REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO
DEL CODIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MEXICO

ARTURO MONTIEL ROJAS, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTICULO 77 FRACCION IV DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 2, 7 Y 8 DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL ESTADO DE MEXICO; Y

C O N S I D E R A N D O

Que uno de los propósitos de la presente administración es la modernización integral y adecuación permanente del marco jurídico que rige la acción de gobierno, orientada con un sentido humano y visión de largo plazo, para satisfacer las necesidades y expectativas de la población, basada en las cambiantes condiciones sociales, económicas y políticas de la entidad.

Que el perfeccionamiento del marco jurídico y de la normatividad en general, contribuye a que la administración pública pueda cumplir con absoluto respeto a las instituciones y al estado de derecho, con la misión y visión de los ocho ejes rectores que sustentan el Plan de Desarrollo del Estado de México 1999 – 2005.

Que la H. "LIV" Legislatura del Estado expidió el decreto número 41, por el que se aprueba el Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 13 de diciembre de 2001.

Que el citado ordenamiento legal en su Libro Quinto regula el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, y que en su artículo sexto transitorio se previene que el Ejecutivo del Estado expedirá los reglamentos necesarios para su aplicación.

Que para cumplir con el citado mandato legal, el Ejecutivo a mi cargo ha elaborado las disposiciones reglamentarias relativas a la planeación, ordenación, regulación, control, vigilancia y fomento del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población de la entidad.

Que al efecto se establecen normas claras para desarrollar el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano, el régimen jurídico de los conjuntos urbanos, las subdivisiones de predios y los condominios, las reglas básicas de funcionamiento de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como la integración organización y funcionamiento del Registro Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En mérito de lo expuesto, he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO
DEL CODIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MEXICO

TITULO PRIMERO
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES, DE LA PARTICIPACION CIUDADANA Y DE LA COMISION ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CAPITULO I
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

DEL OBJETO DEL REGLAMENTO.
ARTICULO 1.- Las presentes disposiciones son de orden público e interés general y tienen por objeto reglamentar el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, denominado Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población.

DE LAS COMPETENCIAS.
ARTÍCULO 2.- La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a las unidades administrativas del Ejecutivo del Estado vinculadas con la materia del desarrollo urbano, en el ámbito de sus respectivas atribuciones.

DE LAS DENOMINACIONES.
ARTICULO 3.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

I. I. Secretaría, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

II. II. Municipio, al respectivo gobierno municipal ante el que se gestione, tramite o lleve a cabo el procedimiento administrativo de que se trate.

III. III. Código, al Código Administrativo del Estado de México.

IV. IV. Reglamento, al presente ordenamiento.

V. V. Instancias gubernamentales: a las unidades administrativas federales, estatales y municipales que concurran en los procesos de dictaminación y autorización a que se refiere este Reglamento.

VI. VI. Planes de desarrollo urbano, a los instrumentos de ordenación y regulación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano, que conforman el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano que se establece en el Título Tercero del Libro Quinto del Código.

VII. VII. Registro Estatal, al Registro Estatal de Desarrollo Urbano.

VIII. VIII. Comisión, a la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

IX. IX. Predio, al terreno sin construcción.

X. X. Inmueble, al terreno y construcciones en él existentes.

XI. XI. Lote, a la fracción de terreno resultante de una autorización de fusión o división del suelo.

XII. Instituto: al Instituto Mexiquense de la Vivienda Social.

DE LA OBLIGACION DE OBTENER AUTORIZACIONES.

ARTICULO 4.- Toda acción que signifique la fusión o división del suelo, la construcción en, sobre o bajo la tierra, la realización de cualquier cambio material en edificios existentes y en su uso, requerirán de la autorización previa y expresa de las autoridades estatales y municipales correspondientes, en los términos del Código y su reglamentación.

DE LAS LIMITACIONES Y MODALIDADES A LA PROPIEDAD.
ARTICULO 5.- Los derechos sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio estatal serán ejercidos por su titular con las limitaciones y modalidades establecidas por el Código, los planes que el mismo regula y demás ordenamientos relativos.

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

Toda acción que signifique la utilización de las tierras ejidales o comunales con fines urbanos, tales como apertura de calles, conjuntos urbanos, subdivisiones y fusiones de predios, condominios o cualquier acto de construcción de inmuebles, incluso en los solares urbanos de propiedad privada de los ejidos o comunidades, se sujetará a las disposiciones del Código, este Reglamento, los planes de desarrollo urbano y demás normatividad aplicable, independientemente de las medidas previstas en la legislación en materia agraria.

Las tierras ejidales o comunales ubicadas en áreas no urbanizables quedan sujetas a las normas contempladas en el Código. Las situadas en áreas naturales protegidas que se localicen en la entidad, ya sean de interés de la Federación o de jurisdicción local, estarán afectas al tipo de actividad, limitación o modalidad que al efecto se les determine en la correspondiente declaratoria y en su caso, en el respectivo plan de desarrollo urbano. Las ubicadas en áreas urbanizables de un centro de población, se sujetarán a lo que dispongan el Código, y los planes de desarrollo urbano.

DEL CARACTER OBLIGATORIO DE LAS NORMAS, LIMITACIONES, PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.
ARTICULO 6.- Las autorizaciones a que se refiere el Código y este Reglamento, son instrumentos para la administración y control del desarrollo urbano y la protección de su entorno, por lo que formarán parte de las mismas, las normas, limitaciones y prohibiciones en ellos establecidas. En consecuencia, sus titulares quedan obligados a su cumplimiento.

La Secretaría, en las autorizaciones o dictámenes que expida, señalará las restricciones conducentes del plan de desarrollo urbano aplicable, así como las que en su caso determinen al efecto organismos públicos como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Luz y Fuerza del Centro, Ferrocarriles Nacionales de México, Comisión Nacional del Agua, Dirección General de Protección Civil, Instituto Nacional de Antropología e Historia y otras dependencias u organismos de carácter federal, estatal o municipal.

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

DEL APOYO DE LA SECRETARIA A LOS MUNICIPIOS.
ARTICULO 7.- La Secretaría, a petición expresa de las autoridades municipales correspondientes, podrá auxiliarles en los procesos relativos a la elaboración o modificación de los planes de desarrollo urbano de su competencia, así como en lo relativo a la administración, ordenación y regulación del desarrollo urbano de su municipio.

DE LAS REGLAS COMUNES A TODO TRAMITE O GESTION.

ARTICULO 8.- El trámite o gestión para obtener las autorizaciones y dictámenes estará sujeto a las siguientes reglas específicas:

I. Las solicitudes deberán contener:

A) Datos de identificación del predio o inmueble; su ubicación y, en su caso, la distancia de éste a las dos esquinas más próximas o a elementos fijos de referencia; los nombres de las calles que delimiten la manzana y su orientación; sus dimensiones y medidas; y, en su caso, el nombre con el que se le conozca.

B) Nombre completo de la persona física o moral solicitante y, en su caso, el de su representante legal, quienes deberán acreditar su personalidad.

C) Domicilio en el Estado de México para recibir notificaciones, así como número telefónico o dirección de correo electrónico, si se tuvieren, u otro medio de comunicación.

D) Tipo de autorización o dictamen que se desea con las referencias que correspondan a los documentos que se acompañan y justifican el pedimento.

E) Cuando deban acompañarse planos, se entregarán dos tantos en material reproducible, salvo que este Reglamento especifique un número o un material diferente de acuerdo al trámite de que se trate.

F) Lugar y fecha, así como firma del solicitante o de su representante legal.

II. Toda solicitud deberá acompañarse de identificación del o los solicitantes, quienes podrán acreditarse mediante credencial oficial vigente que cuente con fotografía, debiendo agregarse copia cotejada de la misma al expediente.

III. De cada trámite o gestión se integrará un expediente que contendrá un tanto de la documentación requerida, sea en original, copia certificada o copia simple cotejada. No se exigirá documentación que ya hubiera sido requerida y obre en su expediente, proporcionando el solicitante, en su caso, los datos necesarios para su identificación.

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

V. Las autorizaciones y dictámenes tendrán vigencia de un año, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de su emisión, salvo disposición expresa de este Reglamento.

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

DE LOS DOCUMENTOS PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD.

ARTICULO 9.- Los documentos legales que los interesados podrán presentar para acreditar la propiedad en la obtención de las autorizaciones y dictámenes, serán: escrituras públicas o resoluciones judiciales o administrativas, inscritas en el Registro Público de la Propiedad y que contengan los datos de su inscripción. Tratándose de propiedad social, la misma se podrá acreditar mediante los documentos idóneos reconocidos por la legislación agraria.

DE LOS COTEJOS.
ARTICULO 10.- En los procedimientos administrativos para la obtención de autorizaciones y dictámenes, los solicitantes presentarán en original o copia certificada por fedatario público, los documentos legales que acrediten la propiedad de los predios o inmuebles de que se trate, inscritos en el Registro Público de la Propiedad; su personalidad y la de sus representantes legales; y todos aquellos otros relacionados con los distintos trámites de que se trate. Las autoridades podrán admitir para su cotejo copia simple legible, sin tachaduras ni enmendaduras, de dichos documentos originales o certificados, devolviendo éstos a su presentante.

Los titulares de las oficinas responsables de los trámites correspondientes serán los únicos facultados para autorizar con su firma los cotejos a que se refiere este artículo.

El cotejo de los documentos contendrá el lugar, la fecha, el nombre, la firma y cargo del funcionario que coteja, el número del expediente al que se integra o, en su caso, el asunto de que se trate y el número de fojas cotejadas.

DE LAS CERTIFICACIONES.
ARTICULO 11.- Las autoridades administrativas podrán certificar los documentos que obren en sus archivos tratándose de requerimientos de autoridades jurisdiccionales.

DE LOS CASOS EN QUE PROCEDE LA INTERVENCIÓN DE LA FUERZA PUBLICA.
ARTICULO 12.- Las autoridades competentes, para hacer cumplir sus determinaciones, podrán auxiliarse de la fuerza pública cuando:

I. En general, en la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones previstas en el Código.

II. Se aplique la clausura provisional o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones, explotaciones de bancos de materiales, obras o actividades.

III. Se trate de la desocupación o desalojo de predios o inmuebles, así como de llevar a cabo la demolición total o parcial de construcciones.

IV. Se realicen visitas de verificación, inspecciones, supervisiones y notificaciones.

V. Se ejecuten las determinaciones de las autoridades estatales, que tiendan a hacer prevalecer el orden público y el interés general.

DE LA OBLIGACION DE SUBSANAR LAS IRREGULARIDADES QUE SE MOTIVEN POR LAS INFRACCIONES.
ARTICULO 13.- La imposición y pago de multas, no eximirá al infractor de la obligación de subsanar las irregularidades cometidas, así como de obtener, en su caso, las autorizaciones correspondientes.

DE LA INEXIGIBILIDAD DE PRESTACIONES, APORTACIONES U OBRAS NO PREVISTAS LEGALMENTE.
ARTICULO 14.- Serán inexigibles todas aquellas prestaciones económicas, aportaciones de cualquier género o la ejecución de obras, no previstas en los ordenamientos legales aplicables, que pretendan imponer las autoridades con motivo de las autorizaciones que deban expedir, o por razón de cualquier otra actividad que realicen en ejercicio de su función pública. Toda acción de esta naturaleza será sancionada en términos de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios.

CAPITULO II

DE LA PARTICIPACION CIUDADANA

DE LA PARTICIPACION CIUDADANA EN LA PLANEACION URBANA Y EN LA VIGILANCIA DE LOS USOS DEL SUELO.

ARTICULO 15.- Los ciudadanos del Estado, las asociaciones de colonos, los colegios de profesionales y demás organizaciones civiles de igual o semejante naturaleza, podrán participar en los procesos de consulta relativos a la formulación o modificación de los planes de desarrollo urbano, así como coadyuvar, a través de la denuncia popular ante las autoridades respectivas, en la vigilancia de los usos y destinos del suelo, de las densidades e intensidades de ocupación del mismo y de las normas establecidas en el Código y los planes de desarrollo urbano.

Los actos administrativos de las autoridades que apliquen las disposiciones contenidas en el Código, este Reglamento y los planes de desarrollo urbano, no requerirán para su validez, el visto bueno, anuencia, consulta previa o posterior u opinión favorable de las organizaciones anteriormente señaladas.

DE LOS OBJETIVOS DE LA PARTICIPACION CIUDADANA EN EL DESARROLLO URBANO.

