretende, para lo cual precisará el tipo y características de dicho conjunto y acompañará doce carpetas que contendrán al menos los documentos siguientes:

I. Copia simple del título de propiedad del predio, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En caso que el solicitante no sea propietario del predio, deberá manifestarlo así en la solicitud.

II. Copia simple del acta constitutiva en 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. En caso que el solicitante sea persona física deberá presentar identificación oficial.

III. Copia simple del poder notarial y de la identificación oficial del mandatario o representante legal.

IV. Declaración bajo protesta de decir verdad del estado que guarda el cumplimiento de las obligaciones de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, así como de entrega de áreas de donación, derivadas de autorizaciones de otros desarrollos urbanos de las que sea titular y/o socio y en su caso, cita de las referencias documentales que acrediten el cumplimiento o el avance conforme al programa aprobado, de dichas obligaciones.

V. Ubicación del predio en aerofoto y plano georeferenciado en coordenadas UTM, de la poligonal del

predio, éste último en archivo magnético.

VI. Cédula informativa de zonificación.

VII. Constancia de clave catastral.

VIII. Memoria descriptiva del anteproyecto, que contendrá nombre de las empresas y/o socios que cuenten con autorización de conjunto urbano, la localización regional y local del predio, la descripción de sus características físicas, incluyendo superficie, ubicación, accesos y colindancias, los antecedentes de restricciones y autorizaciones de fusión o división del suelo, si los hubiera, número de viviendas y su tipo o cuantificación de metros cuadrados de construcción, según corresponda, que se pretendan edificar, así como cuadro de carga eléctrica y calendarización de consumo estimado.

IX. En su caso, copia de los demás documentos con los que el solicitante justifique su solicitud.

DE LA EMISIÓN DE OPINIÓN TÉCNICA

Artículo 47. Con la integración de los documentos citados en el artículo anterior, la Secretaría solicitará en la Comisión, la opinión técnica de cada uno de sus integrantes, conforme a sus respectivas atribuciones u objeto, sobre la viabilidad de desarrollar el conjunto urbano, primordialmente en materia de agua, usos del suelo, infraestructura hidráulica y sanitaria, vialidad, movilidad, protección civil, ambiental, energía eléctrica, propiedad, registro catastral y control urbano.

En caso que las opiniones técnicas de los integrantes de la Comisión sean favorables al desarrollo del conjunto urbano, la Secretaría expedirá al solicitante la constancia de viabilidad correspondiente, en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al que reciba la totalidad de dichas opiniones técnicas.

Si alguna de las opiniones técnicas considera inviable el proyecto de conjunto urbano o bien, existen incumplimientos en algún otro desarrollo autorizado a la persona física, jurídica colectiva o socios solicitantes, comunicará de manera física o electrónica la negativa, hasta en tanto no sean subsanados dichos incumplimientos, además de contar con todos los requisitos señalados anteriormente.

La constancia de viabilidad no constituye autorización del conjunto urbano y solo otorga al interesado el derecho de solicitar ante la Secretaría la aprobación del proyecto de lotificación respectivo.

En su caso, el interesado podrá presentar nuevamente ante la Secretaría solicitud de constancia de viabilidad respecto del proyecto que se trate, cuando acredite que las condiciones o requisitos que condicionaron su viabilidad, han sido cumplidos.

DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE LOTIFICACIÓN

Artículo 48. Recibida la constancia de viabilidad, el interesado deberá obtener de la Secretaría, la aprobación del proyecto de lotificación respectivo, conforme a lo siguiente:

I. Presentará solicitud de aprobación del proyecto de lotificación, acompañada de los documentos siguientes:

A) Original o copia certificada de los documentos a que se refieren las fracciones I, II y III del artículo 46 de este Reglamento.



B) 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.

C) Plano topográfico georeferenciado en coordenadas UTM, con altimetría y planimetría, que contenga las medidas y superficies del predio.

D) 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.

E) Reporte fotográfico del predio y sus colindancias, con descripción por escrito de cada fotografía.

F) Planos arquitectónicos de los prototipos de vivienda que se pretendan realizar, en caso de conjuntos urbanos habitacionales que vayan a ofertar vivienda.

G) Dictamen de existencia y dotación de agua potable para el desarrollo 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, incluyendo en su caso el presupuesto a costo directo y total de la infraestructura complementaria y primaria.

H) Dictamen de protección civil.

I) Autorización en materia de impacto ambiental.

J) Dictamen de incorporación e impacto vial, incluyendo a costo directo y total de la infraestructura complementaria y primaria, emitido por la Secretaría de Movilidad o de Infraestructura, en el ámbito de su competencia.

K) Dictamen, en su caso, 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.

L) 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.

M) 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.

N) 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.
- 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 titular 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 georeferenciados.
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 la 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.
20. Espacio para nombres, cargos y firmas de los servidores públicos de la Secretaría que aprueban y autorizarán el conjunto urbano.

III. La Secretaría aprobará el proyecto de lotificación, en caso que el mismo proyecto cumpla con la



normatividad aplicable y lo previsto en los documentos a que se refiere la fracción I de este artículo, en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados a partir de la recepción del proyecto, en caso contrario, dentro del mismo plazo, lo devolverá al interesado para su corrección.

IV. La aprobación del proyecto de lotificación no constituirá autorización del conjunto y solo otorga al interesado el derecho de presentar ante la Secretaría la solicitud de autorización del conjunto.

DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN

Artículo 49. Aprobado el proyecto de lotificación, el interesado presentará a la Secretaría de manera física o electrónica la solicitud de autorización del conjunto urbano, acompañada además de la documentación siguiente:

I. Proyecto de lotificación aprobado, con planos en medio magnético y en película poliéster.

II. Certificado de libertad o existencia de gravámenes con fecha de expedición no mayor a 30 días a su presentación y en este último caso, anuencia por escrito del acreedor hipotecario, acompañada de documento que acredite la personalidad e identidad de quien lo emite.

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.

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

La Secretaría expedirá el acuerdo de autorización del conjunto urbano, en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, en caso que ésta resulte procedente.

La Secretaría ordenará la publicación de dicho acuerdo en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, 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 DE CONJUNTO URBANO

Artículo 50. El acuerdo de autorización de un conjunto urbano contendrá:

I. Referencia a la solicitud.

II. Fundamento jurídico.

III. Motivación.

IV. Los datos siguientes:

A) Nombre del titular.

B) Tipo, denominación y ubicación del conjunto.

C) Superficie del predio y superficies vendibles, de donación y en su caso, de afectación u otras del proyecto.

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 de los predios objeto del desarrollo.

C) Las autorizaciones, licencias, dictámenes, constancias y demás documentos que sustenten la autorización.

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 y en su caso, sanear los vicios ocultos de las mismas.

C) Informar mensualmente 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 e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización con sus planos, en un plazo no mayor a 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 de la publicación del acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" y mantener hasta la entrega-recepción del conjunto urbano, en un murete situado en el acceso principal, una placa metálica de dos por uno punto cincuenta metros, que cite el tipo y denominación del conjunto urbano, fechas de emisión y publicación del acuerdo de autorización, las obras de equipamiento y en su caso de las obras de infraestructura primaria del conjunto urbano, así como la autoridad que lo emite.

F) 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.

G) 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.

H) 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.

I) 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.

J) Suscribir los contratos de donación de áreas a favor del Estado y municipio.

K) 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.

L) Constituir y entregar las garantías de ejecución de las obras, defectos y vicios ocultos de las mismas, conforme a este Reglamento.

M) Las derivadas de los dictámenes que sustentan la autorización.

VII. Plazos para:

A) Garantizar la ejecución de las obras a través de fianza y/o garantía hipotecaria, lo cual deberá acreditar en un término no mayor a noventa días contados a partir de la fecha en que el acuerdo se haya emitido, a excepción de la relativa a las obras de infraestructura primaria, que dicho plazo iniciará a partir de la fijación del monto de las mismas por la autoridad correspondiente.

B) Presentar los proyectos ejecutivos de las obras, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes, el cual no deberá ser mayor a ciento veinte días contados a partir de la fecha en que el acuerdo se haya emitido.

C) Concluir las obras de urbanización y equipamiento, en los plazos determinados por la Secretaría con base en el programa de obra propuesto por el interesado.

