



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

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

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

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

**A)** Guarniciones;

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

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

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

**E)** Red primaria y acometida de energía eléctrica, y

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

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

**A)** Pavimentación en arroyo de calles;

**B)** Guarniciones y banquetas;

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

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

**E)** Red primaria y acometida de energía eléctrica.;

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

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

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

**VII.** En el acuerdo de autorización se deberá dejar constancia de la obligación de los adquirentes de lotes o viviendas, de constituir un consejo de aportadores, en términos del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para la ejecución de las demás obras de urbanización previstas en el artículo 62 de este Reglamento, así como de otras obras de equipamiento urbano que resulten necesarias para el funcionamiento del conjunto urbano.

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



## **DEL CONSEJO DE APORTADORES**

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

## **CAPÍTULO OCTAVO**

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

#### **DE LA PROCEDENCIA**

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

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

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

#### **DE LAS NORMAS TÉCNICAS ESPECIALES**

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

**I.** Las dimensiones mínimas de los lotes con servicios resultantes, con frente a vía pública, serán: cuatro metros de frente y sesenta metros cuadrados de superficie;

**II.** Las dimensiones mínimas de los lotes con pie de casa resultantes, con frente a vía pública, serán: tres metros de frente, sesenta metros cuadrados de superficie y treinta metros cuadrados de construcción;

**III.** No se autorizarán conjuntos urbanos bajo esta modalidad con más de cuatro mil lotes o viviendas;

**IV.** Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano se determinarán sobre la base de diez metros cuadrados por vivienda prevista;

**V.** Esta modalidad de conjunto urbano está exenta de la obligación de otorgar áreas de donación al Estado y de construir equipamiento urbano, con excepción del equipamiento educativo;

**VI.** No se requerirán cajones para estacionamientos de visitantes, en condominios que se lleven a cabo en esta modalidad de conjunto urbano;

**VII.** En esta modalidad de desarrollos, se deberán señalar las obras mínimas de urbanización que deberán realizar los Titulares y que deben ser consideradas para la ocupación de lotes o viviendas, siendo las siguientes:



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

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

## **CAPÍTULO NOVENO**

### **DEL DESARROLLO DE VIVIENDA EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS**

#### **DE LAS GENERALIDADES**

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

#### **DE LAS NORMAS PARTICULARES**

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

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

Los proyectos de Vivienda en Zonas Urbanas Consolidadas derivados de los polígonos de actuación aprovecharán la infraestructura, equipamiento y servicios públicos existentes en su área de influencia, de acuerdo con lo determinado por las Evaluaciones Técnicas de Impacto emitidas para la obtención de la Evaluación de Impacto Estatal.

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

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

## **TÍTULO QUINTO DE LA SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LA SUBDIVISIÓN**

#### **DE LAS REGLAS GENERALES PARA LA SUBDIVISIÓN**

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

**I.** Requerirá autorización expresa de la Secretaría;

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

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

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

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

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

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

**F)** Sentencia o resolución judicial o administrativa que así lo determine.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIONES**

#### **DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN**

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

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

presentación; y en su caso, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad jurídica.

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

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

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

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

## **DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN**

**Artículo 100.** La autorización de subdivisión contendrá:

**I.** Referencia a la petición;

**II.** Fundamento jurídico;

**III.** Motivación.

**IV.** Los datos siguientes:

**A)** Nombre del Titular de la autorización;

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

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

**V.** La referencia a:

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

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

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

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

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

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

- B)** Cubrir los derechos que se generen por la autorización;
- C)** Áreas de donación al Estado y al municipio y ejecutar obras de equipamiento urbano cuando se subdividan predios mayores de tres mil metros cuadrados de superficie, o resulten treinta o más viviendas, en forma proporcional a los usos que se tengan previstos. Cuando se cambie el uso autorizado, éste se deberá ajustar, a las obligaciones que señalen el Código, el presente Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables, en cuanto a otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento, de acuerdo con las normas que para los conjuntos urbanos se establecen en el mismo;
- D)** Obtener la Evaluación de Impacto Estatal para el aprovechamiento de cada uno de los lotes resultantes, cuando éstos deriven de subdivisiones con cualquier uso diferente al habitacional que en suma arrojen un coeficiente de utilización de más de tres mil metros cuadrados, u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie, o en términos del Código, que requieran de la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal, y
- E)** Las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

**VII.** Fecha de emisión de la autorización, y

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

## **DE LA EXENCIÓN DE OBLIGACIONES**

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

- I.** Sean resultantes de la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas e introducción de redes de infraestructura urbana;
- II.** Cuando provenga de Decretos expropiatorios, informaciones de dominio u otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios o lotes.
- III.** Las que vayan a realizarse en predios ubicados en áreas no urbanizables o fuera de los límites de los centros de población y no se dediquen a fines urbanos;
- IV.** Las resultantes de predios afectados por la determinación de límites estatales o municipales;
- V.** Las que deriven de programas de regularización de la tenencia de la tierra y de vivienda, de carácter federal, estatal y municipal;
- VI.** Las que recaigan en propiedades privadas para la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano de carácter público;
- VII.** La subdivisión que implique la autorización de menos de treinta viviendas, o en usos diferentes al habitacional, con un coeficiente de utilización menor a tres mil metros cuadrados de construcción;
- VIII.** Las que soliciten las autoridades federales, estatales y municipales respecto de su patrimonio inmobiliario, y
- IX.** Se lleve a cabo el desarrollo de conjuntos urbanos, o condominios que impliquen treinta o más viviendas o, en otros usos diferentes al habitacional un coeficiente de utilización de tres mil o más metros de construcciones, en el o los lotes resultantes de una subdivisión, que, en términos de lo previsto en el Código, hayan otorgado áreas de donación o ejecutado obras de equipamiento urbano.





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

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **DE LA EXTINCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN**

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

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

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

##### **DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXTINCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN**

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

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

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

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

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

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

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

### **CAPÍTULO CUARTO**

#### **DE LA RELOTIFICACIÓN DE SUBDIVISIONES**



## **DE LAS REGLAS PARA RELOTIFICAR SUBDIVISIONES**

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

- I.** Deberá solicitarla el Titular de la autorización;
- II.** No podrá incrementarse el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, ni revocar o disminuir las áreas de donación, así como las obras de equipamiento establecidas en el acuerdo de autorización, salvo lo previsto por el artículo 5.47 del Código;
- III.** Solo procederá respecto de lotes que no se hayan enajenado y se esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de subdivisión;
- IV.** No procederá sin la autorización expresa del acreedor, tratándose de lotes gravados o hipotecados; y
- V.** Los lotes resultantes no podrán tener dimensiones o superficies inferiores a las establecidas en el plan de desarrollo urbano aplicable.

## **DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PARA RELOTIFICAR SUBDIVISIONES**

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

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

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

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

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

## **DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN DE SUBDIVISIONES**

**Artículo 106.** La autorización de relotificación de subdivisión contendrá:

- I.** Referencia a la solicitud;
- II.** Fundamento jurídico;
- III.** Motivación;
- IV.** Los datos siguientes:

- A)** Nombre del Titular de la autorización;
  - B)** Ubicación y superficie de la subdivisión objeto de relotificación, y
  - C)** Número de los lotes resultantes, la referencia de las superficies, dimensiones, usos de suelo de estos, áreas privativas resultantes, el coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo, así como las normas de aprovechamiento que resulten aplicables.
- V.** La referencia a:
- A)** Los documentos que acrediten la personalidad del propietario y en su caso, de su Representante Legal;
  - B)** La autorización original de subdivisión, y
  - C)** El plano de relotificación.
- VI.** Las obligaciones que adquiere el Titular de la autorización:
- A)** Protocolizar la autorización ante Notario Público del Estado de México, e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su notificación;
  - B)** Cubrir los derechos que se generen por la autorización, y
  - C)** Las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.
- VII.** Monto de los derechos que se generen por la autorización;
- VIII.** La mención que, a excepción de los aspectos modificados por la autorización de relotificación, el acuerdo original seguirá surtiendo plenamente sus efectos jurídicos;
- IX.** Fecha de emisión de la autorización, y
- X.** Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **DE LA FUSIÓN DE PREDIOS**

#### **DEL PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR LA FUSIÓN DE PREDIOS**

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

- I.** El interesado deberá presentar solicitud escrita a la Secretaría, acompañada de la documentación siguiente:
- A)** Título de propiedad inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, de cada uno de los predios, lotes o áreas privativas que serán objeto de la fusión;
  - B)** Poder notarial otorgado por el propietario de los predios a fusionar, que faculte expresamente a su apoderado a realizar el trámite;
  - C)** Licencia de uso del suelo, o en su caso, autorización sobre cambio de uso del suelo, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, o de la altura máxima permitida, así como alineamiento y número oficial de los inmuebles a fusionar, no se requerirá presentar estos documentos cuando se trate de lotes o áreas privativas provenientes de conjuntos urbanos o condominios autorizados;
  - D)** Certificado de Gravámenes con fecha de expedición no mayor a ciento veinte días de su

presentación. En caso, que los inmuebles a fusionar presenten gravamen, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad jurídica, y

**E)** Cuando las medidas y superficies reales del inmueble sean menores o mayores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad, deberá exhibirse la resolución judicial o administrativa de apeo y deslinde inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

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

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

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

Tratándose de fusión de predios ubicados en áreas no urbanizables o fuera de los límites de los centros de población y no se dediquen a fines urbanos, no requerirá de la autorización de alineamiento y número oficial.

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

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

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

## **DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN**

**Artículo 108.** La autorización de fusión contendrá:

- I.** Referencia a la solicitud;
- II.** Fundamento jurídico;
- III.** Motivación;
- IV.** Los datos siguientes:

- A)** Nombre del Titular de la autorización;
- B)** Ubicación y número de predios objeto de la fusión, y
- C)** Superficie del lote resultante, así como la referencia de las medidas y uso de suelo de éste.

**V.** La referencia a:

- A)** Los documentos que acrediten la propiedad de los predios objeto de la fusión;
- B)** Los documentos que acrediten la personalidad del propietario y en su caso, de su Representante Legal, y
- C)** El plano de fusión.

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

- A)** Protocolizar la autorización ante Notario Público del Estado de México e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de su notificación, debiendo informar de la inscripción dentro de los siguientes treinta días siguientes a la Secretaría, y
- B)** Las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

**VII.** Fecha de emisión de la autorización, y

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

## **TÍTULO SEXTO DE LOS CONDOMINIOS**

### **CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES**

#### **DE LAS REGLAS GENERALES APLICABLES A CONDOMINIOS**

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

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

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

**II.** El condominio horizontal tipo habitacional contendrá:

**A)** Áreas privativas:

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

- 1.** En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social: sesenta



metros cuadrados de superficie y cuatro metros de frente;

**2.** En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio: setenta y dos y noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente, respectivamente;

**3.** En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto: ciento veinte y ciento cincuenta metros cuadrados de superficie y nueve y diez metros de frente, respectivamente;

**4.** Para los condominios de habitación campestre, veinticinco metros de frente y dos mil metros cuadrados de superficie;

**5.** En el condominio industrial, agroindustrial, científicos y tecnológicos, las áreas privativas deberán tener como mínimo quinientos metros cuadrados de superficie y veinte metros de frente, las que se dediquen a micro y pequeña industria, habrán de tener ciento cincuenta metros cuadrados de superficie y diez metros de frente, y

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

**A.2.** Derogada, y

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

**B)** Áreas comunes:

**1.** Vialidades o circulaciones vehiculares, con una Sección mínima de ocho metros, misma que no podrá ser considerada como estacionamiento;

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

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

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

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

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

Tratándose de condominios dúplex, triplex y cuádruplex que se autoricen con frente a vías públicas existentes y con servicios públicos, las áreas verdes serán las remanentes



entre el área de desplante y la superficie del lote; el o los cajones de estacionamiento respectivos deberán ubicarse al interior del lote; y sus dueños serán copropietarios de la barda divisoria y la estructura colindante de la edificación.