ARTICULO 16.- La participación ciudadana en la entidad, deberá perseguir los siguientes objetivos:

I. Fortalecer la comunicación entre los gobiernos estatal y municipal con la comunidad, en forma permanente y eficaz.

II. Inducir y promover la colaboración de la comunidad en la formulación de propuestas para la elaboración de los diferentes planes y programas que se expidan en la entidad, así como para la vigilancia de los usos y destinos del suelo previstos en ellos.

III. Fortalecer la actividad municipal en materia de desarrollo urbano y prestación de los servicios públicos, a través de la participación económica y colaboración material de la colectividad, en términos de los ordenamientos legales.

CAPÍTULO III
DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

DE LA INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN

Artículo 17.- La Comisión a que se refiere el artículo 5.11 del Código, será presidida por el titular de la Secretaría y contará con un Secretario Técnico designado por él; cuando el titular del Ejecutivo asista a las sesiones de la Comisión, él la presidirá y fungirá como Secretario Técnico, el titular de la Secretaría.

La Comisión estará integrada por los titulares de:

I.- Secretaría General de Gobierno;
II.- Secretaría del Medio Ambiente;
III.- Secretaría de Agua y Obra Publica;
IV.- Secretaría de Comunicaciones.

Contará con la intervención de los municipios respectivos, cuando se trate de asuntos de su ámbito territorial de competencia, a través de los Presidentes Municipales, y del Director General del Organismo Operador de los Servicios de Agua y Saneamiento.

Cuando corresponda, se invitará a otras instancias gubernamentales federales y estatales, así como a organismos gremiales, asociaciones civiles, instituciones académicas o personas fisicas o morales especialistas.

DE LAS REGLAS GENERALES DE LA COMISION.
ARTICULO 18.- La Comisión en su funcionamiento observará las siguientes reglas:

I. Integrará en su seno los dictámenes de factibilidad y de impacto regional, los cuales se conformarán con las autorizaciones, licencias y dictámenes de las instancias gubernamentales participantes, remitiéndolos a la Secretaría.

   Las autorizaciones y licencias serán protocolizadas por los notarios públicos del Estado de México.

II. Solicitará la concurrencia de los municipios, de manera oficial y por escrito, cuando se traten asuntos de su ámbito territorial de competencia, así como de otras instancias gubernamentales federales y estatales que deban intervenir.

III. Podrá, a petición expresa de los interesados con relación a un predio determinado, integrar previamente a los dictámenes a que se refiere la fracción I de este artículo, constancias de viabilidad y de aprovechamiento inmobiliario, las cuales se considerarán como corresponda, por las instancias gubernamentales participantes en la Comisión, en la emisión de sus respectivos dictámenes y autorizaciones.

TITULO SEGUNDO
DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

CAPITULO I
DEL CONTENIDO DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

DEL CONTENIDO DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO.
ARTICULO 19.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano contendrá:

Presentación

I. Marco jurídico:

II. Congruencia con instrumentos nacionales de planeación.

III. Propósitos y alcances del plan.

IV. Diagnóstico y pronóstico:

   A) El medio físico - natural.

   B) Aspectos sociales.

   C) Aspectos económicos.

   D) Aspectos territoriales.

   E) Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

   F) Aspectos ambientales.

   G) Riesgos.

   H) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

V. Evaluación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente.

VI. Objetivos.

VII. Determinación de políticas, estrategias y programas:

A) Territoriales.

B) Sectoriales.

VIII. Metas y proyectos estratégicos.

IX. Instrumentos:

A) De inducción y fomento.

B) De regulación.

C) De organización y coordinación.

D) Financieros.

X. Anexo gráfico.

XI. Epílogo.

DEL CONTENIDO DE LOS PLANES REGIONALES DE DESARROLLO URBANO.
ARTICULO 20.- Los planes regionales de desarrollo urbano contendrán:

Presentación

I. Marco jurídico:

II. Congruencia con niveles superiores de planeación.

III. Propósitos y alcances del plan:

A) Delimitación del área de estudio

B) La región en el contexto estatal

IV. Diagnóstico y pronóstico:

A) El medio físico - natural.

B) Aspectos sociales.

C) Aspectos económicos.

D) Aspectos territoriales.

E) Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

F) Aspectos ambientales.

G) Riesgos.

H) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

V. Evaluación del plan regional de desarrollo urbano vigente, en su caso.

VI. Objetivos:

VII. Determinación de políticas, estrategias y programas:

A) Territoriales.

B) Sectoriales.

VIII. Metas y proyectos estratégicos.

IX. Instrumentos:

A) De inducción y fomento.

B) De regulación.

C) De organización y coordinación.

D) Financieros.

X. Anexo gráfico.

XI. Epílogo.

DE LAS MODALIDADES DE LOS PLANES PARCIALES.
ARTICULO 21.- Los planes parciales considerarán las siguientes modalidades:

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

II. Los de cobertura subregional, que derivarán del Plan Estatal de Desarrollo Urbano o de los planes regionales y tendrán como propósito fundamental integrar acciones para el ordenamiento urbano en porciones determinadas del territorio estatal, incluso si se ubican en el territorio de dos o más municipios.

III. Los de incorporación territorial, que podrán derivar del Plan Estatal, de los planes regionales o de los planes de competencia municipal y se expedirán para integrar a los centros de población nuevas áreas de crecimiento.

IV. Los de integración metropolitana, que derivarán del Plan Estatal o de los planes regionales y tendrán por objeto sujetar a normas comunes la planeación de las áreas homogéneas ubicadas en los límites del Estado de México y entidades circunvecinas.

DEL CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.
ARTICULO 22.- Los planes parciales tendrán el contenido común siguiente:

Presentación

I. Marco jurídico:

II. Congruencia con niveles superiores de planeación.

III. Propósitos y alcances del plan:

A) Delimitación de la zona.

B) Ubicación y función de la zona dentro del centro de población y en el contexto municipal.

IV. Diagnóstico y pronóstico:

A) El medio físico - natural.

B) Aspectos sociales.

C) Aspectos económicos.

D) Aspectos territoriales.

E) Usos del suelo.

F) Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

G) Suelo y vivienda.

H) Aspectos ambientales.

I) Riesgos.

J) Imagen urbana.

K) Patrimonio histórico, artístico y cultural.

L) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

V. Evaluación del plan parcial vigente, en su caso.

VI. Objetivos:

VII. Determinación de políticas, estrategias y programas:

A) Territoriales.

B) Sectoriales.

VIII. Zonificación del plan parcial:

A) Usos del suelo y su zonificación.

B) Normas de uso y aprovechamiento del suelo.

C) Elementos estructuradores del desarrollo urbano.

IX. Diseño Urbano, en su caso.

X. Metas y proyectos estratégicos.

XI. Instrumentos:

A) De inducción y fomento.

B) De regulación.

C) De organización y coordinación.

D) Financieros.

XII. Anexo gráfico y carta urbana.

XIII. Epílogo.

El contenido diferencial de los planes parciales señalados en el artículo anterior, se establecerá de acuerdo al ámbito y la ubicación territorial de los mismos, así como a su grado de especificidad.

Los planes parciales no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los planes de los cuales derivan.

DE LOS PLANOS INTEGRANTES DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO.
ARTICULO 23.- Los planos que formen parte integrante de los planes de desarrollo urbano, deberán prever un espacio para la inclusión de las leyendas relativas a la certificación de su autorización, publicación e inscripción, debiendo la solapa de los mismos contener lo siguiente:

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

II. Autoridad que lo formula.

III. Logotipo del Gobierno del Estado.

IV. Denominación del plano.

V. Número del plano y clave de identificación.

VI. Simbología básica.

VII. Simbología temática.

VIII. Fuentes de información.

IX. Escala gráfica y datos cartográficos.

X. Referencia al acuerdo de aprobación del plan y a la fecha de su publicación en Gaceta del Gobierno. En el caso de los planes de desarrollo urbano de competencia municipal, se asentará la referencia al correspondiente dictamen de congruencia que haya emitido la Secretaría.

XI. Referencia a los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano.

XII. Nombre y firma del titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

CAPITULO II
DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.
ARTICULO 24.- Los programas de desarrollo urbano son instrumentos de ejecución de las políticas y estrategias de los planes de desarrollo urbano para el logro de sus objetivos y metas; en ellos se precisarán las acciones a realizar, se determinarán los responsables y se establecerán los plazos para su cumplimiento, de conformidad con los recursos y medios disponibles.

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

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

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

DE LAS MATERIAS DE LOS PROGRAMAS.
ARTICULO 25.- Los programas podrán referirse a todo o a una parte del territorio estatal y versar, entre otras, sobre las materias siguientes:

I. Reservas territoriales.

II. Regularización de la tenencia de la tierra.

III. Vivienda.

IV. Industria y Comercio.

V. Turismo.

VI. Vialidad y transporte.

VII. Ejecución y operación de servicios públicos, de infraestructura y equipamiento urbano.

VIII. Las demás materias que fuesen necesarias.

DEL CONTENIDO DE LOS PROGRAMAS.
ARTICULO 26.- Los programas contendrán:

I. La referencia al plan de desarrollo urbano del cual se desprenden y a su viabilidad política y financiera.

II. Los objetivos y metas que se persiguen.

III. Las autoridades responsables de su ejecución.

IV. Las organizaciones participantes de los sectores social y privado, en su caso.

V. La descripción y ubicación de las acciones, obras o proyectos y la referencia a los recursos necesarios.

VI. Las etapas y tiempos para su cumplimiento.

VII. Los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento, evaluación y, en su caso, modificación.

CAPITULO III
DE LA ELABORACION, APROBACION Y EVALUACION DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACION DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE COMPETENCIA ESTATAL.

ARTICULO 27.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales de desarrollo urbano, así como los planes parciales que se deriven de ellos, observarán el siguiente procedimiento:

I. La Secretaría formulará el proyecto del plan, con la participación que corresponda de las instancias gubernamentales estatales encargadas de las materias a que se refiere el artículo 5.24 fracción II del Código.

II. Las instancias gubernamentales participantes en la elaboración del proyecto de plan emitirán sus observaciones sobre los criterios y normas técnicas de sus respectivas materias. De no emitirse ninguna observación, se entenderán aceptados los términos del proyecto y éste se tendrá por concluido, procediendo la Secretaría a dar aviso público del inicio del proceso de consulta.

III. El proyecto del plan respectivo estará disponible, durante un mes contado a partir del día siguiente al en que se dé el aviso público del inicio de la consulta, en las oficinas de la Secretaría o en el lugar que se designe al efecto; durante dicho plazo la Secretaría organizará al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto del plan para recabar la consulta y opinión de los ciudadanos.

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

IV. Durante el plazo señalado, la Secretaría recibirá las propuestas que por escrito se hayan planteado e incorporará al proyecto las que resulten atendibles y elaborará el documento definitivo del plan.

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

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

ARTICULO 28.- El aviso público a que se refiere el artículo 5.28 fracción I del Código, contendrá:

I. Fecha del inicio y plazo del periodo de consulta;

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

III. Unidad administrativa responsable de la consulta;

IV. Domicilio o en su caso dirección electrónica, para hacer llegar planteamientos y sugerencias;

V. Domicilio o en su caso dirección electrónica, donde se mantendrá el proyecto de plan para su consulta;

VI. Fechas y lugares de realización de las audiencias públicas.

Las autoridades correspondientes dispondrán de los medios a su alcance para dar a conocer el aviso público a que se refiere este artículo.

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

ARTICULO 29.- El dictamen de congruencia previsto por el artículo 5.28 fracción III del Código, será emitido por la Secretaría; tendrá por objeto determinar los elementos de congruencia entre los planes Estatal de Desarrollo Urbano, regionales de desarrollo urbano y sus respectivos parciales con los planes de desarrollo urbano de competencia municipal; y tendrá el siguiente contenido:

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

II. El señalamiento de que en el proyecto de plan, se han incluido:

   A) Las políticas de ordenamiento urbano y de población establecidas para el correspondiente municipio.

   B) Las estrategias relativas a la zonificación y aprovechamiento del suelo, así como las establecidas en materia de vialidad, de protección al ambiente, de infraestructura y equipamiento urbano y de riesgos.

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

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

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

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISION DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA.

ARTICULO 30.- El municipio respectivo, por conducto del presidente municipal, solicitará por escrito al titular de la Secretaría la emisión del dictamen de congruencia a que se refiere el artículo anterior, acompañando el proyecto de plan de que se trate, con todos sus antecedentes y anexos gráficos.

La Secretaría analizará el proyecto de plan y, en caso procedente, elaborará el respectivo dictamen de congruencia, mismo que será firmado por su titular quien ordenará su entrega formal al municipio solicitante.