D) Suscribir el contrato de donación con el Estado para la transmisión de las áreas de donación, en un plazo no mayor a los seis meses siguientes a la fecha de publicación de la autorización, o bien, en el mismo plazo cumplir esta obligación, por medio del depósito en valor económico al fideicomiso estatal de equipamiento urbano.

E) Suscribir el contrato de donación con el municipio para la transmisión de las áreas de donación, en el término de treinta días posteriores a que se haya constatado el cien por ciento del avance físico de las obras de urbanización equipamiento y en su caso, de infraestructura primaria y ejecutadas en dichas áreas.

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.



- 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 de derechos y obligaciones derivadas del acuerdo de autorización.
 - 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.
- 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 51. La Secretaría podrá autorizar la modificación al acuerdo de autorización de un conjunto urbano a solicitud de su titular, 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.
- 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 no mayor a cinco días hábiles contados a partir del día siguiente en que el interesado presente su solicitud.

CAPÍTULO TERCERO

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

DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN DESTINADAS A EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 52. 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, 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.
- 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.

DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN AL MUNICIPIO

Artículo 53. Las áreas de donación a favor del municipio deberán ubicarse dentro del respectivo conjunto urbano.

La superficie, ubicación y destino de las áreas de donación serán determinadas por la Secretaría en la autorización del conjunto urbano, conforme a este Reglamento, mismas que deberán contar preferentemente con frente a vía pública en todas sus colindancias.

Las áreas de donación podrán ser destinadas a equipamientos diferentes a los previstos en este Reglamento, siempre que lo solicite el municipio, técnicamente sea viable y exista causa justificada, previa autorización de la Secretaría.

La Secretaría, a solicitud expresa del municipio respectivo podrá autorizar, que en los conjuntos urbanos habitacionales medio, residencial y de tipo industrial, hasta un 80 por ciento del área de donación que corresponda al municipio o hasta el 100 por ciento en caso de conjuntos urbanos residencial alto y campestre, se localice fuera del inmueble objeto del desarrollo, siempre y cuando se trate de terrenos ubicados en áreas urbanas o urbanizables programadas, con superficie o valor equivalente a la establecida en el acuerdo de autorización del conjunto urbano y se encuentren dentro del respectivo municipio.

DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN AL ESTADO

Artículo 54. 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, 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.

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

Artículo 55. La transmisión de la propiedad de las áreas deberá formalizarse por medio de contrato de donación celebrado entre el titular del desarrollo con el Estado y/o municipio, según corresponda. Dichos contratos deberán inscribirse en el Instituto de la Función Registral, dentro de los treinta días siguientes a su celebración por el donatario.

El municipio suscribirá con el titular de la autorización el contrato de donación en los treinta días posteriores a que se haya constatado el cien por ciento del avance físico de las obras de urbanización equipamiento y en su caso, de infraestructura primaria y ejecutadas en dichas áreas. 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 una vez habilitadas las áreas de donación y dentro de los seis meses siguientes a la fecha de autorización del inicio de obras de urbanización y equipamiento del conjunto urbano.

Para el caso que se haya autorizado el cumplimiento de esta obligación a través del pago en numerario, éste se integrará al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional en un plazo no mayor a treinta días 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 56. 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, reuso 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, conforme a los dictámenes en materia de impacto ambiental y/o de servicios de agua y drenaje, emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente y la Secretaría de Infraestructura, respectivamente.
- VI.** Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores con material que permitan la filtración pluvial, conforme a los dictámenes en materia de impacto ambiental y/o de servicios de agua y drenaje, emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente y la Secretaría de Infraestructura, respectivamente.

VII. Jardinería y forestación de acuerdo al Dictamen de Impacto Ambiental que emita la autoridad correspondiente en razón del proyecto arquitectónico que se presente.

VIII. Sistema de nomenclatura para las vías públicas, andadores y plazas.

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.
10. Pozo de absorción.

Así como las obras complementarias necesarias para el adecuado funcionamiento de los servicios públicos a las que haya lugar.

En estos casos, el titular 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.

Las establecidas en los dictámenes emitidos por las dependencias que hayan participado en el seno de la Comisión, para la constancia de viabilidad del desarrollo.

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 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 57. En las áreas de donación, el titular de un 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.

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.

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.

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.

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 uno cincuenta metros de ancho, áreas verdes y mobiliario urbano, por cada veinte hectáreas de la superficie total, una multicancha 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 infantil: 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.

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 infantil: 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.



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.

VII. En conjuntos urbanos de unidades económicas de alto impacto:

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.

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 58. Las obras de equipamiento urbano municipal se determinarán por la Secretaría, a petición y análisis de las necesidades del municipio y serán recibidas y administradas por éste.

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 infantil.
- XIV.** Escuela especial para personas con discapacidad.
- XV.** Centro administrativo municipal.
- XVI.** Otros que al efecto se determinen.

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 57 de este Reglamento.

La Secretaría autorizará los programas arquitectónicos de estos equipamientos, tomando en consideración la opinión de la dependencia u organismo auxiliar que corresponda conforme a la materia.

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

DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

ARTÍCULO 59. Las obras de equipamiento urbano regional se determinarán por la Secretaría, de acuerdo a las necesidades de la respectiva zona o región, 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 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 cámaras y el sistema para su operación.

VIII. Otras que al efecto se determinen.

La Secretaría autorizará los programas arquitectónicos de estos equipamientos, con la opinión de la dependencia u organismo auxiliar al que corresponda la materia.

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 57 de este Reglamento.

La Secretaría podrá autorizar que el titular 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. Las aportaciones en numerario se integrarán al Fidecomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional.

Lo anterior, será determinado por la Secretaría, conforme al tabulador de precios unitarios de la Secretaría de Infraestructura.

DE LAS NORMAS PARA LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 60. 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 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 (plantas, cortes y fachadas) correspondientes, los cuales deberán sujetarse a las disposiciones aplicables en materia de diseño y construcción y contar con la responsiva de perito.

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.



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 a ejes (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 los tinacos que al efecto se determinen.

17. Timbre electrónico y campana para simulacros.

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: tres 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.

16. Timbre electrónico o campana para simulacros.

En caso 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 ocho aulas, un taller por dos aulas didácticas con las instalaciones requeridas.

En caso que el paquete sea de trece a dieciocho aulas didácticas, se deberán incrementar a tres núcleos los servicios sanitarios. 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.
6. Riego de las áreas verdes con agua tratada.

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

1. Dos multicanchas 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).
6. Mobiliario urbano: bancas, botes para basura para su respectiva clasificación, arbotantes y señalamiento horizontales y verticales.
7. Riego de las áreas verdes con agua tratada.

Por cada dos mil metros cuadrados de superficie, añadir:

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

A solicitud del municipio, la Secretaría podrá autorizar la sustitución de multicanchas 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 multicanchas 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.
8. Por cada dos mil metros de superficie adicional, añadir una multicancha 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.
6. Riego de las áreas verdes 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.

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 multicancha 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.

6. Riego de las áreas verdes con agua tratada.

B) Guardería Infantil (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 (hombres y mujeres, con un excusado y un lavabo cada uno, anexar un mueble en cada módulo para personas con discapacidad).

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.

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 Infantil (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).

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

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 para unidades económicas de alto impacto, 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 hombres: dos excusados y dos lavabos considerando un lavabo y un excusado para personas con discapacidad.



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.
 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 cuadrados, 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.
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.
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 infantil.
15. Escuela especial para atípicos.
16. Otros que al efecto se determinen.

DE LA OCUPACIÓN DEL EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 61. Los equipamientos urbanos se ocuparán cuando se hayan concluido las obras de urbanización, a efecto de asegurar su funcionalidad.

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



básico: un pintarrón de un metro veinte centímetros por dos metros cuarenta centímetros y un equipo para operar un sistema de acceso a información educativa por vía electrónica, un escritorio de un metro diez centímetros por sesenta centímetros con silla, así como cuarenta mesabancos por aula de escuela primaria, cuarenta sillas con paleta por aula de secundaria o preparatoria, de las cuales un cinco por ciento serán para alumnos zurdos y 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, además de un escritorio y silla para dirección y dos escritorios con sus sillas para secretaria.

DE LA SUSTITUCIÓN DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Artículo 63. 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, a solicitud del municipio que se trate o en su caso, a petición del promotor del desarrollo con la aprobación del municipio, determinará 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.