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

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

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

**A)** Áreas comunes:

- 1.** Las vialidades o circulaciones vehiculares privadas que den frente a los edificios tendrán una Sección libre mínima de ocho metros, incluyendo banquetas de un metro, las vialidades o circulaciones vehiculares en zonas de estacionamiento tendrán una Sección libre mínima de seis metros, sin contar con retorno, la cual no podrá ser considerada como estacionamiento;
- 2.** Andadores con una Sección mínima de tres metros, o seis metros, cuando den acceso a dos edificaciones una frente a la otra, los cuales deberán ser construidos con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración de agua pluvial;

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

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

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

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

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

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

#### **IV.** De los condominios horizontales no habitacionales:

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

**A.1.** Áreas privativas:

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

**A.2.** Áreas comunes:

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

**2.** Las vialidades interiores serán de: en condominios de tipo industrial o agroindustrial y de abastos de veintiún metros, incluyendo banquetas de un metro con cincuenta centímetros, en científicos y tecnológicos, será de dieciocho metros, incluyendo banquetas de un metro con cincuenta centímetros.

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

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





**1. Áreas privativas:**

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

**2. Áreas comunes:**

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

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

**V. De los condominios verticales no habitacionales:**

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

**A.1. Áreas privativas:**

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

**1.1. Áreas comunes:**

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

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

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

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

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

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

**IX. Respecto de las vialidades:**

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

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

**C)** Peatonales: Con ancho mínimo de tres metros en espacios libres de construcciones o de seis metros cuando den acceso a edificaciones ubicadas una frente a otra.

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



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

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

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

**XI.** Respecto de los cajones de estacionamiento:

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

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

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

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

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

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

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



## DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Secretaría determinará su localización dentro del territorio estatal para el caso de donaciones correspondientes al Estado o en el territorio municipal en donaciones a favor del municipio. En este último caso, la Secretaría deberá contar con la opinión favorable del

municipio, quien la emitirá en un plazo de treinta días a partir de la fecha en que se le haya solicitado y, de no producirse, se entenderá en sentido positivo a lo determinado por la Secretaría.

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

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

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

## **DE LOS CONDOMINIOS QUE REQUIEREN AUTORIZACIÓN DE LA SECRETARÍA**

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

Derogado.

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

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

- I.** Únicamente se autorizará la etapa correspondiente, cuando se acredite plenamente la dotación de agua y energía eléctrica para el número de viviendas de dicha etapa;
- II.** El acceso o accesos requeridos para el condominio, deberán tener frente a vía pública con servicios;
- III.** En cada etapa, se podrán llevar a cabo condominios horizontales, verticales o mixtos, así como lotes de propiedad exclusiva para viviendas unifamiliares o plurifamiliares, de conformidad con la densidad, usos y aprovechamientos del suelo fijados por el plan municipal de desarrollo urbano, los cuales estarán identificados con claridad en el Plano de Condominio;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN**

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

**I.** El Titular o Representante Legal, deberá presentar a la Secretaría, su petición acompañada



de los documentos siguientes:

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

**B)** Original o copia certificada de los documentos siguientes:

1. Título de propiedad del inmueble, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México y Certificado de Gravámenes;
2. Acta constitutiva en el caso de personas jurídicas colectivas o del contrato respectivo tratándose de fideicomisos y sus modificaciones. Dichos documentos deberán estar inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En caso que el solicitante sea persona física deberá presentar identificación oficial;
3. Poder notarial vigente, otorgado por el propietario de los predios, que faculte expresamente al apoderado para realizar el trámite; así como la identificación oficial de éste último;
4. Derogado;
5. Cuando las medidas y superficies reales del predio sean mayores o menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad, deberá anexarse la resolución judicial o administrativa de apeo y deslinde debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;
6. Dictamen de factibilidad de dotación de agua potable y drenaje para el condominio que se pretenda, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, en caso que se requieran obras de Infraestructura Primaria, se deberá presentar convenio con la autoridad correspondiente;
7. Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica;
8. Licencia de uso del suelo o en su caso, autorización sobre cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo de su aprovechamiento o de la altura máxima permitida;
9. Alineamiento y número oficial;
10. Plano de distribución de áreas del condominio, incluyendo sembrado de prototipos, en original y medio magnético, que contenga:
  - 10.1. Situación original del inmueble en que se desarrollará el condominio;
  - 10.2. La distribución proyectada de áreas privativas y comunes, incluyendo en su caso, la ubicación de las áreas de donación;
  - 10.3. Las restricciones federales, estatales y municipales;
  - 10.4. Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano;
  - 10.5. Croquis de localización regional y local;
  - 10.6. Nombre del Titular;
  - 10.7. Simbología y escala gráfica;
  - 10.8. Datos generales de las áreas privativas y comunes;
  - 10.9. Uso del suelo, y
  - 10.10. Nombre, cargo y firma del servidor público que autoriza.
11. Certificado de Gravámenes con fecha de expedición no mayor a ciento veinte días



de su presentación, en caso que el predio objeto del condominio presente gravamen, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad jurídica, y

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

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

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

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

## **DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS HORIZONTALES**

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

**I.** Referencia a la solicitud;

**II.** Fundamento jurídico;

**III.** Motivación;

**IV.** Los datos siguientes:

**A)** Nombre del Titular de la autorización;

**B)** Ubicación y superficie del inmueble objeto del condominio;

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

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

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

**V.** La referencia a:

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

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

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

**D)** Monto de los derechos:

**1.** Por la autorización;

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





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

**E)** El plano arquitectónico del condominio.

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

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

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

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

**D)** En el caso de condominios cuyos Titulares estén obligados a otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización, deberán:

**1.** Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación a favor del Estado o municipio ante Notario Público, con la firma del documento correspondiente previo a que se constate en el acta de supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria.

**2.** Llevar a cabo las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano;

**3.** Sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento, en su caso;

**4.** Para la ejecución de las obras deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio;

**5.** Entregar las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano en el plazo fijado;

**6.** Obtener de la Secretaría los permisos de venta para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.

**7.** Llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida;

**8.** Cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización, y

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

**VII.** Plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos;

**VIII.** Definición de los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras;

**IX.** Monto de la Fianza y/o garantía hipotecaria que garantice la ejecución de las obras de urbanización, Infraestructura Primaria y equipamiento urbano en el plazo establecido, así como de los defectos o vicios ocultos en su caso;

**X.** Fecha de emisión de la autorización, y

**XI.** Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

## **DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS VERTICALES**

**Artículo 115.** La autorización de condominio vertical deberá contener:

**I.** Referencia a la solicitud;

**II.** Fundamento jurídico;

**III.** Motivación;

**IV.** Los datos siguientes:

**A)** Nombre del Titular de la autorización;

**B)** Ubicación y superficie del inmueble objeto del condominio;

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

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

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

**V.** La referencia a:

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

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

**C)** La Evaluación de Impacto Estatal del condominio, y en su caso, cambio autorizado de uso del suelo y convenio para el suministro de servicios;

**D)** El plano arquitectónico del condominio;

**E)** Monto de los derechos:

**1.** Por la autorización;

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

**3.** Por el control para el establecimiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado.

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

**A)** En el caso de condominios verticales habitacionales, así como aquellos de tipo comercial, industrial, tecnológico, agroindustrial y de servicios, el Titular deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término;

**B)** Inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación Urbana el haber realizado dicha inscripción, dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial



"Gaceta del Gobierno";

**C)** En su caso, transmitir a título gratuito al Estado y al municipio la propiedad de las áreas de donación para equipamiento urbano, que establezca el acuerdo de autorización;

**D)** Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación al Estado o al municipio ante Notario Público del Estado de México, con la firma del contrato correspondiente dentro de los treinta días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno";

**E)** Construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público;

**F)** Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

**G)** El Titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado;

**H)** Delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación;

**I)** Obtener la autorización de inicio de obras de urbanización, infraestructura y en su caso equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización del condominio, e iniciarlas en un plazo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno";

**J)** Obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad;

**K)** Señalamiento que las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas;

**L)** El Titular de la autorización, no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones;

**M)** Proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras;

**N)** Prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización;

**O)** Dar informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento, y



**P)** Garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción.

**Q)** Acreditar el pago de los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización.

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

**VII.** Fecha de emisión de la autorización, y

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

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

## **DE LA AUTORIZACIÓN DEL INICIO DE LAS OBRAS, ENAJENACIÓN, PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD DEL CONDOMINIO**

**Artículo 116.** El inicio de obras, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría de conformidad con el procedimiento siguiente:

**I.** La solicitud de autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, de equipamiento urbano y enajenación de áreas privativas señaladas en la autorización del condominio, se deberá presentar dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la cual se acompañará con:

**A)** El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;

**B)** Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;

**C)** Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del conjunto urbano, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;

**D)** Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;

**E)** El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;

**F)** El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y

**G)** La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.

Presentada la documentación, la Secretaría emitirá de forma documental la autorización respectiva dentro de los cinco días hábiles siguientes a efecto de que el Titular requiera la apertura de la bitácora a la Secretaría dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de

autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento urbano a efecto de que se proceda a abrir la bitácora de supervisión correspondiente, notificando de tales actos al Titular del desarrollo, al municipio y a las instancias gubernamentales que intervinieron en la integración del expediente físico y en la aprobación de los proyectos de obras del desarrollo.

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

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

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

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

**Artículo 117.** Del contenido de la autorización para iniciar la ejecución de obras de urbanización al interior del condominio y en su caso de las obras de equipamiento urbano señaladas en la autorización del condominio, de enajenación de áreas privativas y promoción del condominio, contendrá lo siguiente:

**I.** Referencia a la solicitud;

**II.** Fundamento jurídico;

**III.** Motivación;

**IV.** Mención de las obras de urbanización al interior del condominio y en su caso de las obras de equipamiento urbano señaladas en la autorización del desarrollo;

**V.** Fecha de inicio y término del plazo para la realización de las obras, de acuerdo al programa de obra presentado por el Titular o Representante Legal, en cuyo caso no excederá de doce meses;

**VI.** Señalamiento que deberá abrir la bitácora de supervisión simultáneamente a la autorización de inicio de obras de urbanización al interior del condominio y en su caso de las obras de equipamiento urbano;

**VII.** El señalamiento del cincuenta por ciento del total de las áreas privativas del condominio, equivalente a la superficie a enajenar, especificando las áreas privativas;

**VIII.** El señalamiento que en el caso de otorgar garantía hipotecaria deberá protocolizarse ante Notario Público del Estado de México e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en un plazo de noventa días, contados a partir de la notificación de esta autorización, debiendo hacerlo del conocimiento de la Secretaría dentro de los treinta días siguientes;

**IX.** Fecha de emisión de la autorización, y

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

En la publicidad y comercialización del condominio, no podrán ofertarse instalaciones, edificaciones y mobiliario urbano que no hayan sido autorizados. Las obras de ornato e imagen del condominio que hayan sido exhibidas al público durante la promoción y venta del mismo, deberán ser entregadas por el Titular del condominio al comité de administración, conjuntamente con las obras de urbanización.