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

DE LA EVALUACION Y ACTUALIZACION DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO.

ARTICULO 31.- Los planes de desarrollo urbano deberán mantenerse actualizados, por lo que en consecuencia, estarán sometidos a un proceso permanente de evaluación, para promover, controlar y, en su caso, corregir su ejecución.

El sistema de evaluación relativo a los asentamientos humanos en el Estado, estará a cargo de la Secretaría y tendrá como propósito establecer la situación, problemática y perspectivas del desarrollo urbano estatal, así como determinar la eficacia de las políticas y acciones realizadas para la consecución de los objetivos establecidos en los planes de desarrollo urbano.

La evaluación de los planes de desarrollo urbano comprenderá el análisis y juicio crítico del cumplimiento y avance del plan de que se trate, respecto a:

I. Los objetivos y metas planteadas.

II. Las políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de zonificación y aprovechamiento del suelo.

III. La observancia de las disposiciones para las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

IV. Las estrategias en materia de infraestructura y equipamiento en los escenarios que señale el respectivo plan.

V. La ejecución de los proyectos estratégicos, así como la realización de los programas y acciones señaladas a corto plazo.

Los resultados de la evaluación que realicen los municipios de sus planes de desarrollo urbano, se inscribirán en el Registro Estatal.

DE LA DIFUSION DE LOS PLANES.
ARTICULO 32.- El Gobierno del Estado podrá utilizar, además del periódico oficial Gaceta del Gobierno, otras publicaciones y medios de divulgación e información, incluyendo los electrónicos, para contribuir al mejor conocimiento y fiel observancia de los planes de desarrollo urbano. Asimismo, los mantendrá disponibles en el Registro Estatal y en las oficinas públicas correspondientes, para su consulta.

TITULO TERCERO
DE LA ZONIFICACION DEL TERRITORIO Y DE LAS DISPOSICIONES PARA SU OCUPACION Y ORDENAMIENTO

CAPITULO I
DE LA ZONIFICACION DEL TERRITORIO

DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO.
ARTICULO 33.- Para los efectos de ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio estatal y en los centros de población, los planes de desarrollo urbano clasificarán el suelo en:

I. Áreas de ordenamiento y regulación del territorio estatal, en que se aplicarán políticas de impulso, consolidación y control.

II. Áreas urbanas, áreas urbanizables programadas y no programadas y áreas no urbanizables.

Son áreas urbanizables no programadas, aquellas que con tal carácter se encuentran determinadas por los planes de desarrollo urbano respectivos y que para su adecuada incorporación a la estructura urbana de los mismos, requieren de un estudio que precise las condicionantes que en materia de servicios e infraestructura, vialidad y equipamiento deban generarse, a efecto de garantizar su integración al proceso de desarrollo urbano ordenado de los centros de población.

DE LA FUNDACION DE CENTROS DE POBLACION.
ARTICULO 34.- La fundación de centros de población en la entidad requerirá del previo decreto que expida la Legislatura del Estado.

La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando las áreas no urbanizables y, en su caso, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

CAPITULO II

DE LA OCUPACION DEL TERRITORIO Y DE LAS RESERVAS

DE LAS AREAS NO URBANIZABLES.
ARTICULO 35.- Las áreas no urbanizables se sujetarán a las normas siguientes:

I. Se prohíbe dotarlas de obras y servicios urbanos de infraestructura y equipamiento, así como dividirlas y fusionarlas con fines urbanos.

II. Para las explotaciones agrícolas, forestales, pecuarias y mineras, así como para su acopio, se permitirá la construcción de caminos de acceso y comunicación y el suministro de energía eléctrica y recursos hidráulicos;

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

IV. Se permitirá la realización de subdivisiones, siempre y cuando se demuestre fehacientemente que no se aprovecharán con fines urbanos y cuenten con frente a vías públicas o frente a accesos que den a vías públicas.

V. Se permitirá una vivienda y sus instalaciones de apoyo por cada predio localizado en estas áreas, debiendo en todos los casos prevalecer el aprovechamiento del suelo en sus fines no urbanos y de conformidad con las disposiciones aplicables del plan de desarrollo urbano correspondiente.

VI. Las edificaciones habitacionales existentes en estas áreas, podrán ser sólo objeto de alguna o algunas de las obras menores para las cuales no se precise licencia de construcción, de conformidad con la reglamentación municipal respectiva.

DE LAS NORMAS APLICABLES EN LAS AREAS UBICADAS FUERA DE LOS LIMITES DE LOS CENTROS DE POBLACION.
ARTÍCULO 36.- Las áreas ubicadas fuera de los límites de los centros de población, siempre y cuando no se trate de las clasificadas como no urbanizables, a que se refiere el artículo 5.31 fracción III del Código, observarán las normas siguientes:

I. Sólo se permitirán instalaciones para el depósito, procesamiento y distribución de combustibles, así como industrias de alto riesgo, en los términos que indique el respectivo dictamen de impacto regional, debiéndose prever un área de amortiguamiento al interior del predio correspondiente en la que no se permitirá ningún tipo de construcción, misma que se determinará de conformidad a lo que establezcan la normatividad aplicable y los planes de desarrollo urbano.

II. Se permitirá la realización de subdivisiones, siempre y cuando se demuestre fehacientemente que no se aprovecharán con fines urbanos y cuenten con frente a vías públicas o frente a accesos que den a vías públicas.

III. Se podrá autorizar la ejecución de conjuntos urbanos y lotificaciones para condominios, solamente cuando se trate del tipo habitacional campestre.

IV. Se permitirá la construcción de edificios e instalaciones de apoyo a la explotación agrícola, forestal, pecuaria o minera, así como los indispensables para el aprovechamiento, mantenimiento y vigilancia de parques, áreas naturales protegidas o zonas de valor histórico, artístico y cultural o recreativas, siempre y cuando por sus dimensiones y características no impacten negativamente en su área de influencia.

V. Se podrá autorizar la explotación de bancos de materiales para la construcción.

VI. Se permitirán asimismo los cementerios y crematorios.

VII. Las edificaciones habitacionales existentes en estas áreas, sólo podrán ser objeto de alguna o algunas de las obras menores para las cuales no se precise licencia de construcción, de conformidad con la reglamentación municipal respectiva.

VIII. Las áreas fuera de los límites de los centros de población, quedarán sujetas en general a las políticas y normas de ordenamiento ecológico que se establezcan en los planes de desarrollo urbano.

IX. Se permitirán igualmente instalaciones y redes de infraestructura, así como obras de equipamiento de cobertura regional.

Para los efectos de este Reglamento, se entenderá como límite de centro de población, a la poligonal envolvente de las áreas urbanas y urbanizables de los centros de población de la entidad.

DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE EN CENTROS DE POBLACION SIN PLAN DE DESARROLLO URBANO.

ARTICULO 37.- En las áreas urbanizables no programadas y en los centros de población que no cuenten con su respectivo plan de desarrollo urbano o con una normatividad específica para autorizar el uso y aprovechamiento del suelo, el municipio respectivo con el auxilio de la Secretaría, determinará las reglas correspondientes que al efecto deberán aplicarse. Tratándose de usos que generen impacto regional, se estará a lo previsto en el Código y este Reglamento.

DE LOS CONVENIOS URBANISTICOS.

ARTICULO 38.- Los convenios urbanísticos se sujetarán a lo siguiente:

I. I. Tendrán por objeto precisar las bases para la incorporación de predios ubicados en áreas urbanizables no programadas al crecimiento de un centro de población o la modificación del uso y aprovechamiento del suelo de áreas ubicadas fuera de los límites de los centros de población.

II. II. Se celebrarán entre la Secretaría y el Municipio respectivo, con propietarios de predios.

III. III. En ellos se pactarán los beneficios de las partes y los compromisos que asumen para llevar a cabo el fin que los motive.

IV. IV. Plantearán en su caso, la modificación del plan de desarrollo urbano de que se trate, o la elaboración del plan parcial respectivo.

DEL DERECHO DE PREFERENCIA DEL ESTADO Y MUNICIPIOS.

ARTICULO 39.- El Estado y los municipios tienen derecho de preferencia para adquirir terrenos señalados en los planes de desarrollo urbano como áreas urbanas, urbanizables programadas y urbanizables no programadas.

En toda enajenación de tierras de origen ejidal o comunal, una vez desincorporadas, situadas en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población de la entidad, se deberá respetar el derecho de preferencia del Estado y municipios, quienes las destinarán preferentemente para satisfacer las necesidades de suelo de la población de más bajos ingresos.

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

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

TITULO CUARTO
DE LOS CONJUNTOS URBANOS

CAPITULO I
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

DE LAS REGLAS GENERALES PARA LOS CONJUNTOS URBANOS.
ARTICULO 40.- En los conjuntos urbanos se observará lo siguiente:

I. Previo a su autorización, se deberá integrar en el seno de la Comisión, el expediente de autorización relativo, en términos de lo que establece el artículo 45 de este Reglamento.

II. Su dimensión y densidad estarán en función de la disponibilidad de agua potable.

III. Podrán ubicarse indistintamente en áreas urbanas y urbanizables de un centro de población, a excepción del de tipo habitacional campestre que podrá localizarse fuera de los centros de población.

IV. Los lotes, para que puedan ser ocupados, deberán estar dotados de obras terminadas de urbanización y equipamiento, excepto tratándose del conjunto urbano habitacional social progresivo.

V. Su titular prestará gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de lotes, hasta la fecha de su entrega al municipio.

DEL TITULAR DEL CONJUNTO URBANO.
ARTICULO 41.- Se considerará como titular de un conjunto urbano a toda persona física o moral o sus causahabientes, que haya obtenido su autorización y lo lleve a cabo en un terreno propio o ajeno con el consentimiento de quien ostente la propiedad.

DE LAS NORMAS BASICAS DE LOS CONJUNTOS URBANOS.
ARTICULO 42.- Se aplicarán a los conjuntos urbanos las siguientes normas básicas sobre dimensiones mínimas, ancho de vías públicas y áreas de donación destinadas a equipamiento urbano:

I. Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes, unifamiliares con frente a vía pública, en conjuntos urbanos habitacionales serán para:

   A) Social progresivo y de interés social: 6 metros de frente y 60 metros cuadrados de superficie.

   B) Popular y medio: 6 y 9 metros de frente y 90 y 120 metros cuadrados de superficie respectivamente.

C) Residencial: 9 metros de frente y 150 metros cuadrados de superficie; y residencial alto: 9 metros de frente y 250 metros cuadrados de superficie.

D) Derogado.

II. Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes, con frente a vía pública en conjuntos urbanos de otros tipos, serán para:

A) Conjunto urbano industrial y agroindustrial, para grande y mediana industria o agroindustria: 20 metros de frente y 500 metros cuadrados de superficie; y para micro y pequeña industria o agroindustria: 10 metros de frente y 150 metros cuadrados de superficie.
B) Conjuntos urbanos de abasto, comercio y servicios: 7 metros de frente y 60 metros cuadrados de superficie.

III. Las secciones de las vías públicas del conjunto urbano deberán cumplir los mínimos fijados en este Reglamento, salvo las vías locales de los conjuntos urbanos industriales, que deberán tener como mínimo 20 metros de sección.

IV. Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano en los conjuntos urbanos habitacionales social progresivo, de interés social y popular, se determinarán sobre la base de 12 metros cuadrados por vivienda prevista a favor de los municipios para equipamiento local y de 6 metros cuadrados a favor del Estado para equipamiento regional.

V. Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano en los conjuntos urbanos habitacionales de tipo medio, se establecerá sobre la base de 15 y 5 metros cuadrados por vivienda prevista, y en los de tipo residencial o residencial alto, sobre la base de 15 y 10 metros cuadrados por vivienda prevista, en favor del municipio y del Estado para dedicarse a equipamiento local y regional, respectivamente.

VI. En el conjunto urbano habitacional campestre, el área de donación destinada a equipamiento urbano equivaldrá al 4 por ciento y 3 por ciento del total del área enajenable, para obras de equipamiento del municipio y el Estado, respectivamente.

VII. En el conjunto urbano industrial, el área de donación destinada a equipamiento urbano equivaldrá al 4 por ciento y 3 por ciento del total del área enajenable, para obras de equipamiento municipales y estatales, respectivamente. Cuando el predio esté situado en la zona metropolitana del Valle Cuautitlán Texcoco, el área de donación para equipamiento urbano será del 5 por ciento y 5 por ciento del área enajenable, respectivamente.