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.

IV. En ningún caso las obras de equipamiento podrán sustituirse, por numerario, obras de infraestructura, obras viales, entre otros.

La Secretaría expedirá la autorización en un plazo no mayor de **cinco** días, contados a partir de la recepción de la solicitud en caso que esta resulte procedente, la misma tendrá que ser publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, en un plazo no mayor de treinta días a cargo del solicitante.

DEL EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL FUERA DEL CONJUNTO URBANO.

Artículo 64. La Secretaría podrá autorizar, a solicitud del municipio, 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.

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

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 65. La solicitud de autorización del inicio de ejecución de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano deberá realizarse dentro de los primeros seis 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, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del conjunto urbano, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por oficio por las instituciones gubernamentales respectivas.
- 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 protocolizado 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 libertad o existencia de gravamen con la anuencia del acreedor.
- VI.** El contenido de la publicidad 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" del Estado de México.

Cumplidos los requisitos anteriores, la Secretaría emitirá la autorización respectiva dentro de los cinco días siguientes, dentro de los mismos cinco días el titular del desarrollo solicitará la apertura de la bitácora de supervisión correspondiente, 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, siempre y cuando la autorización del desarrollo 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.

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

Artículo 66. 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. Mención 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 veinticinco 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, tecnológicos y de alto impacto será del veinticinco 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" del Estado de México.

VIII. Fecha de emisión de la autorización.

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

DE LA PRÓRROGA DEL PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 67. 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 fianza de las obras faltantes, por lo que la Secretaría en un plazo no mayor a cinco días hábiles fijará dicho importe.

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 no mayor a cinco días.

DE LAS GARANTÍAS DE OBRAS Y VICIOS OCULTOS

Artículo 68. 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 período 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 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 e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo no mayor a 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.

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.

DE LA SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

Artículo 69. 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 o la combinación de ambas.

En los casos previstos en los dos párrafos anteriores, las autorizaciones respectivas serán emitidas por la Secretaría en un plazo no mayor a 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 70. 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.

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud. Dicha autorización se deberá protocolizar ante notario público e inscribir en el



Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de la autorización respectiva y dentro del mismo plazo acreditarlo a la Secretaría.

La autorización se podrá solicitar conjuntamente a la del inicio de ejecución de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo.

A la solicitud deberá presentar el certificado de libertad o existencia de gravamen y en su caso la anuencia del acreedor.

AUTORIZACIÓN PARA LIBERAR LOTES EN GARANTÍA

Artículo 71. El titular del conjunto urbano no podrá enajenar, afectar o gravar los lotes constituidos en garantía hipotecaria, hasta en tanto la Secretaría, según corresponda, apruebe la sustitución, liberación o extinción de dicha garantía.

DE LA AUTORIZACIÓN PARA LAS ETAPAS SUBSECUENTES DE ENAJENACIÓN DE LOTES O SUPERFICIE ENAJENABLE

Artículo 72. El titular del conjunto urbano deberá obtener autorización de la Secretaría para enajenar el setenta y cinco por ciento restante de lotes, a través de tres permisos subsecuentes del veinticinco por ciento cada uno de ellos, en términos del siguiente párrafo:

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 cincuenta por ciento y para expedir el tercer permiso de venta de lotes, deberá acreditar un avance del setenta y cinco por ciento. Se autorizará el último permiso de enajenación de lotes, cuando el titular del conjunto urbano haya concluido la ejecución del total de las obras de urbanización, equipamiento, así como de infraestructura primaria y haber realizado el pago 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 que los lotes estén fideicomitidos o gravados, la Secretaría autorizará la enajenación de los mismos, 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 no mayor a cinco días contados a partir de la presentación de la solicitud.

DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS CON CARGO A LA GARANTÍA CONSTITUIDA

Artículo 73. Si el titular de la autorización de un conjunto urbano no realiza las obras de urbanización y equipamiento en el plazo consignado en el acuerdo respectivo o sus prórrogas, 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 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 74. 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.
- 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.

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

DE LA EXTINCIÓN POR EL TRANCURSO DEL TIEMPO

Artículo 75. 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 de la misma no acredita haber obtenido la autorización de inicio de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo.

Si dentro del lapso establecido en el párrafo anterior, el titular de la autorización solicita el inicio de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo, para su emisión deberá contar con los dictámenes establecidos en el artículo 48 fracción I incisos G), H), I), J), L) y en su caso el K), de este Reglamento, vigentes o actualizados.

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" del Estado de México, debiéndose inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

DE LA EXTINCIÓN POR RENUNCIA DEL TITULAR

Artículo 76. 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.
- 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 entregado 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 77. La extinción de la autorización de un conjunto urbano por renuncia de su titular se

sujeterá al procedimiento siguiente:

- I.** La renuncia podrá ser total o parcial.
- II.** La renuncia deberá hacerse por escrito y contener la manifestación bajo protesta de decir verdad, que no se encuentra en los supuestos a que se refiere el artículo anterior.
- III.** El interesado acompañará el escrito a que se refiere la fracción anterior, con un informe del Instituto de la Función Registral del Estado de México, sobre la existencia de actos traslativos de dominio de los lotes objeto de la renuncia así como el certificado de libertad o existencia de gravámenes de los lotes del conjunto objeto de la renuncia y en su caso la anuencia del acreedor.
- 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 determinen las dependencias en la rectificación o ratificación de los dictámenes emitidos, garantizándose el funcionamiento de la parte que subsista del conjunto urbano, así mismo, 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 no mayor de noventa días y publicarse en un plazo no mayor de treinta días en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, con cargo al titular de la autorización, debiendo acreditarlo ante la Secretaría.

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

Artículo 78. 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 otorgado a su representante y contrato de promesa de compra-venta pasado ante la fe de notario público 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 que proceda la subrogación será necesario que los derechos de propiedad del predio objeto de la solicitud y los derechos y obligaciones derivados del acuerdo de autorización respectivo, queden a favor del subrogatario.
- V.** El subrogatario en un plazo no mayor 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 contrato de compra-venta 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 no mayor de cinco días hábiles, contados a partir de la fecha de su presentación debidamente integrada.



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 compra-venta debidamente protocolizado e inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en un plazo no mayor a noventa días posteriores a su emisión. En el caso de no presentar dicho contrato debidamente inscrito en el término 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 no mayor a treinta días.

IX. La autorización será protocolizada ante notario público e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en el transcurso de los noventa días posteriores a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la protocolización, publicación e inscripción serán a cargo del subrogatario.

CAPÍTULO SEXTO DE LA RELOTIFICACIÓN EN CONJUNTOS URBANOS

DE LAS NORMAS PARA LA RELOTIFICACIÓN EN CONJUNTOS URBANOS

Artículo 79. 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 gravamen, 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.

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 80. 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 libertad o existencia de gravámenes de los lotes a relotificar. En el caso de lotes con gravamen, deberá adjuntarse 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 georeferenciado en coordenadas UTM, 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).** Traza y lotificación originalmente autorizadas.
- B).** Traza 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.
- 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.

VI. El titular de la autorización del conjunto urbano deberá protocolizar ante notario público 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 81. La autorización de relotificación de lotes provenientes de un conjunto urbano 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 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.
- 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.

C). El plano de retotificación.

VI. Obligaciones a cargo del 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 no mayor a noventa días contados a partir de la fecha en que se emita la autorización, así como publicarlo en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, acreditándolo dentro del mismo plazo 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.

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 retotificación, el acuerdo original seguirá surtiendo plenamente sus efectos jurídicos.

IX. Fecha de emisión de la autorización.

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

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

DEL CAMBIO DE MODALIDAD DE LOS CONJUNTOS URBANOS HABITACIONALES

Artículo 82. 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 del conjunto deberá presentar solicitud por escrito, acompañada de los dictámenes, correspondientes a la modalidad del conjunto urbano solicitado, así como cumplir con los requisitos aplicables a la mencionada modalidad.

En caso 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 a la nueva modalidad.

III. Protocolizar e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de noventa días a partir de su emisión, así como, publicar en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, en un término no mayor a treinta días a la emisión con cargo al solicitante, debiendo dar aviso en los mismos plazos a la Secretaría.

No procederá el cambio de modalidad cuando exista enajenación de lotes del conjunto urbano originalmente autorizado.