## **DE LOS PERMISOS DE VENTA DE ÁREAS PRIVATIVAS O SUPERFICIE ENAJENABLE**

**Artículo 118.** El Titular o Representante Legal deberá obtener autorización de la Secretaría para enajenar el cincuenta por ciento restante de las áreas privativas, por medio de dos permisos subsecuentes del veinticinco por ciento cada uno de ellos, en términos de lo siguiente:

La Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria. Para expedir el segundo permiso de venta de lotes, deberá acreditar un avance físico del setenta y cinco por ciento.

El último permiso de venta por el veinticinco por ciento restante se otorgará, cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento, así como de Infraestructura Primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del condominio.

A la solicitud de enajenación de áreas privativas, el Titular o Representante Legal, deberá acompañar el informe de avance físico de las obras ejecutadas y registradas en el Acta de Supervisión, así como la relación de las áreas privativas que se pretende enajenar.

En caso que las áreas privativas estén fideicomitadas o gravadas, la Secretaría autorizará su enajenación, siempre y cuando el Titular o Representante Legal acredite la anuencia por parte del acreedor.

La autorización de enajenación de las etapas subsecuentes de las áreas privativas, deberá contener:

**I.** Referencia a la solicitud;

**II.** Fundamento jurídico;

**III.** Motivación;

**IV.** Los datos siguientes:

**A)** Nombre del Titular de la autorización;

**A.1.** Referencia a:

**1.** Escritura pública de autorización del condominio, inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, y

**2.** Autorización del inicio de las obras de urbanización al interior del condominio.

**B)** Cierre de bitácora respecto de las obras de urbanización ejecutadas al interior del condominio, según corresponda y en su caso, de equipamiento, y

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

**V.** Fecha de emisión de la autorización, y

**VI.** Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este artículo. Los actos traslativos de dominio a que se refiere este artículo, deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México.



Para el caso de los condominios que deriven de una autorización de conjunto urbano, la enajenación de los mismos será conforme a la autorización de enajenación para conjunto urbano.

Para el cierre de bitácora, que firmarán las respectivas autoridades estatales y municipales, así como el Titular del condominio, se deberá contar con la supervisión que registre el cumplimiento del cien por ciento de las obligaciones establecidas en el respectivo acuerdo de autorización, incluyendo el señalamiento horizontal y vertical, las guarniciones y banquetas, así como el alumbrado público y forestación. Con el cierre de bitácora se podrá hacer la liberación de las garantías de cumplimiento, siempre que no exista cualquier otra obligación pendiente.

### **DE LAS GARANTÍAS DE OBRAS Y VICIOS OCULTOS EN LOS CONDOMINIOS**

**Artículo 119.** El Titular de la autorización de un condominio está obligado a garantizar la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de equipamiento e Infraestructura Primaria hasta su total conclusión y entrega en el plazo que señale el acuerdo de autorización, así como los vicios ocultos de las mismas, conforme a lo siguiente:

**I.** La ejecución de obras de urbanización y en su caso de equipamiento urbano en el plazo autorizado se garantizará con Fianza, garantía hipotecaria o ambas, a favor del Estado, por un monto del cien por ciento del valor de las obras. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva;

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

**III.** Tratándose de garantías hipotecarias, las áreas privativas deberán estar libres de gravámenes y limitaciones, y su valor no podrá ser inferior al monto a garantizar, el cual se determinará conforme al avalúo comercial, emitido por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, con cargo al Titular del desarrollo;

**IV.** La garantía hipotecaria deberá constituirse ante Notario Público del Estado de México e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de emisión del acuerdo de autorización, o bien, del cierre de bitácora de obras según corresponda, y

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

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

Lo anterior no excepciona al Titular del condominio que se trate, de concluir las obras de urbanización y equipamiento no ejecutadas, para lo cual la Secretaría a solicitud debidamente justificada del Titular, en la que precise mediante programa actualizado, el plazo que requiere para la conclusión de dichas obligaciones, que no podrá exceder del originalmente autorizado, otorgará la prórroga correspondiente, previo pago de los derechos de supervisión y otorgamiento de las Fianzas o garantía hipotecaria correspondientes a las obras faltantes.





## **DE LOS CAMBIOS DE TIPO Y MODALIDAD DE LOS CONDOMINIOS**

**Artículo 120.** En el caso que el Titular solicite cambio de tipo o modalidad del condominio, se aplicarán en lo conducente las disposiciones previstas en este Reglamento para el cambio de tipo y modalidad de conjuntos urbanos.

## **TÍTULO SÉPTIMO**

### **DE LA LOTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE URBANIZACIÓN EJIDAL O COMUNAL**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **DE LA APROBACIÓN DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN**

##### **DE LA APROBACIÓN DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN**

**Artículo 121.** Solo procederá la aprobación del plano de lotificación para fines de la localización, deslinde y fraccionamiento del área de ampliación del asentamiento humano de los ejidos y/o comunidades, entendiendo ésta como el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria de los ejidos o comunidades y que está constituida por los terrenos en que se ubica la zona de urbanización y su fundo legal.

La Secretaría expedirá el acuerdo de aprobación del plano de lotificación en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, en caso que ésta resulte procedente.

##### **DEL CARÁCTER INTRANSFERIBLE DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN**

**Artículo 122.** La aprobación del plano de lotificación para fines de la localización, deslinde y fraccionamiento del área de ampliación del asentamiento humano de los ejidos o comunidades, es de carácter personalísimo, es intransferible, no está sujeto a subrogación de derechos. La asamblea no podrá realizar actos de asociación con empresas desarrolladoras de vivienda, particulares o asociaciones civiles. En caso de realizar actos que contravengan esta disposición, se aplicarán las medidas de seguridad y las sanciones administrativas, independientemente de las denuncias penales que en derecho procedan.

##### **DE LAS REGLAS GENERALES PARA LA APROBACIÓN DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE URBANIZACIÓN EJIDAL O COMUNAL**

**Artículo 123.** En la aprobación del plano de lotificación de las zonas de urbanización de los ejidos y comunidades, se observará lo siguiente:

**I.** La zona de urbanización existente de ejidos y comunidades es:

**A)** El área destinada para tal efecto en el Decreto Presidencial respectivo;

**B)** El área donde físicamente se ubiquen las viviendas, vialidades, infraestructura, equipamiento y servicios públicos del ejido o comunidad;

**II.** La aprobación deberá ser solicitada a la Secretaría, por conducto de la asamblea interesada;

**III.** El plano de lotificación de la zona de urbanización de ejidos y comunidades aprobado, deberá ser inscrito en el Registro Agrario Nacional dentro de un plazo de noventa días, contados

a partir de la fecha de emisión de la aprobación y acreditarlo dentro de los siguientes treinta días a la Secretaría;

**IV.** Los derechos e impuestos que se generen con motivo de la aprobación del plano serán cubiertos por la asamblea solicitante, de conformidad con lo que se establezca en el acuerdo de aprobación del plano respectivo;

**V.** No procederá su autorización en áreas no urbanizables;

**VI.** La aprobación de su dimensión y densidad estará sujeta primordialmente a la disponibilidad de agua potable y de energía eléctrica, respetando las normas que al efecto establezca el Plan Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente, así como a lo señalado en su caso, en la Evaluación de Impacto Estatal, las evaluaciones técnicas de impacto y dictámenes de las dependencias respectivas, y

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

## **DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN**

**Artículo 124.** Para la aprobación del plano pretendido, la asamblea deberá otorgar el área de donación para equipamiento urbano, la cual se determinará sobre la base de doce metros cuadrados por lote previsto, a favor del municipio y de seis metros cuadrados a favor del Estado para equipamiento regional.

Asimismo, los ejidos y comunidades, deberán donar y formalizar ante el municipio correspondiente las áreas destinadas a vías públicas.

Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, deberán tener las características siguientes:

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

**II.** Ancho no menor de veinte metros;

**III.** Superficie mínima de quinientos metros cuadrados;

**IV.** No ubicarse en terrenos con las siguientes características:

**A)** Con pendientes mayores del quince por ciento;

**B)** Nivelados por medio de relleno;

**C)** Afectados por restricciones federales, estatales o municipales;

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

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

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

La Secretaría autorizará en su caso, que la Asamblea cumpla la obligación de otorgar las áreas de donación, a través del depósito en numerario al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, en la proporción que resulte de acuerdo al estudio de valores unitarios del suelo que emita el Instituto de Información e Investigación, Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, de acuerdo a las Reglas de Operación del Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DEL EXPEDIENTE PARA LA APROBACIÓN DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE URBANIZACIÓN EJIDAL Y COMUNAL**

#### **DE LOS DOCUMENTOS QUE SE DEBERÁN INTEGRAR AL EXPEDIENTE DE APROBACIÓN**

**Artículo 125.** La solicitud de aprobación del plano de lotificación de las zonas de urbanización existentes de los ejidos y comunidades, se deberá acompañar de los siguientes documentos:

- I.** Acta de asamblea en la cual se establece la conformidad para llevar a cabo el trámite de aprobación, protocolizada ante notario público;
- II.** Decreto Presidencial de dotación de terrenos ejidales o comunales, que refiera la zona urbana ejidal, el cual deberá estar inscrito en el Registro Agrario Nacional;
- III.** Copia de los certificados parcelarios de las áreas que conforman el polígono propuesto;
- IV.** Documento que acredite la personalidad de los solicitantes inscrito en el Registro Agrario Nacional;
- V.** En su caso, la Evaluación de Impacto Estatal y las Evaluaciones Técnicas de Impacto que lo sustenten;
- VI.** Aerofoto o cartografía actualizada en papel fotográfico, a escala 1:5000, de la ubicación del predio, precisándose el entorno del mismo, con un radio de cobertura de al menos 1000 metros;
- VII.** Plano general del ejido o comunidad, inscrito en el Registro Agrario Nacional;
- VIII.** Plano topográfico con altimetría y planimetría, que contenga las medidas y superficies del predio;
- IX.** Plano de la propuesta de lotificación, el cual deberá contener el trazo del polígono con medidas, colindancias y superficies, trazo de la lotificación propuesta con medidas, colindancias y superficies de cada uno de los lotes resultantes, trazo de vialidades y andadores con medidas, identificación de áreas de donación para equipamiento con medidas, colindancias y superficies, y deberá, invariablemente contener para su observancia, las restricciones federales, estatales y municipales;
- X.** La información gráfica y estadística que constará en la solapa del plano será:
  - A)** Croquis de localización del ejido o comunidad dentro del municipio correspondiente, marcando vialidades principales de comunicación;
  - B)** Croquis de localización del polígono dentro del ejido o comunidad;
  - C)** Simbología;
  - D)** Nombre del ejido o comunidad;
  - E)** Secciones de vías públicas;
  - F)** Cuadro de construcción de la poligonal;
  - G)** Normatividad de uso del suelo;
  - H)** Cuadro de cuantificación de lotes y superficies por manzanas previstas;
  - I)** Escalas gráficas en unidades métricas convencionales;
  - J)** Orientación magnética;
  - K)** Referencia del visto bueno de la autoridad municipal;
  - L)** Nombre del plano;

- M)** Nombre, cargo y firma de los funcionarios públicos que aprueban la lotificación;
- XI.** Copia certificada del acta de la sesión de Cabildo del municipio correspondiente, en la cual se asiente el visto bueno para la incorporación del polígono al área urbana, así como el reconocimiento y certificación de las vías públicas previstas o existentes en él;
- XII.** Plano original de la certificación de vías públicas previstas o existentes en el polígono, firmado por la autoridad municipal competente;
- XIII.** Dictamen de factibilidad de dotación de agua potable y drenaje para el condominio que se pretenda, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, expedido por la autoridad que administra dichos servicios, en caso de que se requieran obras de Infraestructura Primaria, se deberá presentar convenio con la autoridad correspondiente;
- XIV.** Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica, y
- XV.** Dictamen técnico emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

#### **DEL DEBER DE LA ASAMBLEA PARA CUMPLIR LA NORMATIVIDAD**

**Artículo 126.** La aprobación del plano de lotificación de las zonas de urbanización existentes de los ejidos y comunidades, no exime a la asamblea del cumplimiento de procedimientos, trámites y obligaciones que determine la legislación agraria vigente.