VIII. Las áreas de donación para obras de equipamiento municipales y estatales en los conjuntos urbanos de abasto, comercio y servicios, equivaldrá al 4 por ciento y 3 por ciento del área enajenable.

IX. En el conjunto urbano de tipo mixto se aplicarán en forma armónica y concordante, las normas básicas de cada uno de los tipos de conjunto urbano que lo conforman, de la manera que resulte compatible en cada caso.

X. Contarán con áreas vendibles destinadas al comercio de productos y servicios básicos, en al menos 0.50 metros cuadrados por vivienda autorizada; tratándose de conjuntos urbanos habitacionales mayores de 4,000 viviendas, dispondrán para Centro Urbano Regional (CUR) áreas vendibles a razón de 8 metros cuadrados por vivienda autorizada.

XI. Las instalaciones, edificaciones y todo aquel mobiliario urbano que se hubiese utilizado para la promoción y venta de un conjunto urbano, deberán dedicarse definitivamente a dicho fin.

XII. Para la ejecución de un desarrollo habitacional campestre, se deberá contar con un programa para su desarrollo sustentable aprobado por la Secretaría y la Secretaría de Ecología del Gobierno del Estado de México, así como por el municipio correspondiente, debiendo observarse las siguientes reglas: contar con una superficie mínima de 20 hectáreas por desarrollo; concentrar las viviendas previstas, con densidad de una vivienda por hectárea, siempre y cuando las áreas privativas no rebasen el 20 % del área total a desarrollar y la superficie de desplante de las construcciones no sea superior al 5% de la superficie total a desarrollar; garantizar medidas de seguridad para mantener las características naturales y prevenir incendios; prever vialidades con materiales que permitan la infiltración del agua; y contar con sistemas eficientes para la recolección de basura.

DE LOS COMPRADORES DE LOTES EN BLOQUE.
ARTICULO 43.- Se entenderá por comprador de lotes en bloque a quien adquiera al menos el veinticinco por ciento de la superficie vendible del desarrollo de que se trate.

El comprador de lotes en bloque será solidariamente responsable con el titular de la autorización de un conjunto urbano, respecto de las obligaciones establecidas en el acuerdo de autorización, en la proporción que resulte.

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LOS FIDEICOMISOS.
ARTICULO 44.- Cuando se lleve a cabo un conjunto urbano con el propósito de cumplir un fideicomiso, el titular del conjunto urbano lo será el fideicomitente, quien responderá del cumplimiento de las obligaciones que se contengan en el acuerdo de autorización.

CAPITULO II
DE LA INTEGRACION DEL EXPEDIENTE PARA LA AUTORIZACION DE CONJUNTOS URBANOS

DE LOS DOCUMENTOS QUE SE DEBERAN INTEGRAR AL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN.
ARTÍCULO 45.- A la solicitud de integración del expediente para la autorización de conjuntos urbanos, que presentarán los interesados a la Comisión y en la que se señalará el tipo y características del conjunto urbano de que se trate, se acompañarán los siguientes documentos:

I. Documento que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

II. Documento que acredite la personalidad del solicitante o acta constitutiva de la sociedad, asociación o contrato de fideicomiso, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, así como el que acredite la personalidad del representante legal, tratándose de personas morales.

III. Aerofoto o cartografía actualizada en papel fotográfico, preferentemente a escala 1:5,000, de la ubicación del predio, precisándose el entorno del mismo, con un radio de cobertura de al menos 1,000 metros. En desarrollos social progresivos promovidos por organizaciones sociales, este requisito podrá acreditarse mediante cartografía legible en papel maduro.

IV. Plano topográfico con altimetría y planimetría, que contenga las medidas y superficies reales del predio, firmado por perito inscrito en el Registro Estatal.

V. Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad; y resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean mayores a las contenidas en dicho documento. No se exigirá este requisito cuando las medidas y superficies reales del predio coincidan con las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad.

VI. Memoria descriptiva del anteproyecto.

VII. Reporte fotográfico del predio y sus colindancias, así como en su caso los prototipos de vivienda, tratándose de conjuntos urbanos habitacionales. Este requisito no se exigirá cuando se trate de desarrollos social progresivos promovidos por organizaciones sociales.

VIII. Derogado.

Al expediente se integrarán los siguientes documentos, que se emitirán por las instancias gubernamentales participantes en la Comisión, de conformidad con los requisitos específicos que para cada caso establezcan las disposiciones legales correspondientes:

A) Dictamen de existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretenda, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, tratadas o no, según el caso.

B) Dictamen de protección civil, en materia de seguridad del suelo y riesgo.

C) Evaluación de impacto ambiental, excepto para los casos a que se refiere la fracción II del artículo 4.19 del Código, que sólo requerirán de informe previo.

D) Dictamen de incorporación e impacto vial.

E) Dictamen, en su caso, de Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Luz y Fuerza del Centro, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Nacional del Agua u otras dependencias u organismos federales, estatales o municipales, cuando las características de la zona donde se ubique el predio a desarrollar así lo requieran.

F) Certificación de clave catastral.

G) Secuencia registral que emita el Registro Público de la Propiedad,.

H) Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica.

I) Licencia de uso del suelo, así como autorización de alineamiento y número oficial, cuando aquella no lo contenga.

Si el interesado hubiese optado por recabar previamente una constancia de viabilidad respecto del predio materia del conjunto urbano de que se trate, las instancias gubernamentales participantes considerarán su contenido como corresponda, en la emisión de los respectivos dictámenes de su competencia.

No será necesaria la ratificación o rectificación de las autorizaciones y dictámenes emitidos por las respectivas instancias gubernamentales para la autorización de un conjunto urbano, por motivo de cambios de administración de gobierno.

No procederá la autorización de un conjunto urbano, cuando alguno de los dictámenes fuera emitido en sentido negativo.

DEL CONTENIDO DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ANTEPROYECTO.
ARTICULO 46.- La memoria descriptiva del anteproyecto a que se refiere la fracción VI del artículo anterior, comprenderá:

I. Descripción de las características físicas del predio, superficie, ubicación, accesos, colindancias y, en su caso, antecedentes de restricciones y autorizaciones de fusión o división del suelo, si los hubiera.

II. Anteproyecto de lotificación, que deberá contener los usos del suelo y sus superficies; el dimensionamiento de lotes, según el tipo de conjunto urbano de que se trate; el número pretendido de viviendas, en caso de desarrollos habitacionales; la altura de las edificaciones; los accesos que se plantean; y la propuesta de abastecimiento y sistemas de manejo y ahorro de agua potable y descargas de aguas residuales y pluviales, así como de energía eléctrica.

III. Estudio del entorno de la zona donde se pretende llevar a cabo el desarrollo, que deberá comprender un radio de cobertura de al menos 1,000 metros a partir de las colindancias del predio. Se referirá al diagnóstico de los usos del suelo, la vialidad, el equipamiento urbano, la infraestructura primaria hidráulica y sanitaria e igualmente al análisis de los impactos del desarrollo sobre todos esos elementos.

IV. Cuando corresponda, el estudio relativo a los futuros desarrollos que el mismo solicitante pudiera llevar a cabo en las áreas remanentes del predio o en otros colindantes con éste.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA INTEGRACIÓN DEL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN.
ARTÍCULO 47.- La integración del expediente de autorización para los conjuntos urbanos se llevará a cabo en el seno de la Comisión.

Las instancias gubernamentales que concurran a la Comisión, emitirán las autorizaciones y dictámenes de su competencia, en el plazo de los 15 días siguientes a la sesión de la Comisión en que se presente la solicitud respectiva.

Una vez integrado el expediente, la Comisión procederá a emitir el correspondiente Informe Técnico, debiendo remitir oficialmente ambos a la Secretaría y comunicando de ello al interesado.

Derogado.

DEL CONTENIDO DEL DICTAMEN DE FACTIBILIDAD.
ARTICULO 48.- Derogado.

CAPITULO III
DE LA AUTORIZACION DE LOS CONJUNTOS URBANOS

DEL PROYECTO DE LOTIFICACION Y MEMORIA DESCRIPTIVA DEL CONJUNTO URBANO.
ARTÍCULO 49.- Previo a la autorización del conjunto urbano, el interesado deberá obtener de la Secretaría la aprobación del respectivo proyecto de lotificación, el cual se

sujetará a los términos normativos de las autorizaciones y dictámenes integrados en el expediente de autorización, así como a lo previsto por este Reglamento y los planes de desarrollo urbano aplicables**.**

El proyecto de lotificación y memoria descriptiva del conjunto urbano, deberán contener lo siguiente:

I. En cuanto al proyecto de lotificación, que constará en el plano oficial respectivo, en original de material poliéster blanco o de calidad similar y firmado por perito autorizado:

A) Situación original del predio o predios.

B) Apertura de vías públicas y división en lotes.

C) Fusión, subdivisión, apertura, ampliación o modificación de vías públicas; lotificación de predios para condominios; cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento o de la altura máxima permitida; y cualquier otro acto administrativo de competencia estatal o municipal que haya sido requerido para la lotificación solicitada.

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

- Croquis de localización regional.
- Croquis de localización local.
- Denominación del desarrollo, su tipo y ubicación.
- Nombre del titular del desarrollo.
- Simbología.
- Secciones de vías públicas y privadas, en su caso.
- Cuadro de construcción de la poligonal del predio.
- Cuadro de datos de densidad, tratándose de desarrollos habitacionales.
- Normatividad de uso del suelo e imagen urbana.
- Logotipo del desarrollo, si lo hubiera.
- Datos generales de la lotificación.
- Cuadros de cuantificación de lotes, superficies y usos del suelo por manzana.
- Datos de las autorizaciones implícitas, en su caso.
- Datos de autorización y publicación en la Gaceta del Gobierno.
- Nombre, firma y datos de registro del perito.
- Etapas o secciones del desarrollo, si las hubiera.
- En su caso, los créditos: nombre de quienes proyectan, dibujan y revisan.
- Escalas gráficas en unidades métricas convencionales.
- Orientación magnética.
- Nombre y número del plano.
- Nombres, cargos y firmas de los funcionarios públicos que autorizan.

II. En cuanto a la memoria descriptiva del proyecto de lotificación aprobado:

A) Número y tipo de lotes.

B) Etapas o secciones del desarrollo.

C) Cuadro resumen de manzanas y sus lotes, en que se indique: medidas y superficies, usos del suelo, densidad e intensidad de aprovechamiento, así como número de viviendas, en su caso.

D) Estructura vial interna y ubicación de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano con sus poligonales, así como el equipamiento urbano e infraestructura primaria, conforme a su existencia y necesidades en la zona.

E) Cuadro de porcentajes que comprenda la superficie total del predio, la útil o enajenable, la de las vías públicas y privadas, la de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano y la afectada por restricciones federales, estatales y municipales, en su caso.

F) Programa de obra y presupuesto desglosado a costo directo de las obras de urbanización al interior del desarrollo, así como de las obras de equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria previstas para el desarrollo.

La Secretaría, en el seno de la Comisión, a solicitud del interesado y sin que ello implique su aprobación, podrá iniciar la revisión del proyecto de lotificación de manera paralela a la integración del expediente de autorización, siempre y cuando se cuente con los requisitos señalados en las fracciones I, III y VI y en los incisos A), B), C), I) y en su caso E) del artículo 45 de este Reglamento.

DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACION DE CONJUNTOS URBANOS.
ARTICULO 50.- A la solicitud de autorización del conjunto urbano se deberán acompañar los documentos que a continuación se indican:

I. Derogado.

II. Derogado.

III. Proyecto de lotificación del conjunto urbano aprobado por la Secretaría, así como memoria descriptiva del mismo.

IV. Certificación de libertad o inexistencia de gravámenes; en su caso, anuencia del acreedor, quien deberá acreditar su personalidad.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACION DEL CONJUNTO URBANO.
ARTICULO 51.- El interesado presentará a la Secretaría la solicitud de autorización del conjunto urbano, con la documentación completa, la que dentro de los 15 días siguientes a su presentación, emitirá el acuerdo respectivo.

Emitido el acuerdo de autorización del desarrollo, la Secretaría ordenará su publicación en la Gaceta del Gobierno, a costa del titular de dicha autorización.

Las instancias gubernamentales que hayan intervenido en la integración del expediente respectivo, en el ámbito de sus competencias, darán seguimiento al cumplimiento de las obligaciones a cargo del desarrollador.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACION DEL CONJUNTO URBANO.
ARTICULO 52.- El acuerdo de autorización de un conjunto urbano contendrá:

I. Nombre del titular.

II. Señalamiento del tipo, denominación del desarrollo y su ubicación.

III. Referencia a los antecedentes de la solicitud.

IV. Fundamentación legal de la autorización.

V. Datos de los documentos con los que se acreditó la personalidad del solicitante y, en su caso, de la persona moral; datos de su constitución e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, así como de la identificación y acreditamiento de su representante legal.