CAPÍTULO SÉPTIMO DEL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVO

DE LA DEFINICIÓN Y OBJETO DEL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVO

Artículo 83. 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 84. 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, 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 85. 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 por perito de obra.

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.

F). Las obras de equipamiento por cada mil viviendas previstas en el artículo 57 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, reuso 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 de Infraestructura 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.

G). Obras de equipamiento: las previstas en el artículo 57, 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.

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 57 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 86. 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 las mismas.

CAPÍTULO OCTAVO

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

DE LA PROCEDENCIA

Artículo 87. 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 88. 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.
 - 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

56 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 56 y 57 de este Reglamento.

TÍTULO QUINTO DE LA SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN

CAPÍTULO PRIMERO DE LA SUBDIVISIÓN

DE LAS REGLAS GENERALES PARA LA SUBDIVISIÓN

Artículo 89. La subdivisión de predios o inmuebles se sujetará a las reglas siguientes:

I. Requerirá autorización de la Secretaría.

II. En áreas urbanas y urbanizables los lotes resultantes deberán quedar con frente a vías públicas existentes, 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 los mismos.

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.

VI. No procederá si cualquiera de las fracciones resultantes no cumple con las dimensiones y superficie mínima del lote, o con el coeficiente de utilización del suelo establecidas en el plan de desarrollo urbano aplicable, 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.

DE LA CONSTANCIA DE VIABILIDAD PARA SUBDIVISIONES

Artículo 90. El interesado solicitará a la Secretaría la constancia de viabilidad para la subdivisión que pretende siempre y cuando se prevean diez viviendas o más, o bien, en otros tipos cuando su



coeficiente de utilización sea de tres mil metros cuadrados o más situados en áreas urbanas o urbanizables, para lo cual acompañará, el número de ejemplares que determine la Secretaría y en medio magnético, los documentos siguientes:

- I.** Copia simple del título de propiedad del predio, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En caso que el solicitante no sea propietario del predio, deberá manifestarlo así en la solicitud.
- II.** Copia simple 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. En caso que el solicitante sea persona física deberá presentar identificación oficial.
- III.** Copia simple del poder notarial y de la identificación oficial del mandatario o representante legal.
- IV.** Declaración bajo protesta de decir verdad del estado que guarda el cumplimiento de las obligaciones de equipamiento, así como de entrega de áreas de donación, derivadas de autorizaciones de subdivisiones, u otros desarrollos urbanos de las que sea titular y/o socio y en su caso, cita de las referencias documentales que acrediten el cumplimiento o el avance conforme al programa aprobado, de dichas obligaciones.
- V.** Ubicación del predio en aerofoto y plano georeferenciado en coordenadas UTM, de la poligonal del predio con el proyecto de subdivisión, éste último en archivo magnético.
- VI.** Cédula informativa de zonificación.
- VII.** Constancia de clave catastral.
- VIII.** En su caso, copia de los demás documentos con los que el solicitante justifique su solicitud.

DE LA EMISIÓN DE OPINIÓN TÉCNICA

Artículo 91. Con la integración de los documentos citados en el artículo anterior, la Secretaría solicitará en la Comisión, la opinión técnica de cada uno de sus integrantes, conforme a sus respectivas atribuciones u objeto, sobre la viabilidad de la subdivisión, primordialmente en materia de usos del suelo, infraestructura hidráulica y sanitaria, vialidad, protección civil, ambiental, energía eléctrica, propiedad, registro catastral y control urbano.

En caso que las opiniones técnicas de los integrantes de la Comisión sean favorables a la subdivisión, la Secretaría expedirá al solicitante la constancia de viabilidad correspondiente, en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al que reciba la totalidad de dichas opiniones técnicas.

Si alguna de las opiniones técnicas considera inviable el proyecto de subdivisión, o bien, existen incumplimientos en algún otro desarrollo autorizado a la persona física, jurídica colectiva o socios solicitantes, se emitirá oficio denegatorio, hasta en tanto no sean subsanados dichos incumplimientos, además de contar con todos los requisitos señalados anteriormente.

La constancia de viabilidad no constituye autorización de la subdivisión y solo otorga al interesado el derecho de solicitar ante la Secretaría la aprobación del proyecto de subdivisión respectivo.

En su caso, el interesado podrá presentar nuevamente ante la Secretaría solicitud de constancia de viabilidad respecto de la subdivisión que se trate, cuando acredite que las condiciones o requisitos que condicionaron su viabilidad, han sido cumplidos.



CAPÍTULO SEGUNDO DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIONES

DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

Artículo 92. Para la subdivisión de un predio, el interesado deberá presentar a la Secretaría solicitud de autorización de subdivisión en el que se precise el uso o usos previstos en cada lote resultante, acompañada de los documentos siguientes:

I. Documento que acredite la propiedad del predio inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

II. Acta constitutiva en el caso de personas jurídicas colectivas o el contrato respectivo tratándose de fideicomisos. 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.

III. Poder notarial otorgado por el propietario del predio a subdividir, que faculte al solicitante para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado.

IV. Licencia de uso del suelo.

V. Alineamiento, clave catastral y en su caso número oficial vigentes.

VI. Constancia de existencia de servicios públicos de agua potable y drenaje, cuando se trate de hasta nueve lotes resultantes en uso habitacional.

VII. Plano georeferenciado en coordenadas UTM, de la poligonal del predio a subdividir.

VIII. Localización del predio en ortofoto.

IX. Plano en original y medio magnético, que contenga:

A). Situación original del predio objeto de la subdivisión, con medidas y superficie, con coordenadas georeferenciadas.

B). La distribución proyectada de los lotes resultantes.

C). Las restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales.

D). Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano:

1. Croquis de localización regional y local.

2. Nombre del titular.

3. Simbología y escala gráfica.

4. Datos generales de los lotes resultantes de la subdivisión.

5. Nombre y cargo del funcionario que autoriza.

X. 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.

XI. Certificado de libertad o existencia de gravámenes con fecha de expedición no mayor a treinta días a su presentación y en su caso, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad.

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 ceder áreas de donación, cuando estas sean menores a mil quinientos metros cuadrados, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional o municipal, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas o por la de ejecutar las obras que determine la Secretaría con opinión favorable del municipio en el último 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 por la Secretaría conforme al Tabulador de Precios Unitarios de la Secretaría de Infraestructura. 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 aportarse 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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México previsto en el 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 93. La autorización 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 del predio objeto de subdivisión.

C). Número de los lotes resultantes, así como la referencia que las superficies, dimensiones y usos previstos de estos, son las que menciona el plano de subdivisión correlativo.

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.

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 e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de su emisión, debiendo informar en el mismo plazo a la Secretaría de su inscripción.

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

C). Ceder 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 diez o más viviendas, en forma proporcional a los usos que se tengan previstos. Hacer mención que cuando se cambie el uso autorizado, este se deberá ajustar a las obligaciones que señale este Reglamento en cuanto a ceder áreas de donación y la realización de obras de equipamiento, de acuerdo a las normas que para los conjuntos urbanos se establecen en el mismo.

D). Obtener el Dictamen de Impacto Regional 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.

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

VII. Fecha de emisión de la autorización.

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

DE LA EXENCIÓN DE OBLIGACIONES

Artículo 94. No se estará obligado a ceder 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 de un predio de hasta tres mil metros cuadrados de superficie que den como resultado hasta un máximo de nueve viviendas.

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

Para los casos anteriores, se solicitará a través del particular o bien de la autoridad correspondiente y bastará que la solicitud 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 la fracción IX, inciso D) del artículo 92 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 95. La Secretaría podrá dejar sin efectos jurídicos la autorización de una subdivisión por renuncia expresa de su titular, siempre y cuando se cumpla con las reglas siguientes:

I. No se afecte el interés público.

II. No se afecten los intereses de terceros.

III. No se hayan realizado actos o contratos de transmisión o gravamen de lotes.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXTINCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN

Artículo 96. La extinción de la autorización de subdivisión, se sujetará al procedimiento siguiente:

I. La renuncia deberá hacerse por escrito y contener la manifestación bajo protesta de decir verdad, que no se encuentra en los supuestos a que se refieren las fracciones I, II y III de este artículo.

II. El interesado acompañará al escrito, el certificado de libertad o existencia de gravámenes 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 emisión y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en un plazo no mayor de noventa días contados a partir de la emisión, debiendo acreditarlo ante la Secretaría en el mismo plazo.