#### **DE LAS OBLIGACIONES DE LA ASAMBLEA**

**Artículo 127.** La asamblea tendrá las siguientes obligaciones:

- I.** Deberá otorgar las áreas de donación para equipamiento urbano que será a razón de 12 metros cuadrados por lote previsto, a favor del municipio y 6 metros cuadrados a favor del Estado para equipamiento regional;
- II.** Deberá ceder las áreas necesarias para las vías públicas en términos de lo previsto por este Reglamento;
- III.** Deberá construir las obras de equipamiento en las áreas de donación destinadas para tal efecto, de acuerdo al número de lotes o superficie del desarrollo, que serán:
- A)** Las que señale la Ley Agraria;
  - B)** Por cada mil lotes previstos:
    - 1.** Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción;
    - 2.** Escuela primaria o secundaria de doce aulas, con una superficie mínima de terreno de tres mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados y de mil doscientos noventa y seis metros cuadrados de construcción;
    - 3.** Jardín vecinal y área deportiva con superficie de seis mil metros cuadrados;
    - 4.** Cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación, y
    - 5.** Obra de equipamiento urbano regional en doscientos diez metros cuadrados de construcción, ésta podrá de ser de equipamiento regional o municipal si así lo determina la Secretaría.

## **DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA**

**Artículo 128.** Las obras de urbanización comprenderán, por lo menos, lo siguiente:

- I.** Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reutilización y tratamiento del agua;
- II.** Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- III.** Red de distribución de energía eléctrica;
- IV.** Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica;
- V.** Guarniciones y banquetas, con material que permitan la filtración pluvial;
- VI.** Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores con material que permitan la filtración pluvial;
- VII.** Jardinería y forestación a razón de cuatro árboles de la especie de la región de al menos dos cincuenta metros de altura, por vivienda o por cada sesenta metros cuadrados de superficie vendible distinto al habitacional, y
- VIII.** Sistema de nomenclatura para las vías públicas, andadores y plazas.

Las obras de urbanización comprenderán las instalaciones y obras de infraestructura complementarias para su operación al interior del desarrollo, tales como tanque elevado de agua potable, cisterna, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de los servicios públicos. En estos casos, la asamblea deberá donar ante Notario Público del Estado de México o mediante convenio ratificado ante el Tribunal Unitario Agrario, al municipio las superficies de terreno en que se ubiquen dichas instalaciones, las cuales serán independientes al área de donación del equipamiento.

Las obras de Infraestructura Primaria, que se requieren para incorporar el desarrollo al área urbana y sus servicios, comprenderán cuando menos:

Las establecidas en la Evaluación de Impacto Estatal y en las evaluaciones técnicas de impacto.

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

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

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

El plazo para la ejecución de las citadas obras será fijado por la Secretaría, en el respectivo acuerdo de aprobación.

En caso que la asamblea requiriera de prórroga para la ejecución de las citadas obras, se estará a lo dispuesto en este Reglamento.

## **TÍTULO OCTAVO**



## **DE LA SUPERVISIÓN Y ENTREGA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO URBANO E INFRAESTRUCTURA PRIMARIA**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LA SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS**

#### **DEL OBJETO DE LA SUPERVISIÓN**

**Artículo 129.** La supervisión de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria, así como de la ubicación y condiciones de las áreas de donación en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, tendrá por objeto constatar que se cumpla con las obligaciones establecidas en el correspondiente acuerdo de autorización.

La supervisión se llevará a cabo coordinadamente por la Secretaría y el municipio, conjuntamente con el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Obra de la empresa desarrolladora, según corresponda, en la que pueden intervenir las instituciones gubernamentales que participaron en la aprobación de los proyectos respectivos para su supervisión.

La Secretaría en coordinación con el Instituto de Verificación Administrativa del Estado de México, llevará a cabo dichas supervisiones en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

#### **DE LA SUPERVISIÓN**

**Artículo 130.** Para los efectos de la supervisión en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, su Titular tendrá la obligación de dar aviso semestralmente, a través de informes del desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria, para que se constate la información, debiendo estar firmado por el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Obra, según corresponda, asimismo deberá permitir el acceso al desarrollo que se trate y proporcionar a los supervisores estatales y municipales, la información y documentación necesaria para el desempeño de sus funciones.

Los Titulares de los desarrollos deberán llevar y resguardar una bitácora de obra por cada una de aquellas a las que lo obliga el acuerdo de autorización, misma en la que se registrará su avance y circunstancias, las cuales podrán ser utilizadas por las instituciones gubernamentales que participaron en la aprobación de los proyectos ejecutivos.

#### **DE LA SUPERVISIÓN EN CAMPO**

**Artículo 131.** En las visitas de supervisión, se observarán las formalidades siguientes, de conformidad con lo estipulado en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, la Ley que crea el Instituto de Verificación Administrativa del Estado de México y su Reglamento:

**I.** Se realizarán por los funcionarios y supervisores de la Secretaría, así como del municipio, previamente acreditados en términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

**II.** La Secretaría convocará a las visitas de supervisión, debiendo notificar de la misma, al Titular del desarrollo y a la autoridad municipal correspondiente, con al menos cuarenta y ocho horas de anticipación a su realización, sin que para tal efecto se compute el día de la notificación y el día de la supervisión;



**III.** Los supervisores estatales y del municipio podrán hacerse acompañar de funcionarios y supervisores, debidamente acreditados, de las instituciones gubernamentales que aprobaron los proyectos ejecutivos de las obras del desarrollo, para que verifiquen el cumplimiento de las disposiciones establecidas en ellos;

**IV.** Una vez efectuada la visita, se asentarán en el Acta de Supervisión correspondiente la fecha, los nombres y cargos de los participantes, así como las observaciones y resultados de la diligencia, debiendo firmarla quienes en ella intervinieron. Si alguno de los participantes se negara a firmarla, esta circunstancia se hará constar en la misma, no afectando su validez, ni la de la visita practicada, entregando copia de la misma al titular de la autorización o a su representante legal, y

**V.** En el caso que alguna o algunas de las instituciones gubernamentales no concurran a la supervisión, siendo debidamente notificadas, ésta podrá llevarse a cabo con los participantes, circunstancia que se hará constar en el Acta de Supervisión respectiva, sin que afecte su validez, ni la de la visita practicada.

### **DE LA BITÁCORA DE SUPERVISIÓN**

**Artículo 132.** La bitácora de supervisión es una carpeta foliada para el control y seguimiento de las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria, integrada con la información documental y gráfica emitida por las instituciones gubernamentales que participaron para la autorización, las actas de supervisión y los informes de avance de obra, la cual deberá permanecer en custodia de la Secretaría.

La apertura de la bitácora es el documento que sustenta el levantamiento de la primer Acta de Supervisión, la cual marca el inicio al seguimiento de las obligaciones contenidas en el acuerdo de autorización, misma que deberá realizarse en el predio donde se ubicará el desarrollo, y deberá ser firmada por los funcionarios de la Secretaría y del respectivo municipio, responsables de la supervisión, así como por el Titular del desarrollo, el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Obra, respectivamente.

Los requisitos que deben ser entregados para llevar a cabo la apertura de bitácora son:

- A)** Plano de lotificación autorizado;
- B)** Proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización e infraestructura, presentados para su aprobación por las instituciones gubernamentales respectivas;
- C)** Fianza o garantía hipotecaria a favor del Estado, y
- D)** Comprobante de pago de los derechos de supervisión.

Para el cierre de bitácora, que firmarán las respectivas autoridades estatales y municipales, así como el Titular o Representante Legal, el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Obra, respectivamente, se deberá contar con la supervisión que registre el cumplimiento del cien por ciento de las obligaciones establecidas en el respectivo acuerdo de autorización, incluyendo el señalamiento horizontal y vertical, las guarniciones y banquetas, así como el alumbrado público y forestación.

En los conjuntos urbanos donde se realice la construcción de inmuebles de manera paralela a las obras de urbanización e Infraestructura Primaria, y con la finalidad de garantizar su habitabilidad y ocupación, la bitácora de supervisión registrará las manzanas y lotes donde los servicios públicos de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público se encuentren terminados y funcionando al cien por ciento.





## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRAS**

#### **DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRAS**

**Artículo 133.** La entrega y recepción de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria de fraccionamientos, conjuntos urbanos y en su caso subdivisiones y condominios, podrá ser de forma total o parcial.

Para el caso de la entrega total, el interesado una vez cerrada la bitácora de supervisión solicitará a la Secretaría la elaboración del acta de entrega recepción de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria, en un plazo de treinta días contados a partir del día siguiente al cierre de la bitácora, conforme al procedimiento previsto en el artículo siguiente.

Tratándose de la entrega y recepción parcial de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de Infraestructura Primaria, el Titular de la autorización solicitará a la Secretaría, la elaboración del acta de entrega en un plazo de treinta días contados a partir de la fecha en que se haya constatado el cien por ciento del avance físico de las obras a entregar.

En el caso de las obras de Infraestructura Primaria, el Titular de la autorización entregará directamente las obras correspondientes a la autoridad que dictaminó y aprobó su ejecución, por medio de acta entrega recepción, debiendo informar por oficio a la Secretaría.

Para el caso de que la fuente de abastecimiento de agua del conjunto urbano o condominio tenga como origen una concesión para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales otorgada por la Comisión Nacional del Agua cuyos derechos pertenezcan al titular de la autorización, los mismos deberán ser cedidos a la autoridad municipal en el momento de la entrega-recepción de la infraestructura primaria para la prestación del servicio de agua, y en su caso, de alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y saneamiento, para que el municipio tome a su cargo los servicios que le son inherentes para su operación y mantenimiento.

Previamente a la entrega y recepción de las obras, el Titular de la autorización deberá haber celebrado el contrato de donación de las áreas en donde se hayan construido las obras de equipamiento urbano que se entregan.

Los Titulares de la autorización del desarrollo deberán, previo a la entrega al municipio, retirar todas aquellas obras provisionales que obstruyan las vías públicas del desarrollo y áreas de donación, que no formen parte de la autorización.

Las obras de equipamiento urbano regional serán entregadas a la Secretaría de Finanzas.