VI. Datos del o los documentos legales con los que se haya acreditado la propiedad del o los predios objeto del desarrollo y de los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

VII. Referencias a las autorizaciones, licencias y dictámenes de otras dependencias y organismos federales, estatales y municipales**.**

VIII. Datos de la superficie del desarrollo y la de sus lotes, número de lotes y uso que se les asigna.

IX. Referencia, en su caso, a las demás autorizaciones que se comprendan.

X. Señalamiento, en su caso, de las etapas o secciones en que se autoriza, con la aprobación del o los planos correspondientes.

XI. Relación de las obligaciones que asume el desarrollador de ceder áreas de donación destinadas a vías públicas y equipamiento urbano, de ejecutar las obras de urbanización y equipamiento urbano correspondientes y, en su caso, de realizar las obras de infraestructura primaria necesarias, así como las demás obligaciones, precisando los programas arquitectónicos respectivos y los tiempos para su realización.

XII. Plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras, aprobados por la autoridad estatal o municipal competente, así como para dar término a la ejecución de las mismas.

XIII. Monto de los impuestos y derechos que deban pagarse de conformidad a la legislación de la materia.

XIV. Plazo de 90 días para que se presenten los comprobantes del pago de impuestos y derechos, así como para presentar la fianza y/o hipoteca que se hubiere fijado para garantizar la ejecución de las obras.

XV. Referencia a las condiciones normativas aplicables, en caso de que se solicite prórroga para la terminación de las obras, o subrogación de los derechos y obligaciones derivadas del acuerdo de autorización.

XVI. Señalamiento de que la autorización no habilita llevar a cabo ninguno de los actos para los cuales el Código y este Reglamento exijan autorización específica.

XVII. Orden de publicar el acuerdo de autorización respectivo en la Gaceta del Gobierno, a costa del solicitante.

XVIII. Plazo de 90 días para inscribir en el Registro Público de la Propiedad, debidamente protocolizado por notario público, el acuerdo de autorización con sus planos integrantes, plazo que se contará a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta del Gobierno.

XIX. Obligación de colocar una placa metálica en un murete, que identifique la fecha de publicación en la Gaceta del Gobierno del acuerdo de autorización, así como el tipo del desarrollo.

XX. Referencia al o los planos, tablas, anexos gráficos y demás elementos de representación gráfica, que constituirán parte integrante del acuerdo de autorización para todos los efectos legales.

XXI. Referencia a la supervisión de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria y al pago de los derechos correspondientes.

XXII. Obligación de entregar las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria, al municipio o al Estado según corresponda**,** una vez terminadas.

XXIII. Obligación de suscribir el contrato de transferencia legal de las áreas de donación a favor del Estado, en el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de la ejecución de las obras de urbanización y de equipamiento.

XXIV. Determinación, en su caso, de la obra u obras de equipamiento urbano básico que deba ejecutar el titular de la autorización.

XXV. Señalamiento, en su caso, de las áreas de donación y la ejecución de obras de equipamiento urbano que se ubicarán fuera del desarrollo, así como de las que se sustituyen.

XXVI. XXVI. Constancia de que la autorización del desarrollo comprende el dictamen de impacto regional respectivo.

DE LOS EFECTOS DE LA AUTORIZACION Y DE LA SUBROGACION.
ARTICULO 53.- La autorización de un conjunto urbano surtirá efectos jurídicos a favor de su titular, quien para transferir los derechos y obligaciones de la misma, deberá contar con la previa autorización de subrogación por parte de la Secretaría.

La solicitud respectiva deberá presentarse ante la Secretaría y estar firmada tanto por el subrogatario como por el subrogado. Este último deberá acreditar fehacientemente su personalidad, así como la de su representante, en caso de ser persona moral.

CAPITULO IV
DE LAS OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE CONJUNTOS URBANOS

DE LAS AREAS DE DONACION DESTINADAS A EQUIPAMIENTO URBANO.
ARTÍCULO 54.- La localización de las áreas de donación a favor del Municipio destinadas a equipamiento urbano en los conjuntos urbanos, se fijará por la Secretaría a propuesta del desarrollador. Dichas áreas se utilizarán para el equipamiento que se establezca en este Reglamento para cada tipo de conjunto urbano o se precise en el respectivo acuerdo de autorización y en los planos relativos.

Para el aprovechamiento de dichas áreas con equipamientos diferentes, se requerirá la autorización de la Secretaría, siempre y cuando exista causa justificada y lo solicite el municipio correspondiente.

La Secretaría podrá determinar que la localización de las áreas de donación a favor del Estado, se ubique en cualquier parte del territorio estatal, en superficie o valor equivalente a la establecida en el acuerdo de autorización del conjunto urbano. El suelo donado será administrado por:

A) A) La Secretaría de Finanzas, Planeación y Administración a través de su unidad administrativa de control patrimonial, o

B) B) El Instituto.

DE LAS CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS AREAS DE DONACION DESTINADAS A EQUIPAMIENTO URBANO.

ARTICULO 55.- Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano establecidas en el acuerdo de autorización de un conjunto urbano, deberán tener frente a vía pública, estar preferentemente circundadas por vías públicas y contar con un ancho no menor de 15 metros y una superficie mínima de 500 metros cuadrados, salvo en conjuntos urbanos habitacionales social progresivos y de interés social, en cuyo caso podrán tener una superficie de 400 metros cuadrados.

En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación destinadas a equipamiento urbano:

I. Terrenos con pendientes mayores del 15 por ciento.

II. Terrenos nivelados mediante relleno, salvo que se destinen a equipamiento deportivo al aire libre o a áreas verdes o, que se hayan compactado con la autorización del municipio respectivo, con la supervisión de la Secretaría y con la responsiva de perito inscrito en el Registro Estatal.

III. Terrenos afectados por restricciones federales, estatales o municipales.

IV. Camellones u otras áreas verdes en vías públicas.

V. V. Todos aquellos terrenos que por sus características, configuración y condiciones no puedan ser aprovechados en fines de equipamiento urbano.

DE LA TRANSFERENCIA DE LAS SUPERFICIES DE TERRENO PARA VIALIDADES Y AREAS DE DONACION DESTINADAS A EQUIPAMIENTO URBANO.

ARTÍCULO 56.- La transferencia legal de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano y a vialidades, deberá formalizarse mediante contrato que celebre el titular del desarrollo con las autoridades respectivas del Estado y municipios, según corresponda, de conformidad a las disposiciones de la legislación aplicable de la materia. Tratándose de las áreas de donación de los municipios, dicho contrato se suscribirá a la entrega-recepción definitiva de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria, debiendo la autoridad municipal inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad dentro de los 30 días siguientes.

En el caso de las áreas de donación a favor del Estado, el contrato se suscribirá dentro de los seis meses siguientes a la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento del conjunto urbano, debiendo la Secretaría de Finanzas, Planeación y Administración por conducto de su unidad administrativa encargada del control patrimonial, inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad dentro de los 30 días siguientes. Una vez hecho lo anterior, tomará posesión de las mismas.

Las superficies de terreno destinadas a vías públicas pasarán a ser del dominio público del municipio desde el momento en que se celebre el acta de entrega-recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, debiendo inscribirla en el Registro Público de la propiedad, dentro de los treinta días siguientes.

Las mismas formalidades se observarán, en la proporción que corresponda, para cada una de las etapas y secciones en que se haya autorizado la ejecución de un desarrollo o cuando se realicen entregas parciales de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria.

Tratándose de áreas de donación destinadas a equipamiento urbano cuya localización se autorice fuera del desarrollo de que se trate, su transferencia al municipio podrá

formalizarse antes de la entrega-recepción final de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria.

Derogado.

DE LA LOCALIZACION DE LAS AREAS DE DONACION DESTINADAS A EQUIPAMIENTO URBANO FUERA DEL CONJUNTO URBANO.

ARTÍCULO 57.- La Secretaría, a solicitud expresa del municipio respectivo podrá autorizar, para mejorar la cobertura de atención de los servicios públicos, que en el conjunto urbano habitacional medio, residencial y en el de tipo industrial, hasta un 80 por ciento del área de donación que corresponda al municipio destinada a equipamiento urbano del predio, o hasta el 100 por ciento en caso de conjuntos urbanos residencial alto y campestre, se localice fuera del inmueble objeto del desarrollo, siempre y cuando se trate de terrenos ubicados en áreas urbanas o urbanizables programadas, con superficie o valor equivalente a la establecida en el acuerdo de autorización del conjunto urbano y se encuentren dentro del respectivo municipio.

Tratándose de las áreas de donación a favor del Estado, se estará a lo dispuesto en el artículo 54 de este Reglamento.

DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

ARTICULO 58.- Las obras de urbanización en los conjuntos urbanos, comprenderán a lo menos:

I. Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reuso y tratamiento del agua.

II. Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la infiltración 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.

VI. Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores.

VII. Jardinería y forestación.

VIII. Sistema de nomenclatura para las vías públicas.

IX. Señalamiento vial.

X. Cuando corresponda, las obras de infraestructura primaria que se requiera para incorporar el conjunto urbano a las áreas urbanas y sus servicios.

XI. En su caso, el proyecto de las redes de alcantarillado debe prever la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales, 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 de urbanización al interior de los conjuntos urbanos, comprenderán igualmente las instalaciones y obras de infraestructura complementarias para su

operación, tales como tanque elevado de agua potable, cárcamo, pozos de absorción y demás que sean necesarias.

Los proyectos de abastecimiento de agua potable, así como de suministro de energía eléctrica, deberán observar las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) correspondientes, para garantizar el ahorro en sus consumos.

El riego de parques, jardines y en general de áreas verdes, se deberá de realizar preferentemente con agua no potable, sea que provenga de plantas de tratamiento, suministrada por los sistemas propios de cada desarrollo o de otras fuentes.

Cuando derivado de los estudios de mecánica de suelos se determine que existen las condiciones para ello, se procurará la infiltración al subsuelo de los efluentes provenientes de precipitaciones pluviales.

DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO.

ARTICULO 59.- El titular de un conjunto urbano deberá construir las siguientes obras de equipamiento en las áreas de donación destinadas para tal efecto, las que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente, atendiendo al número de viviendas o, en su caso, a la superficie de área vendible:

I. En conjuntos urbanos habitacionales social progresivos, por cada 1,000 viviendas previstas:

   A) Jardín de niños de 3 aulas, con una superficie mínima de terreno de 966 metros cuadrados y de 345 metros cuadrados de construcción.

   B) Escuela primaria o secundaria de 12 aulas, con una superficie mínima de terreno de 3,480 metros cuadrados y de 1,296 metros cuadrados de construcción.

   C) Jardín vecinal y área deportiva de 6,000 metros cuadrados de superficie.

II. En conjuntos urbanos habitacionales de tipo interés social y popular, por cada 1,000 viviendas previstas:

   A) Jardín de niños de 3 aulas, con una superficie mínima de terreno de 966 metros cuadrados y de 345 metros cuadrados de construcción.

   B) Escuela primaria o secundaria de 12 aulas, con una superficie mínima de terreno de 3,480 metros cuadrados y de 1,296 metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización respectivo.

   C) Obra de equipamiento urbano básico en 210 metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.

   D) Jardín vecinal y área deportiva de 8,000 metros cuadrados de superficie.

III. En conjuntos urbanos habitacionales de tipo medio, residencial, residencial alto y campestre, por cada 1,000 viviendas previstas:

   A) Jardín de niños de 4 aulas, con una superficie mínima de terreno de 1,288 metros cuadrados y de 484 metros cuadrados de construcción**.**

   B) Escuela primaria o secundaria de 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de 4,640 metros cuadrados y de 1,728 metros cuadrados de

construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo.

C) Obra de equipamiento urbano básico en 250 metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.

D) Jardín vecinal de 4,000 metros cuadrados de superficie.

E) Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 metros cuadrados de superficie.

IV. En conjuntos urbanos industriales:

A) Zona deportiva: Una cancha de balompié por cada 20 hectáreas de la superficie total; una cancha de baloncesto y usos múltiples por cada 10 hectáreas de suelo vendible.

B) Guardería infantil: Un metro cuadrado construido por cada 2,000 metros cuadrados de superficie vendible.

C) Centro de capacitación o edificio administrativo: Un metro cuadrado construido por cada 2,500 metros cuadrados de superficie vendible.