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



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO
CAPÍTULO CUARTO

DE LA RELOTIFICACIÓN DE SUBDIVISIONES

DE LAS REGLAS PARA RELOTIFICAR SUBDIVISIONES

ARTÍCULO 97. 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.

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.

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 98. 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, de la relotificación proyectada, en original y medio magnético, que contenga 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.

B). Certificado de libertad o de existencia de gravámenes con fecha de expedición no mayor a treinta días de su presentación. En caso que presenten gravamen, 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 99. 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.
 - C). Número de lotes resultantes, así como la referencia que las superficies y dimensiones de estos, son las que menciona el plano de relotificación correlativo.
- 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.
 - C). El plano de relotificación.
- 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 no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de su emisión.
 - B). Cubrir los derechos que se generen por la autorización.
 - 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.
- 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 100. 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 al solicitante para 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 libertad o existencia de gravámenes con fecha de expedición no mayor a treinta días de su presentación. En caso, que los inmuebles a fusionar presenten gravamen, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad jurídica.
- E).** Cuando las dimensiones y/o la superficie del predio, lote o área privativa no correspondan con el documento con el que se acredita la propiedad, resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

II. Plano georeferenciado digital en coordenadas UTM, 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).** 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 titular.
 - 3.** Simbología y escala gráfica.
 - 4.** Datos generales de la fusión.
 - 5.** Uso de suelo.
 - 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.

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 101. 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.

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.

C). El plano de fusión.

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 no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de su emisión, debiendo informar de la inscripción dentro del mismo plazo a la Secretaría.

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

VII. Fecha de emisión de la autorización.



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 102. 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.
- 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.
- 6.** En condominios de abasto, comercio y servicios: siete metros de frente y sesenta metros cuadrados de superficie, respectivamente.

A.2. Cuando el acceso a las áreas privativas sea a través de andadores se deberá prever área de



estacionamiento para cada una de las viviendas, la cual no deberá ser menor a un cajón por vivienda, superficie que podrá ser restada a la superficie del inciso anterior.

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.
- 3.** 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 cedido 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.

- 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 50% de la cantidad de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante 50%, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.

III. Del 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.

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 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.

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.

No se tomarán en cuenta para estas alturas los niveles de estacionamiento cuando se encuentren en sótanos y los cuartos de servicio ubicados en el nivel superior.

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 cedido 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.

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 50% del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante 50%, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.

El condominio vertical de diez 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 la construcción de una



caseta de vigilancia, 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 del inciso a.1 numeral 5 del presente artículo.

A.2. Áreas comunes:

1. El 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.

2. Las vialidades interiores serán de: En condominios de tipo industrial o agroindustrial y de abastos de veintidós 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 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 dieciocho metros.

1.1.3. Circulación: Escalera y pasillos de accesos con una sección mínima de dos metros.

VI. En condominios horizontales, verticales y mixtos habitacionales sociales progresivos, de interés social y popular, así como en los condominios horizontales y mixtos de tipo medio, residencial y residencial alto, el número máximo de viviendas será de sesenta por cada predio, o lote resultante de la subdivisión o conjunto.

VII. En condominios verticales habitacionales de tipo medio, residencial y residencial alto, el número máximo de viviendas será de ciento veinte por cada predio, o lote resultante de la subdivisión o conjunto urbano.

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 cincuenta centímetros, 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.

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). Las áreas verdes y recreativas deberán estar desplantadas sobre terreno natural 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 cedido 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). El acceso a las áreas de uso común destinadas a áreas verdes o recreativas será únicamente por las vialidades interiores 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 50% del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante 50%, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.

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, validado por la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, en caso que no esté integrada ésta, la validará el Cabildo, así como con la aprobación de la Secretaría.

DE LA CONSTANCIA DE VIABILIDAD PARA CONDOMINIOS

Artículo 103. El titular de la autorización de un condominio de diez o más viviendas, o de más de tres mil metros cuadrados de terreno solicitará a la Secretaría la constancia de viabilidad para el desarrollo del condominio que pretende, para lo cual precisará el tipo y características del mismo y acompañará, en medio magnético y el número de ejemplares que determine la Secretaría, los documentos siguientes:

I. Copia simple del título de propiedad del predio, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En caso que el solicitante no sea propietario del predio, deberá manifestarlo así en la solicitud.

II. Copia simple 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. En caso que el solicitante sea persona física deberá presentar identificación oficial.

III. Copia simple del poder notarial y de la identificación oficial del mandatario o representante legal.

IV. Declaración bajo protesta de decir verdad del estado que guarda el cumplimiento de las obligaciones de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, así como de entrega de áreas de donación, derivadas de autorizaciones de otros desarrollos urbanos de las que sea titular y/o socio y en su caso, cita de las referencias documentales que acrediten el cumplimiento o el avance conforme al programa aprobado, de dichas obligaciones.

V. Ubicación del predio en aerofoto y plano georeferenciado en coordenadas UTM, de la poligonal del predio, éste último en archivo magnético.

VI. Cédula informativa de zonificación.

VII. Constancia de clave catastral.

VIII. Memoria descriptiva del anteproyecto, que contendrá nombre de las empresas y/o socios que cuenten con autorizaciones en materia urbana, la localización regional y local del predio, la descripción de sus características físicas, incluyendo superficie, ubicación, accesos y colindancias, los antecedentes de restricciones y autorizaciones de fusión o división del suelo, si los hubiera, número de viviendas y su tipo o cuantificación de metros cuadrados de construcción, según corresponda, que se pretendan edificar, así como cuadro de carga eléctrica y calendarización de consumo estimado.

IX. En su caso, copia de los demás documentos con los que el solicitante justifique su solicitud.

DE LA EMISIÓN DE OPINIÓN TÉCNICA

Artículo 104. Con la integración de los documentos citados en el artículo anterior, la Secretaría solicitará en la Comisión, la opinión técnica de cada uno de sus integrantes, conforme a sus respectivas atribuciones u objeto, sobre la viabilidad del condominio, primordialmente en materia de usos del suelo, infraestructura hidráulica y sanitaria, vialidad, protección civil, ambiental, energía eléctrica, propiedad, registro catastral y control urbano.

En caso que las opiniones técnicas de los integrantes de la Comisión sean favorables al condominio, la Secretaría expedirá al solicitante la constancia de viabilidad correspondiente, en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al que reciba la totalidad de dichas opiniones técnicas.

Si alguna de las opiniones técnicas considera inviable el proyecto de condominio, o bien, existen incumplimientos en algún otro desarrollo autorizado a la persona física, jurídica colectiva o socios solicitantes, se emitirá oficio denegatorio, hasta en tanto no sean subsanados dichos incumplimientos, además de contar con todos los requisitos señalados anteriormente.

La constancia de viabilidad no constituye autorización del condominio y solo otorga al interesado el derecho de solicitar ante la Secretaría la aprobación del proyecto de lotificación respectivo.

En su caso, el interesado podrá presentar a la ventanilla única de la Comisión, la opinión por la que acredite que las condiciones o requisitos que condicionaron su viabilidad, han sido cumplidos, para efecto de la emisión de la constancia de viabilidad, siempre y cuando no haya transcurrido un año a partir del ingreso de la solicitud respectiva, en cuyo caso el interesado deberá presentar nuevamente su solicitud de constancia de viabilidad.

DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 105. 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 los 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 para su ahorro.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reuso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E). Guarniciones y banquetas.
- 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.
- I). Señalamiento vial.

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto 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 106. El titular de la autorización de un condominio de diez o más viviendas, o de más de tres mil metros cuadrados de terreno, deberá ceder 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.

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.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de ceder áreas de donación, cuando estas sean menores a mil quinientos metros cuadrados, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional o municipal, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas o por la de ejecutar las obras que determine la Secretaría con opinión favorable del municipio en el último 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 al Tabulador de Precios Unitarios de la Secretaría de Infraestructura. El pago respectivo deberá realizarse a la Tesorería Municipal en el caso que sea a favor del municipio, o aportarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38 fracción X, inciso a) del Libro 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 107. Los condominios horizontales, verticales y mixtos requerirán autorización de la Secretaría, previamente a su constitución.

En el caso de conjuntos urbanos para unidades económicas de alto impacto no procederá la autorización de condominios dentro y fuera de estos.

DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

Artículo 108. El procedimiento de autorización de condominios horizontales, verticales y mixtos, se sujetará a lo siguiente:

I. El interesado deberá presentar a la Secretaría solicitud acompañada de los documentos siguientes:

A). Constancia de viabilidad, en el caso de condominios habitacionales de diez o más viviendas, así como de tipo comercial, industrial, agroindustrial y de servicios de más de tres mil metros cuadrados de construcción o que ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie.

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.

2. 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. En caso que el solicitante sea persona física deberá presentar identificación oficial.

3. Poder notarial otorgado por el propietario de los predios, que faculte al solicitante para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado.

4. Plano topográfico georeferenciado con coordenadas UTM, que contenga las medidas y superficies del inmueble.

5. 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.

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. Dictamen de protección civil, expedido por la autoridad correspondiente.
8. Evaluación de impacto ambiental expedido por la autoridad correspondiente.
9. Dictamen de incorporación e impacto vial, expedido por la autoridad correspondiente.
10. Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica.
11. 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.
12. Alineamiento y número oficial.
13. Plano de distribución de áreas del condominio, en original y medio magnético, que contenga:
 - 13.1. Situación original del inmueble en que se desarrollará el condominio.
 - 13.2. La distribución proyectada de áreas privativas y comunes, incluyendo en su caso, la ubicación de las áreas de donación.
 - 13.3. Las restricciones federales, estatales y municipales.
 - 13.4. Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano.
 - 13.5. Croquis de localización regional y local.
 - 13.6. Nombre del titular.
 - 13.7. Simbología y escala gráfica.
 - 13.8. Datos generales de las áreas privativas y comunes.
 - 13.9. Uso del suelo.
 - 13.10. Nombre, cargo y firma del servidor público que autoriza.
14. Certificado de libertad o existencia de gravámenes con fecha de expedición no mayor a treinta días de su presentación, en caso que el predio objeto del condominio presente gravamen, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad.
15. Las demás autorizaciones, licencias, permisos, concesiones, convenios, dictámenes u otros instrumentos que señale, en su caso, la constancia de viabilidad.

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 libertad o existencia de gravámenes con fecha de expedición no mayor a 30 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 estos casos no se autorizará el cambio de uso del suelo, de coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo de su aprovechamiento o de altura máxima de edificaciones establecida en la autorización del conjunto urbano.

En el caso de condominios de hasta nueve viviendas no se requerirán dictámenes de protección civil e incorporación e impacto vial, constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica, ni autorización en materia de impacto ambiental.

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 109. 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.

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 constancia de viabilidad del condominio, en su caso, cambio autorizado de uso del suelo, convenio para el suministro de servicios, así como las demás autorizaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos 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.

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

E). El plano del condominio y demás elementos de representación gráfica.

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 no mayor a 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 no mayor de treinta días a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

D). En el caso de condominios cuyos titulares estén obligados a ceder áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización, deberán:

1. Suscribir los contratos de donación de áreas a favor del Estado y municipio, dentro de los noventa días siguientes al de la fecha de la inscripción de la autorización.

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 autorización de la Secretaría para la promoción, publicidad y venta de las áreas privativas.

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, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la autorización.

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 y en su caso, de



equipamiento urbano, dicho plazo no podrá exceder de doce meses a partir de la 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.

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 110. 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.

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 constancia de viabilidad del condominio y en su caso, cambio autorizado de uso del suelo, convenio para el suministro de servicios en su caso.

D). El plano 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.
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 emisión 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, ceder 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 entrega de áreas de donación al Estado o al municipio 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 de conformidad con lo que establezcan los proyectos ejecutivos y su respectivo catálogo de conceptos.
- 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 máximo de seis 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 otorgar a los peritos designados para la supervisión de las obras, 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 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.

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 20% del valor de las obras al momento de su entrega recepción.

En autorizaciones de condominios de dos a nueve viviendas no se solicitará lo relativo a los incisos C) y D), de este artículo.

VII. Fecha de emisión de la autorización.

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 111. 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 noventa días siguientes a la inscripción del acuerdo de autorización, 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, memoria de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del conjunto urbano, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados a través de oficio por las instituciones gubernamentales respectivas.

D). Reglamento interior del condominio protocolizado ante notario público.

E). Contenido de la publicidad proyectada, que contenga los datos de la autorización y tipología del condominio.

Presentada la documentación, la Secretaría emitirá la autorización respectiva dentro de los cinco días hábiles siguientes y procederá 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 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.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DEL INICIO DE LAS OBRAS, ENAJENACIÓN DE ÁREAS PRIVATIVAS Y PROMOCIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 112. 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, 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 veinticinco 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 inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en un término de noventa días, contados a partir de la emisión de esta autorización, debiendo hacerlo del conocimiento de la Secretaría en el mismo plazo.

IX. Fecha de emisión de la autorización.

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 LA AUTORIZACIÓN DE LAS ETAPAS SUBSECUENTES DE ENAJENACIÓN DE ÁREAS PRIVATIVAS O SUPERFICIE ENAJENABLE

Artículo 113. El titular de un condominio deberá obtener autorización de la Secretaría para enajenar el setenta y cinco por ciento restante de las áreas privativas, por medio de tres permisos subsecuentes del veinticinco por ciento cada uno de ellos, en términos del siguiente párrafo:

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 deberá acreditar un avance físico del cincuenta por ciento y para expedir el tercer permiso de venta deberá acreditar un avance del setenta y cinco por ciento. Se autorizará el último permiso de enajenación de áreas privativas, cuando el titular del condominio haya concluido la ejecución del total de las obras de urbanización, equipamiento, así como de infraestructura primaria.

A la solicitud de enajenación de áreas privativas 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.

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.

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.

C). Cuando corresponda, documento que acredite el cumplimiento de ceder áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, a las autoridades correspondientes.

V. Fecha de emisión de la autorización.

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 notarios públicos.

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.

DE LAS GARANTÍAS DE OBRAS Y VICIOS OCULTOS EN LOS CONDOMINIOS

Artículo 114. 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 contados a partir de la fecha del cierre de bitácora de supervisión, a través de fianza, garantía hipotecaria o ambas, otorgadas en favor del municipio, por un monto equivalente al veinte por ciento del valor que tengan las obras a la fecha del cierre de bitácora.

III. Tratándose de garantías hipotecarias, las áreas privativas deberán estar libres de gravámenes 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 e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de emisión del acuerdo de autorización, o bien, del cierre de bitácora de obras según corresponda.

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 exceptiona al titular del condominio que se trate, de concluir las obras de urbanización y equipamiento no ejecutadas, para lo cual la Secretaría le otorgará un plazo perentorio que no excederá del originalmente establecido. En este caso, el titular del condominio estará obligado al pago de los derechos de supervisión y a otorgar las fianzas o garantía hipotecaria de ejecución de las obras faltantes.

DE LOS CAMBIOS DE TIPO Y MODALIDAD DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 115. 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.



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

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 116. 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, entendiéndose 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 no mayor a **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 117. 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, 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 y/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 118. 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 son:

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 90 días, contados a partir de la fecha de emisión de la aprobación y acreditarlo dentro de éste plazo 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 las opiniones y dictámenes de las dependencias que participan en la Comisión, para la emisión de la constancia de viabilidad del proyecto a desarrollar.

VII. La normatividad para la sección de las vialidades será la prevista en el Capítulo relativo de este Reglamento.

DE LA CONSTANCIA DE VIABILIDAD PARA LA APROBACIÓN DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE URBANIZACIÓN EJIDAL O COMUNAL

Artículo 119. La asamblea interesada solicitará a la Secretaría la constancia de viabilidad necesaria para la aprobación del plano de lotificación de las zonas de urbanización ejidal o comunal que pretende, para lo cual acompañará, en medio magnético y el número de ejemplares que determine la Secretaría, los documentos siguientes:

I. Copia simple del 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.

II. Copia simple del Documento que acredite la personalidad de los solicitantes inscrito en el Registro Agrario Nacional.

III. Ubicación del predio en aerofoto y plano georeferenciado en coordenadas UTM, de la poligonal del predio con el proyecto de subdivisión, éste último en archivo magnético.