#### **DEL PROCEDIMIENTO DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRAS**

**Artículo 134.** La entrega recepción total o parcial de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria, con independencia de lo establecido las disposiciones jurídicas aplicables, se sujetará al procedimiento siguiente:

**I.** Una vez que se hayan identificado y definido mediante el Acta de Supervisión, las obras que son susceptibles de ser entregadas, el Titular de la autorización, podrá llevar a cabo la solicitud de dar inicio al trámite de entrega recepción de obras, la cual podrá ser parcial o total. Cuando sea total deberá solicitar de manera simultánea el cierre de bitácora, acompañada de la totalidad de la siguiente documentación:

**A)** Acta de Supervisión;



**B)** Costo total de las obras a ser entregadas para calcular el monto de la Fianza contra vicios ocultos;

**C)** Contrato de transferencia de la propiedad de las áreas de donación al Estado, y/o entrega de obra al Estado y/o evidencia del depósito en numerario al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional;

**D)** Contrato de transferencia de la propiedad de las áreas de donación al municipio, y/o entrega de obra al municipio y/o evidencia del depósito en numerario al municipio;

**E)** Aviso de terminación de obra;

**II.** Dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud y de la totalidad de la documentación requerida, la Secretaría o instancia correspondiente elaborará el acta y comunicará al Titular de la autorización, el monto, condiciones y características de la garantía que deberá constituir para responder por defectos o vicios ocultos de las obras. Dicho monto será determinado por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El Titular de la autorización deberá presentar la Fianza contra vicios ocultos en un plazo de diez días, a la Secretaría o instancia correspondiente.

**III.** Presentadas las garantías a que se refiere la fracción anterior, la Secretaría y/o instancia correspondiente, elaborará y remitirá el acta al interesado y a la autoridad municipal para que en un plazo de veinte días se lleve a cabo su suscripción. Una vez suscrita se remitirá a la Secretaría dentro de los cinco días siguientes. En caso que la autoridad municipal no suscriba el acta, la Secretaría levantará el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentará dicha situación, procediendo ésta a mandar publicar dicha acta circunstanciada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo de treinta días, dejándose a salvo los derechos del Titular de la autorización y de los adquirentes de lotes o viviendas para ejercitar las acciones correspondientes;

**IV.** Una vez publicada el acta circunstanciada, los servicios públicos que requiera el desarrollo serán prestados por la autoridad municipal;

**V.** En caso que en el período de vigencia de garantía por vicios ocultos resultaran daños en las obras realizadas, el municipio hará efectiva dicha garantía, y

**VI.** La Secretaría, remitirá al municipio, el original de la Fianza contra vicios ocultos, asimismo, entregará al desarrollador y al municipio, original del acta de entrega recepción de las obras, en un plazo de veinte días contados a partir de la fecha de su suscripción.

A partir de la fecha de la entrega y recepción de las obras o de la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del acta circunstanciada, el municipio, se encargará de su mantenimiento y la prestación de los servicios públicos respectivos.

Con relación a la entrega recepción de las obras de Infraestructura Primaria, estas deberán ser tramitadas ante las instancias que habrán de operarlas, con la participación de las dependencias normativas que avalaron o emitieron el dictamen respectivo.

## **TÍTULO NOVENO**

### **DEL USO DEL SUELO Y DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO**

## **DEL OBJETO DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO**

**Artículo 135.** La licencia de uso del suelo tendrá por objeto autorizar las normas para el uso y aprovechamiento de un determinado predio tales como: el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo, la altura máxima de edificación, el número de cajones de estacionamiento, y en su caso el alineamiento y número oficial, además de señalar las restricciones correspondientes del Plan Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente.

A solicitud del interesado la licencia de uso del suelo podrá contener también el alineamiento y número oficial.

## **DEL PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LICENCIA DE USO DEL SUELO**

**Artículo 136.** El procedimiento para obtener licencia de uso del suelo se sujetará a lo siguiente:

**I.** El interesado presentará solicitud ante la autoridad competente, en la que señalará lo siguiente:

- A)** Uso actual y pretendido del suelo;
- B)** Superficie total del predio;
- C)** Superficie construida o por construir;
- D)** Clave catastral, si la hubiere;
- E)** Localización del inmueble, a través de representación gráfica (croquis);

**II.** A la solicitud se acompañarán los documentos siguientes:

- A)** Título de propiedad y certificado de inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;
- B)** En caso de posesión del inmueble o predio, podrá acreditarse con alguno de los documentos siguientes:
  - 1.** Contrato de compra-venta, usufructo, comodato o arrendamiento vigente sobre el inmueble;
  - 2.** Resolución judicial firme que constituya o declare la propiedad o posesión o cualquier otro derecho real o personal vigente a favor del solicitante sobre el inmueble;
  - 3.** Inmatriculación administrativa;
  - 4.** Recibo de pago del impuesto sobre traslación de dominio;
  - 5.** Acta de entrega de la posesión, en caso de viviendas;
  - 6.** Cédula de contratación con el Instituto;
  - 7.** En el caso de terrenos ejidales o comunales, certificado parcelario, certificado de derechos agrarios o resolución agraria, cédula de contratación con el Instituto de Suelo Sustentable, y
- C)** La Evaluación de Impacto Estatal, en el caso de usos del suelo de impacto urbano a que se refiere el artículo 5.35 del Código.

La autoridad competente expedirá la licencia de uso del suelo dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos que deben acompañarla, previo el pago de los derechos correspondientes, salvo que se solicite la opinión de la Secretaría,

cuando no se cuente con plan de desarrollo urbano, en cuyo caso el plazo se extenderá hasta en cinco días más.

## **DEL CONTENIDO DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO**

**Artículo 137.** La licencia de uso del suelo deberá contener, cuando menos, lo siguiente:

- I.** Número de la licencia;
- II.** Ubicación del predio o inmueble y en su caso, clave catastral;
- III.** Nombre y domicilio del solicitante;
- IV.** Uso o usos del suelo que se autorizan;
- V.** Densidad de vivienda, en su caso;
- VI.** Coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo;
- VII.** Altura máxima de edificación;
- VIII.** Número obligatorio de cajones de estacionamiento;
- IX.** Alineamiento y número oficial;
- X.** La normatividad, y obligaciones que deriven de la Evaluación de Impacto Estatal y las Evaluaciones Técnicas de Impacto, en su caso;
- XI.** Restricciones federales, estatales y municipales;
- XII.** La normatividad y obligaciones que deriven de los dictámenes en materia de conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural, en su caso;
- XIII.** Vigencia de la licencia;
- XIV.** Lugar y fecha en que se expide, y
- XV.** Nombre, cargo y firma de quien la autoriza.

Cuando el interesado únicamente solicite alineamiento y número oficial, la licencia de uso de suelo solo contendrá los datos a que refieren las fracciones I, II, III y XI de este artículo.

## **DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE EN MUNICIPIOS SIN PLAN DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 138.** En los municipios que no cuenten con plan de desarrollo urbano o con normatividad que regule el uso del suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de utilización del suelo, el coeficiente de ocupación del suelo, el frente y superficie mínima del lote, la altura de las edificaciones, los cajones de estacionamientos y las restricciones aplicables en su caso, la licencia de uso de suelo correspondiente se sustentará en las evaluaciones o dictámenes que al efecto realice la autoridad encargada del desarrollo urbano en el municipio, siempre que no sean de impacto urbano. Para el caso de usos que sean de impacto urbano, requerirá además la aprobación del Cabildo previa consulta a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, y el dictamen favorable de la Secretaría. En caso de no estar instalada dicha Comisión, bastará con la opinión favorable y técnicamente justificada que emita la autoridad encargada del desarrollo urbano municipal, previa la evaluación que al efecto elabore. Las evaluaciones, consultas u opiniones favorables, deberán considerar:

- I.** La compatibilidad del uso solicitado con los existentes en la zona;
- II.** La superficie y dimensiones mínimas de los lotes serán las que se establecen en este Reglamento para el caso de conjuntos urbanos;
- III.** Las normas de aprovechamiento y ocupación siguientes:

- A)** Coeficiente de utilización del suelo: ochenta por ciento de la superficie del predio en usos habitacionales y setenta por ciento en usos industriales, comerciales y de servicios;
- B)** Coeficiente de ocupación del suelo: dos punto cuatro veces la superficie del terreno en usos habitacionales y dos punto uno veces en usos industriales, comerciales y de servicios, y
- C)** Altura máxima: tres niveles o diez metros, con excepción de usos industriales, en los que la altura será la que requiera el proceso productivo de conformidad con la normatividad aplicable.

Para el dictamen o evaluación referidos en el presente artículo, las autoridades municipales solicitarán el apoyo de la Secretaría.

En el caso de conjuntos urbanos o supuestos de impacto urbano establecidos en el artículo 5.35 del Código, dichas condicionantes técnicas se precisarán en la autorización respectiva, de acuerdo con la Evaluación de Impacto Estatal y las Evaluaciones Técnicas de Impacto que lo sustenten.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO**

#### **DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA**

**Artículo 139.** La Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, es el estudio y análisis que precisa las condiciones técnicas que deberán observarse para prevenir y mitigar los efectos que pudiera ocasionar en la infraestructura y el equipamiento urbano, previstos para una región o centro de población, del uso y aprovechamiento del suelo que pretenda realizarse en los supuestos establecidos en el artículo 5.35 del Código.

La Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana será emitida por la Secretaría, a través de la Dirección General de Operación Urbana.

#### **DE LOS DOCUMENTOS PARA OBTENER LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA**

**Artículo 140.** Para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, en términos de la Ley de la Comisión de Impacto Estatal y su Reglamento, la Comisión de Impacto Estatal deberá remitir a la Secretaría los requisitos específicos siguientes:

- I.** Documento electrónico aceptado por la Comisión de Impacto Estatal, del documento que acredite la propiedad, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En el caso de propiedad social, de la acreditación con los documentos previstos por la legislación agraria, en caso de posesión, el contrato vigente respectivo.
- II.** Nombre de la persona física o razón social de la persona jurídica colectiva propietaria del proyecto.
- III.** Memoria descriptiva conforme a los formatos emitidos por la Comisión de Impacto Estatal.
- IV.** Imagen satelital georreferenciada con coordenadas UTM por cada vértice del polígono, de la localización del predio o predios, acotando la superficie total y, en su caso, la superficie arrendada, que coincidan con el documento que acredita la propiedad o posesión presentado ante la Comisión de Impacto Estatal.
- V.** Proyecto arquitectónico que contenga:
  - a)** Planta arquitectónica de conjunto.

- b)** Cajones de estacionamiento numerados.
- c)** Plantas arquitectónicas por nivel.
- d)** Planta de conjunto de azotea.
- e)** Cortes y fachadas longitudinal y transversal.

Cada uno de los planos deberán presentarse debidamente acotados y con su respectivo cuadro de áreas que correspondan con las superficies señaladas en la memoria descriptiva.

**VI.** Cédula informativa de zonificación vigente al momento de su presentación, por predio.

**VII.** Constancia de alineamiento y número oficial vigente al momento de su presentación, por predio.

**VIII.** En su caso autorización, dictamen u opinión favorable de las dependencias u organismos federales, estatales o municipales cuya competencia u objeto, según corresponda, se encuentre relacionada con las características, uso o aprovechamiento del predio a desarrollar o de sus áreas circundantes, tales como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua, entre otras, cuando derivado del análisis técnico de la documentación o de la visita colegiada se determine de manera fundada y justificada, su presentación.