D) Obra de equipamiento urbano básico en 250 metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.

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

A) Guardería infantil: Un metro cuadrado construido por cada 200 metros cuadrados de superficie vendible.

B) Centro administrativo de servicios: Un metro cuadrado construido por cada 200 metros cuadrados de superficie vendible.

D) Obra de equipamiento urbano básico en 250 metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.

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

DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO BASICO.
ARTÍCULO 60.- Las obras de equipamiento urbano básico se determinarán por la Secretaría, de acuerdo a las necesidades de la respectiva zona o región.

Tales obras de equipamiento urbano básico podrán consistir en las siguientes, o la combinación de más de una, siempre y cuando se ajusten a la superficie en metros cuadrados establecida en el artículo anterior de este Reglamento:

I. Unidad Médica.

II. Biblioteca pública.

III. Casa de la cultura.

IV. Escuela de artes.

V. Auditorio.

VI. Casa hogar para menores.

VII. Casa hogar para ancianos.

VIII. Centro de integración juvenil.

IX. Centro integral de servicios de comunicaciones (correos, radiotelefonía, telégrafos entre otros).

X. Plaza cívica.

XI. Gimnasio deportivo.

XII. Lechería.

XIII. Caseta o comandancia de policía.

XIV. Guardería infantil.

XV. Escuela especial para atípicos

XVI. Otros que al efecto se determinen.

La Secretaría podrá autorizar que la obligación del titular de un conjunto urbano de ejecutar obras de equipamiento urbano básico, sea canalizada a la construcción del equipamiento urbano regional que se tenga previsto en el municipio o, en su caso, en la zona o región donde se localice el desarrollo, en la proporción que resulte.

Derogado.

DE LAS NORMAS PARA LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO.
ARTICULO 61.- Para la ejecución de las obras de equipamiento urbano, se estará a lo siguiente:

I. Las obras de equipamiento urbano que el titular de la respectiva autorización está obligado a efectuar por su cuenta y cargo, se sujetarán a las normas técnicas que para tal efecto emita la Secretaría y a las siguientes reglas:

A) Las aulas para jardín de niños tendrán capacidad para 35 alumnos con 115 metros cuadrados edificados como mínimo hasta 3 aulas, 121 metros cuadrados de 4 a 6 aulas y 132 metros cuadrados de 7 a 9 aulas; por su parte, las aulas para escuelas primarias o secundarias tendrán, al menos, capacidad para 50 alumnos con 108 metros cuadrados. Estas superficies incluyen la parte proporcional que les corresponde de sus elementos accesorios, como servicios sanitarios y dirección, entre otros.

B) Cuando de aplicarse las normas previstas en este Reglamento, resulte un jardín de niños o una escuela primaria con menos de 3 y 6 aulas, respectivamente, éstas serán ejecutadas, según lo resuelva el municipio que corresponda, previa aprobación de la Secretaría, en las instalaciones educativas existentes de los desarrollos habitacionales o colonias más próximas al mismo. El área de donación destinada a equipamiento urbano del desarrollo que no fue utilizada para dichos fines, podrá ser utilizada en la construcción de la obra de equipamiento básico que determine la Secretaría.

C) En la construcción de las obras de urbanización y equipamiento urbano se deberán observar las previsiones relativas a las personas con capacidades diferentes que consigna el artículo 5.64 del Código.

D) Previa a su realización, el titular de un desarrollo deberá someter a la aprobación de la Secretaría los proyectos arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano.

E) La Secretaría enviará una copia del oficio de aprobación de dichos proyectos arquitectónicos al municipio respectivo y a la Secretaría de Educación, Cultura y Bienestar Social.

II. Los proyectos arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano en desarrollos habitacionales, considerarán como corresponda, lo siguiente:

A) Jardín de Niños (Paquete básico funcional: 3 aulas**):**

- • 3 aulas de 6.38 por 8.00 metros a ejes (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte - sur**.**
- • Aula cocina.
- • Dirección.
- • Intendencia (casa de conserje).
- • Bodega.
- • Servicios sanitarios para alumnos hombres (2 excusados y 2 lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes, un mingitorio y una tarja) y alumnos mujeres (3 excusados y 2 lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes y una tarja), así como para maestros mujeres (un excusado y un lavabo).
- • Pórtico.
- • Delimitación del predio (con muro con altura de 2.50 metros y en caso de desarrollos social progresivos e interés social, fachada con muros de 1.50 metros de altura más un metro de barandal).
- • Plaza Cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínima (100 metros cuadrados por aula).
- • Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por aula más un cajón para dirección).
- • Área con juegos que incluya resbaladillas, columpios, sube y baja, escaleras horizontales (pasamanos) y otros.
- • Arenero, chapoteadero y lavaderos.
- • Áreas verdes (3 árboles por aula), así como barreras de plantas y arbustos.
- • Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
- • Cisterna (con capacidad de un metro cúbico por aula)

De 4 a 6 aulas didácticas, sustituir:

- • Servicios sanitarios para alumnos hombres (6 excusados y 4 lavabos uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes, 3 mingitorios y una tarja) y alumnos mujeres (9 excusados y 4 lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes y una tarja), así como para maestros mujeres (un excusado y un lavabo).

De 7 a 9 aulas didácticas, sustituir:

- • Servicios sanitarios para alumnos hombres (6 excusados y 4 lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes, 3 mingitorios y una tarja) y alumnos mujeres (9 excusados y

4 lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes y una tarja), así como para maestros mujeres (un excusado y un lavabo).

Y añadir:

- Salón de usos múltiples (equivalente a 2 aulas didácticas).

B) Escuela Primaria o Secundaría (Paquete básico funcional: 6 aulas):

- 6 Aulas didácticas de 6.38 por 8.00 metros (con entre ejes de 3.19 metros), con orientación norte - sur.
- Dirección.
- Cooperativa
- Intendencia (casa de conserje).
- Bodega.
- Servicios sanitarios para alumnos hombres (4 excusados y 3 lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes, 2 mingitorios y una tarja) y alumnos mujeres (6 excusados y 3 lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes y una tarja), así como para maestros hombres (un excusado y un lavabo) y maestros mujeres (un excusado y un lavabo).
- Pórtico.
- Delimitación del predio (con muro con altura de 2.50 metros y en caso de desarrollos social progresivos e interés social, fachada con muros de 1.50 metros de altura más un metro de barandal).
- Plaza Cívica con asta bandera de 6.00 metros de altura mínimo (100 metros cuadrados por aula).
- Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por aula más otro para dirección).
- Áreas verdes (3 árboles por aula), así como barreras de plantas y arbustos.
- Cancha de 28.70 por 15.30 metros como mínimo (podrá localizarse en el área de plaza cívica).
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
- Cisterna (con capacidad de un metro cúbico por aula)

De 8 a 12 aulas didácticas, sustituir:

- Dos núcleos de servicios sanitarios para alumnos hombres (4 excusados y 3 lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes, 2 mingitorios y una tarja por cada núcleo) y para alumnos mujeres (6 excusados y 3 lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes y una tarja por cada núcleo), así como para maestros hombres (un excusado y un lavabo por cada núcleo) y maestros mujeres (un excusado y un lavabo por cada núcleo).
- Dos canchas de 28.70 por 15.30 metros como mínimo cada una (podrán localizarse en área de plaza cívica).

De 14 a 18 aulas didácticas, sustituir:

- Tres núcleos de servicios sanitarios para alumnos hombres (4 excusados y 3 lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes, 2 mingitorios y una tarja por cada núcleo) y para alumnos mujeres (6 excusados y 3 lavabos, uno de cada uno de ellos para personas con capacidades diferentes y una tarja por cada núcleo), así como para maestros hombres (un excusado y un lavabo por cada núcleo) y maestros mujeres (un excusado y un lavabo por cada núcleo), así como dos multicanchas de 22.00 por 30.00 metros como mínimo (podrán localizarse en área de plaza cívica).

Y añadir:

- Servicio medico.

C) Jardín Vecinal y Área Deportiva (paquete básico funcional; 6,000 metros cuadrados)

Jardín Vecinal (40 por ciento de la superficie del predio.)

- Zonas verdes (70 por ciento de la superficie de jardín vecinal).
- Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.
- Zona arbolada (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno).
- Circulaciones (30 por ciento de la superficie de jardín vecinal): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.

Área deportiva: (60 por ciento de la superficie del predio).

- 2 Multicanchas de 22.00 por 30.00 metros mínimo cada una.
- Área de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar.
- Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por cada 300 metros cuadrados de terreno para zona deportiva).
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamiento.

Por cada 2,000 metros cuadrados de superficie, añadir:

- 1 Multicancha de 22.00 por 30.00 metros mínimo en área deportiva.

D) Jardín Vecinal (Paquete básico funcional: 4,000 metros cuadrados):

- Zonas verdes (70 por ciento del predio).
- Jardines: césped, barreras de plantas y arbustos.
- Zona arbolada (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno).
- Circulaciones (30 por ciento de la superficie del predio): senderos, veredas, andadores y plazoletas.
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.

E) Zona Deportiva y Juegos Infantiles (Paquete básico funcional: 8,000 metros cuadrados):

Zona deportiva: (60 por ciento de la superficie del predio).

- 3 Multicanchas de 22.00 por 30.00 metros mínimo cada una.
- Área de ejercicios con aparatos al aire libre.
- Pistas para trotar
- Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por cada 300 metros cuadrados de terreno para zona deportiva).
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.

Juegos infantiles (40 por ciento de la superficie del predio).

- Andadores y plazoletas.
- Pistas para patines, triciclos y bicicletas.

- Arenero.
- Área con juegos: columpios, resbaladillas, escaleras horizontales (pasamanos), barras de equilibrio y otros.
- Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.

III. Los programas arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano en desarrollos industriales o agroindustriales, considerarán según corresponda lo siguiente:

A) Zona Deportiva:
- Una cancha de balompié con medidas de 90.00 por 50.00 metros, por cada 20 hectáreas de la superficie total.
- Una multicancha de 22.00 por 30.00 metros, por cada 10 hectáreas de la superficie vendible.
- Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por cada 300 metros cuadrados de terreno).
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.

B) Guardería Infantil (Paquete básico funcional: 8 módulos de cunas en 400 metros cuadrados de construcción):

- Área de cunas (8 módulos de 9 cunas cada uno).
- Sala de espera
- Administración y trabajo social.
- Oficina dirección, con área secretarial
- Sala de juntas.
- Aulas descubiertas.
- Salón de usos múltiples.
- Lavandería.
- Servicios sanitarios (hombres y mujeres, con un excusado y un lavabo cada uno).
- Cocina comedor.
- Atención médica.
- Conserjería
- Área de juegos
- Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de superficie de terreno).
- Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por cada módulo de cunas).
- Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos
- Cisterna (con capacidad de 15 litros por infante).

C) Centro de Capacitación para el Trabajo (Paquete básico funcional: 400 metros cuadrados de construcción):

- Un taller (equivalente a 2 aulas de 6.38 por 8.00 metros).
- Biblioteca.
- Dirección y administración.
- Cooperativa o cafetería.

- • Servicios sanitarios (hombres y mujeres, con un excusado y un lavabo cada uno).
- • Servicios generales
- • Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (3 cajones por taller).
- • Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos.
- • Cisterna (con capacidad de un metro cúbico por taller).

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

A) Guardería Infantil (Paquete básico funcional: 8 módulos de cunas en 400 metros cuadrados de construcción):

- • Área de cunas (8 módulos de 9 cunas cada uno).
- • Sala de espera
- • Administración y trabajo social.
- • Oficina dirección, con área secretarial
- • Sala de juntas.
- • Aulas descubiertas.
- • Salón de usos múltiples.
- • Lavandería.
- • Servicios sanitarios para hombres y mujeres (con dos excusados, uno de ellos para personas con capacidades diferentes y un lavabo, cada uno.)
- • Cocina comedor.
- • Atención médica.
- • Conserjería
- • Área de juegos
- • Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de superficie de terreno).
- • Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por cada módulo de cunas).
- • Mobiliario urbano: bancas, botes de basura, arbotantes y señalamientos
- • Cisterna (con capacidad de 15 litros por infante).