IV. Memoria descriptiva del anteproyecto que contendrá nombre del ejido, localización regional y local del predio, descripción de sus características físicas, incluyendo superficie, ubicación, accesos, colindancias, restricciones, número de lotes previstos y sus dimensiones, así como la existencia de agua potable, drenaje, energía eléctrica y servicios públicos, o bien la factibilidad de su introducción.

V. En su caso, copia de los demás documentos con los que la asamblea solicitante justifique su solicitud.

DE LA OPINIÓN TÉCNICA

Artículo 120. Con la integración de los documentos citados en el artículo anterior, la Secretaría solicitará en la Comisión, la opinión técnica de cada uno de sus integrantes, conforme a sus respectivas atribuciones u objeto, sobre la viabilidad de aprobar el plano de la ampliación ejidal o comunal pretendida, primordialmente en materia de usos del suelo, infraestructura hidráulica y sanitaria, vialidad, protección civil, ambiental y energía eléctrica.

En caso de que las opiniones técnicas de los integrantes de la Comisión sean favorables a la aprobación pretendida, la Secretaría expedirá a la asamblea solicitante la constancia de viabilidad correspondiente, en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al que reciba la totalidad de dichas opiniones técnicas. La constancia de viabilidad no constituye aprobación del plano pretendido y solo otorga al interesado el derecho de solicitar ante la Secretaría la aprobación del plano de lotificación correspondiente.

Si alguna de las opiniones técnicas considera inviable la aprobación del plano, en el mismo plazo, la Secretaría comunicará a la asamblea dicha situación.

En su caso, la asamblea podrá presentar nuevamente ante la Secretaría solicitud de constancia de viabilidad respecto de la aprobación del plano que se trate, cuando acredite que las condiciones o requisitos que condicionaron su viabilidad, han sido cumplidos.



DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN

Artículo 121. Para la aprobación del plano pretendido, la asamblea deberá aportar 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.

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, a la Asamblea, 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, 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 122. 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.** Constancia de Viabilidad.
- 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 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 existencia y/o factibilidad de dotación de agua potable, drenaje y alcantarillado, con capacidad suficiente para la aprobación pretendida.
- XIV.** Dictamen de protección civil, en materia de seguridad del suelo y riesgo.
- XV.** Dictamen de impacto ambiental.
- XVI.** Dictamen de incorporación e impacto vial.
- XVII.** Dictamen, en su caso, 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.
- XVIII.** Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica.
- XIX.** Dictamen técnico emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

DEL DEBER DE LA ASAMBLEA PARA CUMPLIR LA NORMATIVIDAD

Artículo 123. 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 124. La asamblea tendrá las siguientes obligaciones:

- I.** Deberá ceder 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.
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 125. 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, reuso 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.
- 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 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 los dictámenes emitidos por las dependencias que hayan participado en el seno de la Comisión, para la constancia de viabilidad del desarrollo.

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 126. 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 concurrente y coordinadamente por la Secretaría y el municipio correspondiente, conjuntamente con el perito de la empresa desarrolladora responsable del informe por el cual se comunica mensualmente el avance de las obras a la Secretaría; en la que pueden intervenir las instituciones gubernamentales que participaron en la aprobación de los proyectos respectivos para su supervisión.

DE LA SUPERVISIÓN

Artículo 127. Para los efectos de la supervisión en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, su titular tendrá la obligación de dar aviso mensualmente, a través de informes del desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, para que se constate la información, debiendo estar firmadas por el perito responsable del informe, mismo que deberá participar en el recorrido ya que es coadyuvante de la autoridad, 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 128. En las visitas de supervisión, se estará a las formalidades siguientes:

I. Se realizarán por los funcionarios y supervisores de la Secretaría, así como del municipio,

debidamente acreditados.

II. La Secretaría convocará a las visitas de supervisión, debiendo notificar de la misma al titular del desarrollo y a la autoridad municipal correspondiente, al menos con 48 horas de anticipación a su realización.

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.

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 129. 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, así como la carta responsiva del perito, la cual deberá permanecer en custodia de la Secretaría.

La apertura de la bitácora deberá solicitarse dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento urbano y en su caso, de infraestructura primaria 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 cierre de la bitácora, que firmarán las respectivas autoridades estatales y municipales, así como el titular del desarrollo, procederá cuando se haya constatado el cumplimiento de las obligaciones en materia de obras de urbanización, equipamiento y así como de los dictámenes emitidos por otras dependencias en los que se imponen las obras de infraestructura primaria.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRAS

DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRAS

Artículo 130. 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 no mayor de treinta días contados a partir del día siguiente al cierre de la bitácora, conforme al procedimiento previsto en el artículo siguiente.



En el caso 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 no mayor a 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.

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, tales como casetas de vigilancia, controles de accesos y bardas, 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 131. La entrega recepción total o parcial de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de infraestructura primaria, se sujetará al procedimiento siguiente:

I. Una vez que el titular de la autorización a través de su perito responsable haya identificado qué obras son susceptibles de ser entregadas, lo hará saber a la Secretaría a través del informe por el cual se comunica el avance de las obras, solicitando dar inicio al trámite de entrega. La cual podrá ser parcial o total, en esta última 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 áreas de donación al Estado y/o evidencia de la aportación en numerario de las áreas de donación.

D). Contrato de transferencia de áreas de donación 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 de la garantía que deberá constituir para responder por defectos o vicios ocultos de las obras. Dicho monto será determinado con base en el tabulador de precios unitarios elaborado por la Secretaría de Infraestructura.

III. Presentada la garantía a que se refiere la fracción anterior, la Secretaría y/o instancia correspondiente, remitirá el acta al interesado y a la autoridad municipal para que en un plazo no mayor a veinte días se lleve a cabo su suscripción. En caso que la autoridad municipal no suscriba el acta, a petición del titular de la autorización se levantará el acta circunstanciada en la que se asentará dicha situación, procediendo la Secretaría a mandar publicar esta última en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" en un periodo no mayor 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.

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 no mayor a 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 DEL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL

CAPÍTULO PRIMERO DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO

DEL OBJETO DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO

Artículo 132. 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 133. 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 inscrito 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 la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.
- C).** Dictamen de impacto regional expedido por la Secretaría, en el caso de usos del suelo de impacto regional a que se refiere el artículo 5.35 del Libro.

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 134. 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 del dictamen de impacto regional, 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.

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 135. En los municipios que no cuenten con plan de desarrollo urbano o con normatividad que regule el uso del suelo, como lo es la densidad de vivienda, el coeficiente de utilización del suelo, el coeficiente de ocupación del suelo, frente y superficie mínima del lote, altura de las edificaciones, cajones de estacionamientos y las restricciones en su caso, la licencia de uso de suelo correspondiente se sustentará en el dictamen que al efecto realice la autoridad encargada del desarrollo urbano en el municipio, siempre que no sean de impacto regional, para el caso de los usos que sean de impacto regional, además requerirá de la aprobación del cabildo del municipio que se trate, previa consulta de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, en caso de no estar instalada la Comisión, bastara con la opinión que emita la autoridad encargada del desarrollo urbano municipal previo dictamen técnico que elabore, así como con la aprobación de la Secretaría, considerando:

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.

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 a que se refiere el presente artículo, las autoridades municipales solicitarán el apoyo de la Secretaría.

En el caso de conjuntos urbanos, dichas condicionantes técnicas se precisarán en la autorización respectiva, de acuerdo a los dictámenes que la sustenten.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL



DE LOS DOCUMENTOS PARA OBTENER EL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL

Artículo 136. A la solicitud de dictamen de impacto regional se acompañarán:

- I.** Original o copia certificada del documento que acredite la propiedad inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en el caso de propiedad social se acreditará con los documentos previstos por la legislación agraria.
- II.** 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.
- III.** Original o copia certificada del poder notarial, para el caso de que la gestión sea realizada por un tercero, otorgado por el propietario del predio, que faculte al solicitante para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado.
- IV.** Croquis de localización o aerofoto, así como plano topográfico georreferenciado, este último en archivo magnético.
- V.** Anteproyecto del desarrollo, planos de planta del conjunto, fachada y cortes transversales y su memoria descriptiva.
- VI.** Cédula Informativa de Zonificación, por predio.
- VII.** Dictamen de existencia y dotación de agua potable para el desarrollo 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, el cual será emitido por el organismo o autoridad municipal correspondiente.
- VIII.** Dictamen de protección civil, que emitirá la Coordinación General de Protección Civil del Estado de México.
- IX.** Evaluación de impacto ambiental, que emitirá la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de México.
- X.** Dictamen de incorporación e impacto vial que emitirá la Secretaría de Infraestructura.
- XI.** En su caso, 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.