Para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia urbana, bastará que el solicitante presente ante la Comisión de Impacto Estatal los acuses de recibo de los escritos con los que solicita las autorizaciones, dictámenes u opiniones que le sean requeridos.

**IX.** Opinión favorable del municipio, a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o equivalente, en donde no presente inconveniente para su construcción y operación, cuando no se cuente con Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

**X.** Acreditación del pago de derechos de acuerdo con el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

**XI.** Derogada.

**XII.** Derogada.

**XIII.** Derogada.

**XIV.** Derogada.

## **DE LOS DOCUMENTOS PARA OBTENER LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA PARA PROYECTOS DE AMPLIACIÓN O ACTUALIZACIÓN**

**Artículo 140 Bis.** Para proyectos de ampliación o actualización, a la solicitud de Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana se deberá acompañar los requisitos específicos previstos en las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX y X del artículo 140 del presente Reglamento, debiendo señalar la construcción adicional objeto de la ampliación o actualización. Este supuesto no aplica para conjuntos urbanos y condominios.

Sólo será procedente la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana cuando se presente evidencia del cumplimiento de las condicionantes derivadas del proyecto original o de su avance, el cual podrá ser verificado por la Secretaría, y será considerado por las instancias responsables para la actualización de obligaciones y condicionantes, atendiendo a las características de los proyectos de ampliación o actualización.



## **DEL CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA**

**Artículo 141.** La Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, además de lo previsto en la Ley de la Comisión de Impacto Estatal, deberá contener, cuando menos, lo siguiente:

- I.** Referencia al oficio de la Comisión de Impacto Estatal;
- II.** Motivación;
- III.** Ubicación y superficie del inmueble objeto de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana;
- IV.** Referencia a:
  - A)** Los documentos que acrediten la propiedad o posesión del inmueble objeto de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana;
  - B)** Establecer el uso de suelo específico del proyecto;
  - C)** Normas de aprovechamiento y superficie total del predio y superficie prevista a construir;
  - D)** Evaluaciones, factibilidades, dictámenes u opiniones de las autoridades federales y municipales;
  - E)** Las demás normatividades en materia urbana que permitan prevenir y mitigar los impactos esperados por el uso;
- V.** Opinión técnica favorable de la Secretaría, conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano que corresponda y las normas aplicables en materia de uso de suelo.
- VI.** El señalamiento que el Titular de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, deberá dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el mismo;
- VII.** Referencia del pago de derechos correspondientes por concepto de la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, y
- VIII.** Lugar y fecha de expedición.

## **DE LOS DOCUMENTOS PARA OBTENER LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA PARA CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS**

**Artículo 142.** Tratándose de conjuntos urbanos y condominios, además de los ya señalados en el artículo 140, la Comisión de Impacto Estatal, deberá remitir a la Secretaría como requisitos específicos para la emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, los siguientes:

- I.** Memoria descriptiva, la cual deberá señalar, en el apartado de descripción del proyecto, además de lo establecido en la fracción III del artículo 140 de este Reglamento, la siguiente información:
  - a)** Tipo de conjunto urbano.
  - b)** Descripción de sus características físicas.
  - c)** Superficies desglosadas en metros cuadrados: superficie total, construida, por construir y áreas libres.
  - d)** Número de viviendas, en su caso.
- II.** Proyecto del plano del conjunto urbano o condominio en formato electrónico, que contenga:
  - a)** La situación original del predio.
  - b)** Apertura, ampliación o modificación de vías públicas.

- c) El proyecto de la lotificación del predio, fusiones, subdivisiones y condominios.
- d) Plano de sembrado con prototipos y lotes numerados.
- e) Plano arquitectónico por prototipo que incluya plantas, cortes y fachadas, en su caso.

Cada plano deberá presentarse debidamente acotado y con cuadro de áreas que correspondan con las superficies señaladas en la memoria descriptiva.

**III.** Derogada.

**IV.** Derogada.

**V.** Derogada.

**VI.** Derogada.

**Artículo 142 Bis.** Tratándose de cambios de uso de suelo, de densidad, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones, relacionados con alguna de las hipótesis de las fracciones I a VIII del artículo 5.35 del Código, se deberán presentar los requisitos señalados en el artículo 140 del presente Reglamento, así como la opinión favorable y técnicamente justificada emitida por autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano.

La instancia responsable deberá pronunciarse respecto del cambio de uso de suelo, de densidad, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones, así como del proyecto del cual deriva la necesidad de dicho cambio.

## **DE LA EMISIÓN DE LAS EVALUACIONES TÉCNICAS DE IMPACTO EN MATERIA URBANA, EN CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS**

**Artículo 143.** Cumplidos los requisitos anteriores y previa comprobación del pago de los derechos, la Secretaría a través de la Dirección General de Operación Urbana, emitirá la Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana en un plazo de veinte días hábiles, contados a partir de la notificación de la Comisión de Impacto Estatal y acreditados todos y cada uno de los requisitos.

## **DEL DICTAMEN TÉCNICO**

**Artículo 144.** El dictamen técnico es el análisis de un proyecto que tiene su sustento en los planes municipales de desarrollo urbano, a solicitud del municipio, cuya finalidad es determinar la procedencia técnica cuando el uso del suelo no se encuentre previsto, las normas de ocupación del suelo no estén especificadas en los planes municipales de desarrollo urbano, y cuando así lo requiera la tabla de uso del suelo y demás ordenamientos legales correspondientes.

**Artículo 145.** Los requisitos para la tramitación del dictamen técnico son los siguientes:

**I.** Formato de solicitud emitido por la Secretaría;

**II.** Copia y original para cotejo de los documentos que acrediten la propiedad inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En el caso de propiedad social, los documentos que acrediten la propiedad previstos por la legislación agraria. En caso de posesión, además de los documentos de propiedad, el contrato vigente respectivo;



- III.** Croquis del predio con medidas y colindancias que coincidan con el documento que acredita la propiedad acotando la superficie total y en su caso también superficie arrendada;
- IV.** Memoria descriptiva donde se describan y precisen sus características técnicas y arquitectónicas de las áreas aprovechables; para el caso de elementos eléctricos o mecánicos ingresar especificaciones correspondientes para la instalación y su funcionamiento;
- V.** Proyecto: planta arquitectónica de conjunto, planta de conjunto de azotea, corte longitudinal y transversal, fachadas, todos con medidas, con cuadro de áreas que correspondan a la memoria descriptiva;
- VI.** Copia y original para cotejo de la Cédula Informativa de Zonificación vigente, por predio;
- VII.** Constancia de alineamiento y número oficial vigente, expedida por la autoridad municipal correspondiente;
- VIII.** Imagen satelital con un radio de quinientos metros donde se ubiquen las principales edificaciones que pudieran relacionarse con el entorno urbano para determinar la compatibilidad en la zona señalando escuelas, gasoneras, gaseras, gasolineras, centros de concentración masiva, y demás elementos que determine la Secretaría;
- IX.** Croquis del predio acotando la superficie total y en su caso también la superficie arrendada, señalando en metros lineales la Sección de calles, y todos los servicios con los que cuenta el predio;
- X.** Ortofoto georreferenciada en coordenadas UTM del polígono del predio, y
- XI.** Reporte fotográfico actualizado de las colindancias del predio.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **DE LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO, DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO, DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO Y DEL CAMBIO DE ALTURA DE EDIFICACIONES**

##### **DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN**

**Artículo 146.** El interesado en obtener autorización de cambio de uso del suelo, de coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo o el cambio de altura de edificaciones deberá:

**I.** Presentar a la autoridad municipal solicitud de cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo o el cambio de altura de edificaciones, acompañando los documentos siguientes:

**A)** Original o copia certificada del documento que acredite la propiedad inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;

**B)** Copia del acta constitutiva en el caso de personas jurídicas colectivas o del contrato respectivo tratándose de fideicomisos, dichos documentos deberán estar inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;

**C)** Original o copia certificada del poder notarial otorgado por el propietario del predio, que faculte al solicitante para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado;

**D)** Plano de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias, georreferenciado en coordenadas UTM, en el formato que al efecto determine la Secretaría, este último en archivo magnético;

**E)** Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva que contendrá las características físicas del predio o inmueble, de su superficie, accesos viales, colindancias y nombre de las calles circundantes, así como descripción de las actividades que pretende, en su caso;

**F)** Anteproyecto arquitectónico;

**G)** Evaluación de Impacto Estatal, en caso de cambio de uso de suelo, en los supuestos previstos en el artículo 5.35 del Código; previo a la autorización de la Licencia de Construcción.

**H)** Para los casos que no causen impacto urbano, dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, el cual será emitido por el organismo o autoridad municipal correspondiente;

**I)** Opinión favorable y técnicamente justificada de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal en caso de no estar instalada la Comisión, bastará con la opinión favorable y técnicamente justificada que emita la autoridad encargada del desarrollo urbano municipal;

La compatibilidad de usos de suelo, será aplicable en aquellos casos en los que por las condiciones del entorno, seguridad, salud, integridad de las personas, capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad, y movilidad, así lo permitan, debiéndose justificar el interés social que dicha compatibilidad genere, respetando los planes de desarrollo urbano respectivos, para lo cual se deberá emitir la opinión favorable y técnicamente justificada referida en el inciso inmediato anterior.

Lo anterior no será aplicable en áreas no urbanizables. La Secretaría y los municipios realizarán las modificaciones necesarias a los planes y programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable se clasifiquen como no urbanizables o con usos de suelo compatibles con dicha condición.

**II.** Recibida la solicitud con la documentación a que se refiere la fracción anterior, dentro de los cinco días siguientes la dependencia municipal de desarrollo urbano expedirá la autorización de cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo, del coeficiente de utilización del suelo o el cambio de altura de edificaciones, o en su caso denegará la solicitud, y

**III.** No procederá el cambio de uso de suelo, de coeficiente de ocupación del suelo o coeficiente de utilización del suelo o el cambio de altura de edificaciones de los lotes con uso de instalaciones hoteleras, moteles, casas de huéspedes, posadas, bungalows, para uso habitacional.

## **DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN**

**Artículo 147.** La autorización de cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo o del coeficiente de utilización del suelo o el cambio de la altura de edificaciones, deberá contener:

**I.** Referencia a la solicitud;

**II.** Fundamento jurídico;

**III.** Motivación;

**IV.** Nombre del Titular de la autorización;

**V.** Ubicación y superficie del inmueble objeto del cambio;

**VI.** Referencia a:

**A)** Acreditaciones de la personalidad del Titular, su Representante Legal y el de propiedad del inmueble sobre el cual versará la autorización;

**B)** Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva;

**C)** Tratándose de usos del suelo previstos en el artículo 5.35 del Código, la referencia a la respectiva Evaluación de Impacto Estatal.

**VII.** La determinación que se autoriza el cambio solicitado;

**VIII.** La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera, accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento privados y para el público, en su caso;

**IX.** Cuando corresponda, las restricciones federales, estatales y municipales;

**X.** Señalamiento del monto de los derechos correspondientes;

**XI.** Vigencia de un año;

**XII.** Lugar y fecha de expedición, y

**XIII.** Firma de quien lo autoriza.

La autorización de cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo o del coeficiente de utilización del suelo, el cambio de la altura de edificaciones, produce los mismos efectos que la licencia de uso del suelo y tendrá la vigencia que se señala el artículo 5.56 fracción IV del Código.