B) Centro de Servicios Administrativos (Paquete básico funcional: 50 metros cuadrados construidos):

- • Área de oficinas.
- • Área administrativa.
- • Área de servicios.
- • Vestíbulo y área de espera.
- • Servicios sanitarios para hombres y mujeres (con dos excusados, uno de ellos para personas con capacidades diferentes y un lavabo, cada uno.)
- • Estacionamiento con cajones de 2.40 por 5.00 metros cada uno (un cajón por oficina).
- • Áreas verdes (un árbol por cada 50 metros cuadrados de terreno), así como barreras de plantas y arbustos.
- • Cisterna (con capacidad de un metro cúbico por oficina)

V. Tratándose de las obras de equipamiento urbano básico señaladas en el artículo anterior de este Reglamento, los programas arquitectónicos correspondientes serán en cada caso determinados por la Secretaría.

DE LA OCUPACION DEL EQUIPAMIENTO URBANO.
ARTICULO 62.- Los equipamientos urbanos se ocuparán cuando se hayan concluido las obras de urbanización, a efecto de asegurar su operación y funcionalidad.

En los conjuntos urbanos habitacionales los equipamientos destinados a educación, deberán estar concluidos a la fecha de ocupación de las viviendas y se entregarán dotados de las instalaciones y mobiliario básicos.

Cuando el interés público así lo exija, la Secretaría podrá autorizar, previa solicitud justificada del municipio, la ocupación del equipamiento antes de la entrega-recepción de las obras de urbanización y, en su caso de infraestructura primaria, siempre y cuando se cuente con los servicios públicos básicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica. Esto no será impedimento para que el titular del desarrollo concluya la totalidad de las obras en los plazos y condiciones previstos en el acuerdo de autorización.

DEL MOBILIARIO BASICO EN EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS.
ARTICULO 63.- El equipamiento educativo en conjuntos urbanos habitacionales, a excepción del social progresivo promovido por organizaciones sociales, deberá entregarse con el siguiente mobiliario básico: un pizarrón de 1.20 por 2.40 metros y un escritorio de 1.10 por 0.60 metros con silla, así como 40 mesabancos por aula de escuela primaria o secundaria y 6 mesas redondas con 6 sillas cada una o 9 mesas redondas con 4 sillas cada una, por aula de jardín de niños.

DE LA SUSTITUCION DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO.
ARTÍCULO 64.- Cuando en la zona circunvecina al predio por desarrollar exista suficiente equipamiento de alguna o algunas de las obras de equipamiento señaladas en este Reglamento, la Secretaría podrá autorizar su sustitución conforme a lo siguiente.

I. La Secretaría, a solicitud del municipio de que se trate o, en su caso, a petición del promotor del desarrollo con la aprobación del municipio, determinará la obra o las obras de equipamiento urbano que puedan sustituirse, siempre y cuando: se justifique que sea de mayor beneficio para el desarrollo y su zona de influencia; tenga un costo equivalente a la que vaya a reemplazar; no se demerite la prestación de los servicios correspondientes, en particular los educativos; y se ubique dentro del respectivo municipio.

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

III. En su caso, en el acuerdo de autorización del desarrollo se deberá justificar la sustitución y se señalará la obra u obras de equipamiento que en definitiva habrán de efectuarse.

DE LA EJECUCION DE OBRAS DE EQUIPAMIENTO FUERA DE LOS DESARROLLOS.
ARTÍCULO 65.- Tratándose de conjuntos urbanos del tipo habitacional medio, residencial o industrial, la Secretaría, a solicitud del municipio respectivo, podrá autorizar que hasta un 80 por ciento del equipamiento correspondiente se construya en sitios fuera del desarrollo, preferentemente dentro del radio de influencia del desarrollo pero dentro del municipio. En el caso de los conjuntos urbanos residencial alto y campestre, se podrá autorizar hasta el 100 por ciento del equipamiento respectivo.

La construcción de las obras de equipamiento urbano que se autoricen fuera del desarrollo de que se trate, no deberá exceder el plazo fijado en el acuerdo de autorización respectivo.

CAPITULO V
DE LA AUTORIZACION PARA EL INICIO DE LA EJECUCION DE OBRAS, PARA LA ENAJENACION O GRAVAMEN DE LOTES Y PARA LA PROMOCION DEL DESARROLLO.

DE LA SOLICITUD PARA AUTORIZAR EL INICIO DE LA EJECUCION DE OBRAS, LA ENAJENACION O GRAVAMEN DE LOTES Y LA PROMOCION DEL DESARROLLO.

ARTICULO 66.- La solicitud de autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, así como para enajenar o gravar lotes y promover un desarrollo, se acompañará con:

I. El comprobante de pago de los impuestos y derechos establecidos en el acuerdo de autorización del conjunto urbano.

II. Los proyectos ejecutivos y memoria de cálculo de las obras de equipamiento, vialidad, agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales y, en su caso, los de las obras de infraestructura primaria que se establezcan en el acuerdo de autorización, aprobados por las instancias gubernamentales respectivas o, en su defecto, constancia de que se encuentran en revisión ante dichas instancias.

III. La fianza o garantía hipotecaria para asegurar la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, así como de cada una de las obligaciones asignadas.

IV. La constancia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del acuerdo de autorización y sus planos respectivos.

V. La identificación de los lotes a enajenar.

VI. Proyecto de contenido de la publicidad en prensa, radio, televisión o cualquier otro medio, en la que se deberá incluir como mínimo el tipo y fecha de autorización del desarrollo y de su publicación en la Gaceta del Gobierno.

Las obras podrán hacerse en su totalidad o por etapas, dependiendo del tamaño y características del conjunto urbano, debiendo el acuerdo de autorización correspondiente consignar en su caso los términos respectivos.

La enajenación de lotes, tratándose de desarrollos industriales, de abasto, comercio y servicios, o de viviendas, en los casos de desarrollos habitacionales, se autorizará por etapas, en porcentajes del 25 por ciento cada una, conforme el avance en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria del desarrollo.

Presentada la documentación, la Secretaría emitirá la autorización respectiva dentro de los 15 días siguientes y procederá a abrir la bitácora de supervisión correspondiente, debiendo notificar de tales actos al municipio y a las instancias gubernamentales que intervinieron en la integración del expediente y en la aprobación de los proyectos de obras del desarrollo.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACION PARA EL INICIO DE LA EJECUCION DE OBRAS, LA ENAJENACION O GRAVAMEN DE LOTES Y LA PROMOCION DEL DESARROLLO.

ARTICULO 67.- La autorización para iniciar la ejecución de obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria del desarrollo, la enajenación o gravamen de lotes y la promoción de un desarrollo, contendrá lo siguiente:

I. Mención de las obras de urbanización y equipamiento que se autoriza ejecutar, con indicación, como corresponda, de la normatividad o especificaciones técnicas aprobadas por la dependencia o el organismo correspondiente, las que se tendrán como partes integrantes de la autorización para todos sus efectos.

II. Fecha de vencimiento del plazo para la realización de las obras.

III. Determinación de que se autoriza la primera etapa de venta de lotes o viviendas en un 25 por ciento del total de los mismos y especificación de aquellos cuya enajenación se autoriza, la cual será protocolizada por notario público**.**

IV. Los contenidos de la promoción y la publicidad que se autoriza.

V. Orden de recabar las claves catastrales de los lotes del conjunto urbano.

VI. En su caso, señalamiento de que se autoriza fideicomitir, gravar o afectar para si en alguna forma los lotes resultantes del conjunto urbano.

VII. En su caso, plazo para presentar los proyectos ejecutivos y memoria de cálculo de las obras de infraestructura primaria establecidas en el acuerdo de autorización, aprobados por las instancias gubernamentales respectivas y su programa de obra y presupuesto a costo directo, a efecto de constituir la correspondiente garantía.

No se autorizará la enajenación o gravamen de los lotes que se encuentren en garantía hipotecaria a favor del Estado o del respectivo municipio, hasta en tanto no se apruebe por la Secretaría su sustitución o se extinga la garantía correspondiente.

DE LA PRORROGA DEL PLAZO CONCEDIDO PARA LA EJECUCION DE OBRAS.
ARTICULO 68.- La prórroga del plazo para la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria de un desarrollo, se sujetará a las reglas siguientes:

I. Se tendrá derecho a solicitar hasta dos prórrogas por el plazo originalmente otorgado para todo el desarrollo o, en su caso, por cada etapa o sección autorizada.

II. Las prórrogas deberán solicitarse a más tardar 10 días antes del vencimiento de la vigencia del plazo inicial o el de la primera prórroga, según corresponda.

III. La solicitud de prórroga será acompañada del informe de avance de las obras ejecutadas, así como de las que están por ejecutarse y del presupuesto a costo directo actualizado de éstas.

IV. Dentro de los 10 días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud con su documentación completa, la Secretaría llevará a cabo la supervisión de las respectivas obras de urbanización, equipamiento y, en su caso de infraestructura primaria, a efecto de verificar su grado de avance.

Al término de la supervisión, en la bitácora de supervisión se dejará constancia del estado y grado de avance de las obras, la cual será firmada por los que en ella intervinieron.

Cumplidos los requisitos anteriores, la Secretaría en el transcurso de los 10 días siguientes a la fecha de la supervisión, resolverá lo conducente y, en su caso, autorizará la prórroga, previo el pago de los derechos respectivos.

DE LAS GARANTIAS PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS.
ARTICULO 69.- El titular de la autorización de un conjunto urbano está obligado a garantizar las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, que señale el acuerdo de autorización, bajo las siguientes normas:

I. Para garantizar la construcción de las obras, otorgará a favor del Estado la correspondiente fianza o garantía hipotecaria o ambas, por un monto del cien por ciento del valor de las obras por realizar, ya sea por la totalidad del conjunto urbano o por la etapa o etapas del desarrollo cuya ejecución se autorice.

II. Para garantizar por un período de dos años, contados a partir de la fecha del acta de entrega total y definitiva de las obras, que éstas hayan sido ejecutadas sin defectos ni vicios ocultos, la fianza o garantía hipotecaria o ambas se constituirán en favor del municipio, o del Estado según corresponda, por un monto equivalente al veinte por ciento del valor que tengan las obras a la fecha de su recepción.

III. Tratándose de garantías hipotecarias, los predios o inmuebles deberán ubicarse en el desarrollo respectivo o, en el caso de la fracción que antecede, podrán ubicarse fuera del desarrollo pero dentro del territorio del Estado, de preferencia dentro del propio municipio. El valor de los predios o inmuebles no podrá ser inferior al monto a garantizar, el cual se determinará mediante avalúo, con cargo al titular del desarrollo, emitido preferentemente por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México.

IV. Los lotes afectados en garantía hipotecaria podrán ser liberados total o parcialmente por la Secretaría, en la medida en que se acredite el cumplimiento de las obligaciones relativas.

DE LA SUSTITUCION DE GARANTIAS.
ARTICULO 70.- La Secretaría podrá autorizar la sustitución de los lotes constituidos en garantía hipotecaria. En la solicitud correspondiente, el titular de la autorización del desarrollo señalará los lotes que pretende sustituir, los cuales deberán estar libres de gravamen.

Asimismo la Secretaría podrá autorizar la sustitución de garantías hipotecarias por fianzas o viceversa o la combinación de ambas.

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud, la cual deberá protocolizarse por notarios públicos del Estado de México.

DE LA AUTORIZACION PARA FIDEICOMITIR, GRAVAR O AFECTAR PARA SI LOTES.
ARTICULO 71.- La autorización para fideicomitir, gravar o afectar para sí en alguna forma los lotes vendibles de un conjunto urbano, se otorgará una vez que se hayan inscrito en el Registro Público de la Propiedad el acuerdo de autorización y sus planos respectivos, así como garantizado las obras de urbanización, equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria.

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud. Dicha autorización se protocolizará por notario público.

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

DE LA AUTORIZACION PARA LAS ETAPAS SUBSECUENTES DE ENAJENACION DE LOTES.

ARTICULO 72.- Para enajenar lotes no comprendidos dentro de la autorización del inicio de ejecución de obras, enajenación de lotes y promoción del desarrollo, el titular del conjunto urbano deberá solicitar a la Secretaría la autorización correspondiente, debiendo para tal efecto contar con el avance proporcional en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria del desarrollo.

Dentro de los 10 días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud, la Secretaría llevará a cabo la supervisión de las respectivas obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, a efecto de verificar su grado de avance. Al término de la supervisión, en la bitácora de supervisión se dejará constancia del estado y grado de avance de las obras, la cual será firmada por los que en ella intervinieron.

Si de la supervisión se desprende que la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, presenta un avance proporcional al número de lotes que se pretende enajenar, la Secretaría emitirá la autorización respectiva dentro del plazo señalado en el párrafo anterior. Las enajenaciones de lotes que se autoricen en términos de este artículo deberán protocolizarse por notarios públicos del Estado de México.