Tratándose de trámites vinculados con el Sistema Único de Gestión Empresarial, para la instalación, operación, apertura y ampliación de empresas, los requisitos señalados en las fracciones VII, VIII, IX y X de este artículo podrán presentarse en factibilidades. Previo a la licencia de funcionamiento, el titular de la empresa deberá obtener los dictámenes relativos a las factibilidades señaladas, debiéndolos presentar ante el municipio y la Secretaría para su registro en original y copia simple para su cotejo.

Los dictámenes que se emitan deberán estar ajustados estrictamente a las disposiciones contenidas en las factibilidades que previamente se hayan emitido, el dictamen de impacto regional no se emitirá cuando alguna de las factibilidades o dictámenes se hayan emitido en sentido negativo.



Cuando los titulares de las factibilidades no obtengan o no presenten los dictámenes relativos a dichas factibilidades dentro del término señalado en el antepenúltimo párrafo del presente artículo, la licencia de funcionamiento quedará sin efectos sin necesidad de pronunciamiento alguno de la autoridad que la emitió.

DEL CONTENIDO DEL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL

Artículo 137. El dictamen de impacto regional deberá contener, cuando menos, lo siguiente:

I. Referencia a la solicitud.

II. Fundamento jurídico.

III. Motivación.

IV. Nombre del titular del Dictamen.

V. Ubicación y superficie del inmueble objeto del dictamen.

VI. Referencia a:

A). Los documentos que acrediten la personalidad del propietario.

B). Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble objeto del dictamen.

C). Poder notarial otorgado por el propietario del predio, para el caso de que el solicitante sea un tercero, por el que lo faculte para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado.

D). Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva.

E). Los dictámenes emitidos por las dependencias y organismos competentes.

F). La demás normatividad en materia urbana que permita prevenir y mitigar los impactos esperados por el uso pretendido.

VII. El señalamiento que el titular del dictamen, deberá dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el mismo, así como a las factibilidades, opiniones y dictámenes emitidos por las instituciones gubernamentales.

VIII. Señalamiento del monto de los derechos correspondientes.

IX. Vigencia de un año.

X. Lugar y fecha de expedición.

XI. Nombre, cargo y firma de quien lo emite.

DE LA EMISIÓN DEL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL

Artículo 138. Cumplidos los requisitos anteriores y previa comprobación del pago de los derechos, la Secretaría emitirá el dictamen de impacto regional en un plazo no mayor a cinco días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud acompañada de los documentos a que se refiere este artículo.

No se requerirá de dictamen de impacto regional para conjuntos urbanos.

DE LA PRÓRROGA DE VIGENCIA DEL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL.

ARTÍCULO 139. El dictamen de impacto regional podrá ser prorrogado en su vigencia, por una sola ocasión y por el mismo plazo que fue emitido originalmente, para lo cual su titular deberá presentar los dictámenes vigentes. La solicitud para tal efecto deberá ser presentada ante la Secretaría antes del vencimiento de la vigencia original, previo pago de los derechos correspondientes.

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 140. 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, con coordenadas UTM, 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). Dictamen de impacto regional, en caso de cambio de uso del suelo a otro de impacto regional.

H). Para los casos que no causen impacto regional 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 de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal en caso de no estar instalada la Comisión, bastará con la opinión que emita la autoridad encargada del desarrollo urbano municipal previo dictamen técnico que elabore, aprobado por el Cabildo Municipal.

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, de considerarlo procedente, 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.

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 141. 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). Los documentos que acrediten la personalidad del propietario.

B). Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble objeto del cambio.

C). Poder notarial otorgado por el propietario del predio, que faculte al solicitante para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado.

D). Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva.

E). Tratándose de usos del suelo de impacto regional, la mención al respectivo dictamen de impacto regional.

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.

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 Libro.

DE LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN

Artículo 142. Cumplidos los requisitos anteriores y previa comprobación del pago de los derechos, el municipio emitirá la autorización en un plazo no mayor a cinco días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud acompañada de los documentos a que se refiere el artículo anterior.

CAPÍTULO CUARTO DE LA CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN

DEL OBJETO Y TRÁMITE DE LA CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN

Artículo 143. 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 guía roji u 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 tendrá la vigencia de un año, siempre y cuando no sea modificado el plan de desarrollo urbano correspondiente del cual deriva, 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 144. 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 145. 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: veintiún 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 para unidades económicas de alto impacto.

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.

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 146. 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.

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 147. 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.

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 148. Las vías privadas estarán incluidas en la autorización del condominio horizontal o mixto y en su caso en condominio vertical y deberán cumplir con las normas siguientes:

I. Las vías privadas deberán contar con retorno para salir de ellas de acuerdo a las dimensiones mínimas siguientes

A). En forma de tipo “T”, para uso habitacional nueve metros de ancho por dieciocho metros de longitud; en predios para uso industrial, agroindustrial, abasto y servicios, científicos y tecnológicos, doce metros de ancho por treinta y seis metros de longitud.

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.



TÍTULO DÉCIMO PRIMERO DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO ÚNICO DEL SISTEMA ESTATAL

DEL SISTEMA ESTATAL

Artículo 149. 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 150. 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.
- VIII.** De las áreas de donación derivadas de subdivisiones, condominios y conjuntos urbanos ubicadas fuera de estos mismos.
- IX.** De la incorporación de las áreas urbanizables no programadas.

DE LA INFORMACIÓN QUE INTEGRA EL SISTEMA

Artículo 151. El Sistema Estatal se integra con la información que establece el artículo 5.59 del Libro, que le remitan las autoridades estatales y municipales de desarrollo urbano.

Las autoridades estatales y municipales estarán obligadas a remitir al Sistema Estatal, en un plazo no mayor a treinta días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición, copia certificada de los documentos que refiere el artículo 5.59 del Libro.

Asimismo se podrá integrar al sistema la información relativa a obras públicas de alto impacto, de equipamiento o infraestructura, ejecutadas por los municipios y las dependencias y organismos del gobierno estatal.

DE LA CONSULTA AL SISTEMA ESTATAL

Artículo 152. 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 previo pago de los derechos correspondientes.

DE LA OPERACIÓN DEL SISTEMA ESTATAL

Artículo 153. 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 154. 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.
- 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 155. 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.

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 156. La aplicación de las medidas de seguridad, se llevará a cabo conforme al procedimiento siguiente:

I. Podrá iniciarse de oficio por la autoridad competente o por denuncia de terceros en ejercicio de la acción 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.

IV. Las medidas de seguridad que podrán adoptar las autoridades desarrollo urbano, son las que establece el artículo 5.62 del Libro.

CAPÍTULO TERCERO DE LA APLICACIÓN DE SANCIONES

DE LA APLICACIÓN DE SANCIONES

Artículo 157. Las infracciones a las disposiciones del Libro, su Reglamento, planes de desarrollo urbano, dictámenes, licencias y autorizaciones en la materia se sancionarán conforme a lo dispuesto en el artículo 5.63 del Libro.

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 Libro, este Reglamento, los planes de desarrollo urbano y demás autorizaciones y licencias que emita la Secretaría.

TRANSITORIOS



PRIMERO. Publíquese el presente Reglamento en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

SEGUNDO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

TERCERO. Se abroga el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el 13 de marzo de 2002.

CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano 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 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.

QUINTO. Las disposiciones del presente Reglamento, que regulen atribuciones municipales estarán vigentes respecto del territorio de cada municipio, hasta la entrada en vigor del presente Reglamento.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán ajustarse a lo dispuesto en este Reglamento en un plazo no mayor a doce meses contados a partir de la entrada en vigor del mismo.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los veintiocho días del mes de julio del año de dos mil dieciséis.

**GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE MÉXICO**

**DR. ERUVIEL ÁVILA VILLEGAS
(RÚBRICA)**

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

**JOSÉ S. MANZUR QUIROGA
(RÚBRICA)**



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

APROBACION:

28 de julio de 2016

PUBLICACION:

[28 de julio de 2016](#)

VIGENCIA:

El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.