## **DE LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN**

**Artículo 148.** Cumplidos los requisitos anteriores y previa comprobación del pago de los derechos, el municipio emitirá la autorización en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud acompañada de los documentos a que se refiere el artículo anterior.

## **DEL OBJETO Y TRÁMITE DE LA CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN**

**Artículo 149.** A solicitud de los interesados, la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano o la Secretaría, podrán emitir cédulas informativas de zonificación, con efectos informativos respecto de la normatividad contenida en los planes municipales de desarrollo urbano o los planes parciales que deriven de estos, sobre los usos del suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y las restricciones aplicables a un determinado predio o inmueble.

La solicitud respectiva únicamente deberá acompañarse de un croquis de localización del predio en ortofoto. La dependencia municipal o la Secretaría, emitirá la cédula dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la solicitud, previa comprobación del pago de los derechos correspondientes.

La Cédula Informativa de Zonificación estará vigente en tanto no se modifique el plan de desarrollo urbano del que deriva y no constituirá autorización para iniciar la ejecución de construcciones, obras o actividades.

## **TÍTULO DÉCIMO DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y PRIVADAS**

### **CAPÍTULO ÚNICO DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE LAS VÍAS**

## **DE LA COMPETENCIA DE LA SECRETARÍA PARA AUTORIZAR VÍAS PÚBLICAS**

**Artículo 150.** Para la apertura, prolongación, ampliación o cualquier otra modificación de vías públicas, que constituyan la infraestructura vial local a que se refiere el Código, será necesaria la autorización previa de la Secretaría, a petición del municipio correspondiente, excepto cuando estén previstas en los respectivos planes de desarrollo urbano o cuando se trate de conjuntos urbanos autorizados o de predios sujetos a la regularización, debiendo en todo caso, sujetarse a la normatividad contenida en este Reglamento.

## **DE LAS NORMAS PARA LAS VÍAS PÚBLICAS**

**Artículo 151.** La apertura, prolongación, ampliación o cualquier otra modificación de vías públicas se sujetará a las normas siguientes:

### **I. Tratándose de vías públicas:**

- A)** Las vías primarias, secundarias o colectoras se establecerán a cada mil metros de distancia como máximo;
- B)** La separación máxima entre las vías locales será de doscientos metros, mismas que podrán ajustarse como corresponda a la topografía y configuración del terreno;
- C)** La longitud máxima de las vías con retorno será de ciento setenta metros, con respecto a la vialidad local o primaria;
- D)** Las vías proyectadas como prolongaciones de una existente, no podrán tener una Sección menor de ésta, siempre que la misma cumpla con el mínimo fijado en este artículo;

### **II. La Sección y el arroyo mínimos serán:**

- A)** Para vías primarias: veintitún metros de Sección y quince de arroyo;
- B)** Para vías locales: doce metros de Sección y nueve de arroyo;
- C)** Para vías secundarias o colectoras: dieciocho metros de Sección y catorce de arroyo;
- D)** Para vías con retorno: nueve metros de Sección y siete de arroyo;
- E)** En vías con diseño en forma de "U" en uso habitacional, de unifamiliar a cuádruples, nueve metros de Sección, siete de arroyo y ciento setenta metros de longitud máxima con respecto de la vialidad local o primaria;
- F)** Las vías públicas cerradas deberán contar con un retorno de acuerdo a las dimensiones mínimas siguientes:
  - 1.** En forma de tipo "T", para uso habitacional nueve metros de ancho por veintiséis metros de longitud, en predios para uso industrial, agroindustrial, abasto comercio y servicios, científicos y tecnológicos doce metros de ancho por treinta y seis metros de longitud;
  - 2.** En forma de tipo "L", para uso habitacional dieciocho metros de ancho por veinte metros de longitud, en predios para uso industrial, agroindustrial, abasto comercio y servicios, científicos y tecnológicos veinticuatro metros de ancho por veinticuatro metros de longitud;

### **III. De las banquetas en las vías públicas:**

- A)** Los anchos mínimos de las banquetas serán: de tres metros en las vías primarias, de un metro cincuenta centímetros en las locales, de un metro en las de vías con retorno, de dos metros cincuenta centímetros en vialidades de conjuntos urbanos o condominios



industriales y de dos metros en vialidades de conjuntos urbanos de tipo comercial, tecnológico y de servicios;

**B)** La Sección mínima en andadores será de tres metros, cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, la Sección será de seis metros;

**IV.** Las edificaciones para equipamientos educativos o de salud, así como las edificaciones y zonas comerciales o industriales que son o pueden ser intensamente utilizadas por el público, deberán contar con acceso de carga y descarga por vías laterales o posteriores y dentro del predio;

**V.** Las señales de tránsito, lámparas, casetas y demás elementos integrantes del mobiliario urbano serán instaladas de manera que no obstaculicen la circulación o la visibilidad de los usuarios, y

**VI.** Las demás previstas en el Libro, este Reglamento, los planes de desarrollo urbano y otras disposiciones jurídicas.

## **DE LOS REQUISITOS DE LA SOLICITUD PARA LAS VÍAS PÚBLICAS**

**Artículo 152.** A la solicitud del municipio para la autorización por la Secretaría de la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas no previstas en el respectivo plan de desarrollo urbano, así como para centros de población que carezcan de éstos, se deberá acompañar la documentación siguiente:

**I.** Acta de la sesión de Cabildo en que se aprobó la apertura, prolongación, ampliación o modificación de la vía pública correspondiente;

**II.** Plano del trazo de la vía pública propuesta con indicación de su Sección, longitud y superficie, cuando se trate de apertura y prolongación, señalando su interconexión con las vías públicas existentes más próximas. Si se trata de la ampliación o modificación de una vía pública existente, el plano respectivo indicará el trazo de ésta y el trazo propuesto, y

**III.** Documento que contenga las causas de utilidad pública que justifican la apertura, prolongación, ampliación o modificación de la vía pública.

## **DEL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS**

**Artículo 153.** La autorización de la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas, se sujetará al procedimiento siguiente:

**I.** Presentada la solicitud por el municipio respectivo a la Secretaría, con la documentación a que se refiere el artículo anterior, en el transcurso de los diez días siguientes, la Secretaría podrá requerir en su caso la introducción de modificaciones al proyecto de que se trate, para adecuarlo a las disposiciones aplicables de este Reglamento, y

**II.** La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en el artículo anterior o de la modificación al proyecto.

## **DE LAS VÍAS PRIVADAS**

**Artículo 154.** Las vías privadas estarán incluidas en la autorización del condominio horizontal o mixto y en su caso del condominio vertical, así como en los conjuntos urbanos cuando corresponda, y deberán cumplir con las normas siguientes:

**I.** Las vías privadas en condominios horizontales de más de veintinueve viviendas deberán contar con retorno para salir de ellas de acuerdo a las dimensiones mínimas siguientes:

- A)** Con una rotonda al final de la vialidad privada con un diámetro no menor a diez metros;
- B)** En forma de tipo "L", para uso habitacional doce metros de ancho por trece metros de longitud; en predios para uso industrial, agroindustrial, abasto y servicios, científicos y tecnológicos veinticuatro metros de ancho por veinticuatro metros de longitud;

**II.** De las banquetas en las vías privadas:

- A)** El ancho mínimo de las banquetas será de un metro;
- B)** La Sección mínima en andadores será tres metros, misma que podría dividirse en dos secciones de uno punto cincuenta metros cuando tengan de por medio área verde y recreativa de uso común, cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, la Sección será de seis metros, y

**III.** Tratándose de desarrollos habitacionales de tipo residencial alto realizados por etapas, o de conjuntos urbanos que se lleven a cabo mediante lotificaciones condominales que incluyan lotes de propiedad exclusiva para viviendas unifamiliares, plurifamiliares o lotes comerciales, las vías privadas tendrán, además, las secciones previstas para las vías públicas, de acuerdo a las características, dimensiones y diseño del conjunto urbano de que se trate.

## **TÍTULO DÉCIMO PRIMERO**

### **DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN DEL DESARROLLO URBANO**

#### **DEL SISTEMA ESTATAL**

**Artículo 155.** Es el área dependiente de la Secretaría encargada de la sistematización, clasificación, actualización y procesamiento de la información generada en materia de desarrollo urbano en la entidad, conforme a las disposiciones del Código y de este Reglamento y tiene por objeto apoyar el proceso de planeación del desarrollo urbano y hacer más ágil y eficiente la consulta de la información en la materia.

#### **DE LA ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA ESTATAL**

**Artículo 156.** El Sistema comprenderá las materias relativas a:

- I.** La planeación urbana;
- II.** De las autorizaciones;
- III.** De las vías públicas;
- IV.** De licencias de uso de suelo;
- V.** De los procesos de regularización de tenencia de la tierra;
- VI.** De las zonas de urbanización ejidal y comunal;
- VII.** Convenios, normas técnicas, acuerdos, actas y estudios, y
- VIII.** De las áreas de donación derivadas de subdivisiones, condominios y conjuntos urbanos ubicadas fuera de estos mismos.

#### **DE LA INFORMACIÓN QUE INTEGRA EL SISTEMA**



**Artículo 157.** El Sistema Estatal se integra con la información que establece el artículo 5.59 del Código, que le remitan las autoridades estatales y municipales de desarrollo urbano.

Las autoridades estatales y municipales estarán obligadas a remitir de manera mensual al Sistema Estatal copia certificada de los documentos que refiere el artículo 5.59 del Código.

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

**I.** El Sistema Estatal se integrará en la forma siguiente:

- A.** Sección Primera: Planes y Programas de Desarrollo Urbano;
- B.** Sección Segunda: Directores Responsables de Obra y corresponsables;
- C.** Sección Tercera: Explotación de bancos de materiales para la construcción;
- D.** Sección Cuarta: autorización sobre la fusión y división del suelo;
- E.** Sección Quinta: autorización de apertura, prolongación y ampliación de vías públicas;
- F.** Leyes, reglamentos, normas y demás disposiciones que rigen la materia en la entidad;

La Secretaría podrá abrir otras secciones, para optimizar su funcionamiento y cumplir con el objeto del Sistema Estatal.

**II.** En las secciones a que se refiere la fracción anterior, se inscribirán:

- a)** En la Sección Primera: los diferentes planes que conforman el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano, así como sus modificaciones y actualizaciones; los programas, acuerdos y convenios de coordinación, relativos a la planeación y programación del desarrollo urbano; y las autorizaciones de los usos del suelo que requieran Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana;
- b)** En la Sección Segunda: los directores responsables de obra y corresponsables, que señale la legislación correspondiente;
- c)** En la Sección Tercera: las autorizaciones para la explotación de bancos de materiales;
- d)** En la Sección Cuarta: las autorizaciones de conjuntos urbanos, subdivisiones, fusiones, lotificaciones para condominios y las relotificaciones correspondientes, y
- e)** En la Sección Quinta: las autorizaciones de apertura y prolongación de vías públicas, así como autorizaciones relativas a la regularización de la tenencia de la tierra.

## **DE LA CONSULTA AL SISTEMA ESTATAL**

**Artículo 158.** La información que integre el Sistema Estatal podrá ser consultada por las instancias gubernamentales y público en general.

El Titular del área estará facultado para expedir copia simple o certificada de los documentos que obren en el Sistema Estatal, previa acreditación del interés jurídico y pago de los derechos correspondientes.

## **DE LA OPERACIÓN DEL SISTEMA ESTATAL**

**Artículo 159.** Operará a través de un sistema electrónico que permita la sistematización, recepción, clasificación, actualización, procesamiento y reporte de la información contenida en el acervo documental, con la finalidad de apoyar el proceso de planeación del desarrollo urbano y la toma de decisiones institucionales en la materia.

Así mismo, generará información respecto de planes y planos actualizados, estadísticas y proyecciones de crecimiento urbano, entre otros.

## **TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LAS NORMAS COMUNES**

#### **DE LAS NORMAS COMUNES PARA LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES**

**Artículo 160.** Las medidas de seguridad y sanciones se sujetarán a las normas comunes siguientes:

- I.** Podrán imponerse simultáneamente, cuando las circunstancias así lo exijan;
- II.** Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán auxiliarse de la fuerza pública;
- III.** Se aplicarán sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pueda emanar de los actos o hechos que las originaron, y
- IV.** La demolición total o parcial que ordene la autoridad competente, será ejecutada por el afectado o infractor a su costa y dentro del plazo que fije la resolución respectiva, de no hacerlo, dicha autoridad la mandará ejecutar por cuenta y cargo del infractor.

### **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

#### **DE LOS CASOS DE APLICACIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**Artículo 161.** La autoridad competente podrá aplicar medidas de seguridad para evitar:

- I.** La consolidación de acciones o hechos contrarios a las disposiciones del Código, de este Reglamento, de los planes de desarrollo urbano y de los dictámenes, licencias y autorizaciones en la materia;
- II.** Los daños a personas o bienes que puedan causar:
  - A)** El estado ruinoso o peligroso de la construcción existente por vetustez, incendio, sismo o cualquiera otra circunstancia;
  - B)** Los defectos de la construcción existente o en ejecución, por deficiencias en su edificación o en la calidad de los materiales empleados;
  - C)** La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;
  - D)** La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;
  - E)** Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;

- F)** La obstrucción de las salidas de emergencia de los cines, estadios y demás recintos de espectáculos y esparcimientos públicos, así como aquellos lugares que sean habilitados para la concentración masiva de personas;
- G)** La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes de explosivos, depósitos de combustible, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante, y
- H)** Cualquier otro hecho que pueda afectar a un edificio, instalación, obra o explotación de materiales existentes o en ejecución que expusiere la seguridad física de los ocupantes trabajadores, transeúntes y terceros en general, así como a inmuebles, vehículos y demás bienes próximos.

### **DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**Artículo 162.** La aplicación de las medidas de seguridad, se llevará a cabo en términos de lo previsto por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, y conforme al procedimiento siguiente:

- I.** Podrá iniciarse de oficio por la autoridad competente o por denuncia de terceros en ejercicio de la denuncia popular;
- II.** La autoridad competente verificará la procedencia de imponer la medida de seguridad y en su caso, la aplicará de inmediato y sin mayor trámite, haciendo constar la diligencia en acta administrativa;
- III.** Adoptadas o no las medidas de seguridad, se citará a garantía de audiencia al particular afectado, para que manifieste lo que a su derecho convenga, dictándose la resolución que corresponda, en la que en su caso podrá imponerse la sanción o sanciones procedentes, y
- IV.** Las medidas de seguridad que podrán adoptar las autoridades desarrollo urbano, son las que establece el artículo 5.62 del Código.

## **CAPÍTULO TERCERO DE LA APLICACIÓN DE SANCIONES**

### **DE LA APLICACIÓN DE SANCIONES**

**Artículo 163.** Las infracciones a las disposiciones del Código, este Reglamento, planes de desarrollo urbano, dictámenes, licencias y autorizaciones en la materia se sancionarán conforme a lo dispuesto en el artículo 5.63, del Código, con observancia de las formalidades jurídicas previstas en el Código y el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

En la aplicación de las sanciones se buscará primordialmente la restitución al orden urbano de aquellas obras, usos o aprovechamientos del suelo, fusiones y divisiones de predios y demás acciones u omisiones que se hayan realizado en contravención a las disposiciones del Código, este Reglamento, los planes de desarrollo urbano y demás autorizaciones y licencias que emita la Secretaría.

### **TRANSITORIOS**



**PRIMERO.** El presente Reglamento entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

**SEGUNDO.** Se abroga el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", el 28 de julio de 2016.

**TERCERO.** Los asuntos que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento, serán tramitados y resueltos conforme a las disposiciones vigentes al inicio de su sustanciación.

**CUARTO.** Las áreas urbanizables no programadas previstas por los planes municipales de desarrollo urbano vigentes pasarán a ser clasificadas como áreas urbanas, urbanizables o no urbanizables, conforme se determine en la actualización de los planes de desarrollo urbano que correspondan.

**QUINTO.** Se abroga el Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, por el que se fijan los Lineamientos para la incorporación de las áreas urbanizables no programadas contenidas en los planes municipales de desarrollo urbano publicado en Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 13 de febrero de 2006.

**SEXTO.** Dentro del plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, se deberán realizar las modificaciones correspondientes al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano.

**SÉPTIMO.** La Secretaría expedirá su Manual General de Organización y los Lineamientos para la Realización o Modificación de los Planes de Desarrollo Urbano de competencia municipal a que hace referencia el presente Reglamento, en un plazo de ciento veinte días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento.

**OCTAVO.** El Consejo Consultivo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Metropolitano expedirá su Reglamento Interno dentro de un plazo de ciento veinte días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento.

**NOVENO.** La Secretaría dispondrá de lo necesario para que las funciones y servicios de carácter municipal, regulados por el Código en materia de planeación de desarrollo urbano y de autorización de uso del suelo, se transfieran a los municipios del Estado de manera ordenada, conforme al programa de transferencia que presente dicha Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles contados a partir de la recepción de las correspondientes solicitudes por parte de los municipios.

En tanto se realiza la transferencia a que se refiere el presente artículo, las funciones y servicios de competencia municipal, que a la entrada en vigor de este Reglamento, sean ejercidas o prestados por el Gobierno del Estado de México, seguirán ejerciéndose y prestándose por éste en los términos y condiciones vigentes.



Publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 01 de septiembre de 2020.  
*Última reforma POGG 07 de julio de 2021*

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los 31 días del mes de agosto de 2020.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO**

**ALFREDO DEL MAZO MAZA  
(RÚBRICA).**

**EL SECRETARIO DE DESARROLLO  
URBANO Y METROPOLITANO**

**ANDRÉS MASSIEU FERNÁNDEZ  
(RÚBRICA).**

**APROBACIÓN:** 31 de agosto de 2020.

**PUBLICACIÓN:** [1 de septiembre de 2020.](#)

**VIGENCIA:** El presente Reglamento entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

**REFORMAS**

Acuerdo por el que se reforman las fracciones VII y XX del artículo 2, el primer párrafo del artículo 6, el inciso A) de la fracción X del artículo 8, el primer párrafo del artículo 12, las fracciones VII y IX del artículo 16, el inciso g) del artículo 17, el primer párrafo del artículo 26, el artículo 27, la fracción IV del artículo 46, las fracciones I, II, V y el segundo párrafo del artículo 48, las fracciones IV y VIII del artículo 50, el artículo 52, la fracción I del artículo 53, el inciso C) de la fracción IV, el inciso C) de la fracción V, los incisos J) y N) de la fracción VI, los incisos D) y E) de la fracción VII del artículo 55, el segundo párrafo del artículo 56, los párrafos primero, segundo, tercero y cuarto del artículo 58, el quinto párrafo del artículo 59, los párrafos primero, segundo y tercero del artículo 60, las fracciones II, V, VI, VII y el párrafo sexto del artículo 61, el inciso A) de la fracción V y la fracción VII del artículo 62, el primer párrafo y la fracción XVI del artículo 63, la fracción V del artículo 65, el párrafo segundo del artículo 66, la fracción I del artículo 68, el primer párrafo del artículo 69, la fracción VI del artículo 71, el primer párrafo del artículo 78, el segundo párrafo del artículo 80, la fracción IV y segundo párrafo del artículo 82, las fracciones IV y X y el segundo párrafo del artículo 83, las fracciones III y VIII del artículo 84, el tercer y el quinto párrafo del artículo 88, el inciso D) de la fracción V del artículo 91, el segundo párrafo del artículo 96, las fracciones VII, IX y el tercer párrafo del artículo 99, el inciso C) de la fracción IV, el inciso D) de la fracción VI del artículo 100, el inciso



C) de la fracción IV del artículo 106, el quinto párrafo del artículo 107, el numeral 2 del inciso B) de la fracción II, el numeral 2 del inciso A) del segundo párrafo de la fracción III, el inciso B) de la fracción IX y el tercer párrafo del artículo 109, la fracción I, los incisos A), B), E) de la fracción II y el segundo párrafo del artículo 110, el cuarto párrafo del artículo 111, el inciso A) de la fracción I, el numeral 10 del inciso B) de la fracción I y el tercer párrafo del artículo 113, los incisos C) y E) de la fracción V, los numerales 1, 6 y 8 del inciso D) de la fracción VI del artículo 114, los incisos C) y D) de la fracción V, el inciso E) de la fracción VI del artículo 115, la fracción VI del artículo 123, la fracción V del artículo 125, el cuarto párrafo del artículo 128, el segundo párrafo del artículo 129, el primer párrafo del artículo 130, la fracción IV del artículo 131, el primero, segundo y cuarto párrafos del artículo 132, los incisos C) y D) de la fracción I del artículo 134, el inciso C) de la fracción II del artículo 136, la fracción X del artículo 137, el tercer párrafo del artículo 138, la denominación del Título Noveno, la denominación del Capítulo Segundo del Título Noveno, el artículo 139, el primer párrafo y las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X del artículo 140, el primer párrafo y las fracciones I y III e incisos A) y D) de la fracción IV y las fracciones VI y VII del artículo 141, el primer párrafo y las fracciones I y II del artículo 142, el artículo 143, los incisos G) e I) de la fracción I del artículo 146, el inciso C) de la fracción VI del artículo 147, el inciso A) de la fracción III del artículo 151, el tercer párrafo y el inciso a) de la fracción II del artículo 157; **se adicionan** la fracción XII Bis del artículo 30, el tercer párrafo del artículo 48, el inciso E) de la fracción II del artículo 53, la fracción IV del artículo 54, el sexto párrafo del artículo 59, el numeral A.3. del inciso A) de la fracción II del artículo 109, el párrafo tercero del artículo 112 recorriéndose en orden los párrafos subsecuentes, el inciso Q) de la fracción VI del artículo 115, el quinto párrafo del artículo 133 recorriéndose en orden los párrafos subsecuentes, el artículo 140 Bis, y el artículo 142 Bis, y **se derogan** las fracciones VIII y XI del artículo 16, los incisos f) e i) del artículo 17, el inciso D) de la fracción II del artículo 50, el numeral A.2. del inciso A) de la fracción II del artículo 109, el segundo párrafo del artículo 112, el numeral 4 del inciso B) de la fracción I del artículo 113, las fracciones XI, XII, XIII y XIV del artículo 140, las fracciones III, IV, V y VI del artículo 142 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 7 de julio de 2021, entrando en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".