DE LA OCUPACION DE LOS LOTES.

ARTICULO 73.- La ocupación de los lotes objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos en la parte proporcional que corresponda, los accesos viales y los equipamientos respectivos.

DE LA EJECUCION DE OBRAS CON CARGO A LA GARANTIA CONSTITUIDA.

ARTICULO 74.- Si el titular de la autorización del conjunto urbano no realiza las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria, en los plazos consignados en el acuerdo respectivo o sus prórrogas, la Secretaría, independientemente de imponer las sanciones que correspondan, podrá instaurar los procedimientos legales para hacer efectivas las garantías otorgadas, a efecto de ejecutar o concluir las obras de que se trate.

DE LA REPARACION DE DESPERFECTOS O VICIOS OCULTOS CON CARGO A LA GARANTIA CONSTITUIDA

ARTÍCULO 75.- La autoridad municipal o la Secretaría en su caso, resolverá lo conducente para hacer efectivas las garantías otorgadas por defectos o vicios ocultos, respecto de las obras a su cargo.

CAPITULO VI
DE LA EXTINCION POR RENUNCIA DE LA AUTORIZACION DE UN CONJUNTO URBANO Y DE LA SUBROGACION

DE LA EXTINCION POR RENUNCIA DE LA AUTORIZACION DE UN CONJUNTO URBANO.

ARTICULO 76.- Se podrá dejar sin efectos jurídicos, total o parcialmente, la autorización de un conjunto urbano por renuncia expresa de su titular, siempre y cuando:

I. No se afecte el interés público.

II. No se afecten los intereses de terceros.

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

IV. No se haya formalizado la entrega de áreas de donación ni de obras de equipamiento.

En estos casos, no se devolverán las cantidades que se hubiesen cubierto al fisco en términos de la autorización correspondiente.

DE LAS REGLAS PARA LA EXTINCION POR RENUNCIA DE LA AUTORIZACION DE UN CONJUNTO URBANO.

ARTICULO 77.- La extinción de la autorización de un conjunto urbano por renuncia expresa de su titular, se sujetará a las reglas siguientes:

I. La renuncia podrá ser total o parcial.

II. La renuncia deberá constar por escrito, en el que el titular de la autorización, bajo protesta de decir verdad, manifestará que no se encuentra en los supuestos a que se refiere el artículo anterior.

III. La Secretaría solicitará un informe al Registro Público de la Propiedad sobre la existencia o no de actos traslativos de dominio respecto de los lotes objeto de la renuncia.

IV. Tratándose de la renuncia parcial, se deberán cumplir proporcionalmente en la porción restante del conjunto urbano de que se trate, las obligaciones de ceder áreas de donación y ejecutar obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria.

V. El acuerdo de la Secretaría que autorice la extinción total o parcial de un conjunto urbano, se notificará al interesado; surtirá sus efectos al día siguiente de su publicación en la Gaceta del Gobierno, y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. La publicación e inscripción correspondientes, serán a cargo del titular de la autorización.

DE LA SUBROGACION DE LA TITULARIDAD DE LA AUTORIZACION DEL CONJUNTO URBANO.

ARTICULO 78.- La subrogación de los derechos y obligaciones de un conjunto urbano, se sujetará a las reglas siguientes:

I. La subrogación podrá ser total o parcial.

II. La solicitud deberá ser suscrita por el titular de la autorización del desarrollo y el adquirente, debiendo acompañar documento que acredite la personalidad de este último. Tratándose de personas morales, se adjuntará la escritura constitutiva, así como poder otorgado a su representante.

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

IV Para que proceda la subrogación será necesario que los derechos de propiedad del predio objeto de la solicitud y los derechos y obligaciones derivados del acuerdo de autorización respectivo, queden a favor del subrogatario.

V. El acuerdo de la Secretaría que autorice la subrogación total o parcial de un conjunto urbano, se notificará al interesado; surtirá sus efectos al día siguiente de su publicación en la Gaceta del Gobierno, y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad en el transcurso de los siguientes 60 días a su

publicación. La publicación e inscripción correspondientes, serán a cargo del subrogatario.

VI. La escritura pública en que se formalice la subrogación**,** deberá contener los datos de la autorización respectiva y ser protocolizada por notario público.

CAPITULO VII
DE LA RELOTIFICACION

DE LA RELOTIFICACION EN CONJUNTOS URBANOS.
ARTICULO 79.- Las relotificaciones por modificación del trazo de las vías públicas o de las dimensiones de los lotes o de localización de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano en un conjunto urbano autorizado, se sujetarán a las normas siguientes:

I. Se podrán llevar a cabo cuando no se haya efectuado enajenación o venta de lotes o viviendas en la parte o sección del desarrollo que se pretenda relotificar, aun cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, siempre que no se hayan entregado al respectivo municipio.

II. No podrán disminuirse las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano ni las obras de equipamiento urbano, así como tampoco incrementarse la superficie enajenable o vendible o el número de viviendas fijadas en el acuerdo de autorización respectivo.

III. Los lotes resultantes no podrán tener dimensiones o superficies inferiores a las establecidas en el correspondiente acuerdo de autorización.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACION DE LA RELOTIFICACION.
ARTICULO 80.- El interesado en la relotificación parcial o total de lotes provenientes de un conjunto urbano autorizado, deberá sujetarse a lo siguiente:

I. A la solicitud se deberá acompañar plano de la relotificación proyectada y certificado de inexistencia de gravámenes.

II. Cuando ya se hubieren ejecutado obras de urbanización y no hayan sido entregadas al municipio, la relotificación podrá solicitarse:

   A) Respecto de los lotes que no hayan sido objeto de actos, convenios o contratos traslativos de dominio.

   B) Respecto de los lotes que presenten gravamen, siempre y cuando se cuente con la anuencia por escrito del acreedor.

III. El plano de la relotificación, a que se refiere la fracción I de este artículo, deberá ser suscrito por perito autorizado y contener:

   A) Traza y lotificación originalmente autorizadas.

   B) Traza y lotificación que se pretende.

   C) Cuadro constructivo de la poligonal del predio.

   D) Cuadro comparativo de áreas entre la lotificación anterior y la propuesta.

E) Relación pormenorizada de los lotes resultantes de la relotificación proyectada.

IV. En el caso de que haya modificaciones a la infraestructura hidráulica o sanitaria, se deberá obtener de las dependencias y organismos competentes la aprobación de los correspondientes proyectos, debiéndose presentar los planos rectificados y aprobados a la Secretaría, dentro del plazo de los noventa días siguientes al de la autorización de relotificación.

V. Cuando se pretenda modificar la ubicación de las áreas de donación municipales destinadas a equipamiento urbano, se requerirá la opinión técnica favorable del respectivo municipio.

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los 15 días 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 AUTORIZACION.
ARTICULO 81.- La autorización de relotificación será emitida por la Secretaría y contendrá:

I. La mención de que se autoriza la relotificación, señalando que el plano de la misma, debidamente firmado y sellado, se tendrá como parte integrante de la autorización para todos sus efectos.

II. La relación de los lotes resultantes con sus respectivas superficies y usos del suelo.

III. La orden de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los 60 días siguientes a la fecha de su expedición, la autorización de relotificación y su plano, protocolizados por notarios públicos del Estado de México.

DE LOS CAMBIOS DE MODALIDAD DE LOS CONJUNTOS URBANOS HABITACIONALES.
ARTICULO 82.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por cambio de modalidad de un conjunto urbano habitacional, la modificación del tipo y valor del lote o vivienda del conjunto urbano autorizado, para encuadrarse en alguna otra de las modalidades previstas en el artículo 5.41 fracción I del Código.

Para que proceda la autorización, el titular solicitante deberá cumplir con los requisitos y obligaciones de aquella modalidad que se pretende.

La Secretaría emitirá la autorización correspondiente, en los mismos términos que para la autorización de los conjuntos urbanos prevé este Reglamento.

CAPITULO VIII
DEL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVO

DE LA REALIZACION DE CONJUNTOS URBANOS DE TIPO HABITACIONAL SOCIAL PROGRESIVO.
ARTICULO 83.- Los conjuntos urbanos de tipo habitacional social progresivo tendrán como objeto permitir a las familias de las clases económicas más desvalidas, el acceso al suelo y la posibilidad de ejercer su derecho constitucional a una vivienda digna y decorosa.

Se entiende por conjunto urbano habitacional social progresivo aquél en el que las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, se ejecutan de manera gradual.

DE LA ASESORIA Y APOYO PARA SU EJECUCION.
ARTICULO 84.- Los organismos estatales vinculados con la materia del desarrollo urbano y la vivienda, podrán asesorar o apoyar la formación de asociaciones o la celebración de actos, convenios y contratos que lleven a cabo entre sí las organizaciones del sector social, propietarios de predios y empresas del sector privado, con el objeto de realizar conjuntos urbanos habitacionales social progresivos.

DE LOS DOCUMENTOS PARA LA AUTORIZACION.
ARTICULO 85.- Los documentos que deberán acompañarse a la solicitud de autorización de un conjunto urbano habitacional social progresivo, serán los siguientes:

I. Acta constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y poder otorgado a su representante legal, tratándose de organizaciones sociales.

II. Derogado.

III. Proyecto de lotificación del conjunto urbano aprobado por la Secretaría.

IV Programa y presupuesto de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria.

V. Comprobante emitido por institución financiera de que la organización social de que se trate, es sujeto de crédito para la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento del conjunto urbano o la documentación que acredite su solvencia económica para dicho fin.

VI. Certificación de libertad o inexistencia de gravámenes; en su caso, anuencia del acreedor, quien deberá acreditar su personalidad.

Los documentos a que se refiere este artículo, se acompañarán de los relativos que prevé el artículo 45 de este Reglamento, integrados al respectivo expediente en el seno de la Comisión.

DE LA PROMOCION PARA LA EJECUCION DE CONJUNTOS URBANOS HABITACIONALES SOCIAL PROGRESIVOS.
ARTÍCULO 86.- El Estado, tratándose de los conjuntos urbanos habitacionales social progresivos bajo la modalidad de lotes con servicios y lotes con pie de casa, podrá impulsar la celebración con otras instancias gubernamentales y personas físicas y morales en general, acuerdos de coordinación, convenios de concertación, contratos y demás actos que sean necesarios o convenientes para la mejor realización de dichos conjuntos urbanos.

Tales actos se referirán a la disponibilidad, transferencia, destino o adquisición de predios o inmuebles; construcción de obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria; edificación de viviendas; instalación de parques de materiales para la construcción; financiamiento y demás aspectos relacionados con la ejecución del conjunto urbano.

DE LAS NORMAS ESPECIALES APLICABLES AL CONJUNTO URBANO SOCIAL PROGRESIVO.
ARTICULO 87.- Al conjunto urbano habitacional social progresivo se le aplicarán las normas especiales siguientes:

I. Las organizaciones sociales no estarán afectas a la obligación de garantizar las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, así como los eventuales defectos o vicios ocultos, siempre y cuando tales obras hayan sido asesoradas y supervisadas por perito inscrito en el Registro Estatal.

II. La respectiva autorización fijará el plazo para la conclusión total de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, tomando en consideración el programa de obras presentado, las características del conjunto urbano y los recursos con que se cuente para llevarlas a cabo.

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. Las obras de urbanización y equipamiento para la ocupación del conjunto urbano, cuando sea promovido por organizaciones sociales, serán:

A) Trazo de calles.

B) Guarniciones.

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

D) Suministro de agua, sea por hidrantes públicos o sistemas similares.

E) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la infiltración del agua pluvial al subsuelo.

F) Red primaria y acometida de energía eléctrica.

G) Las siguientes obras de equipamiento por cada mil viviendas previstas:

a) Jardín de niños de 3 aulas, con una superficie mínima de terreno de 966 metros cuadrados y de 345 metros cuadrados de construcción.

b) Escuela primaria de 12 aulas, con una superficie mínima de terreno de 3,480 metros cuadrados y de 1,296 metros cuadrados de construcción.

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

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

B) Guarniciones y banquetas.

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

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

E) Red primaria y acometida de energía eléctrica.

F) Cuando corresponda, las obras de infraestructura primaria que se requieran para incorporar el conjunto urbano a las áreas urbanas y sus servicios.

G) Obras de equipamiento: las previstas en el artículo 59 fracción I de este Reglamento.

VI. VI. No se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes, en los condominios que se lleven a cabo en los conjuntos urbanos habitacionales social progresivos y se podrá disponer que el 50% del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante 50%, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.

VII. 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 58 de este Reglamento, así como de otras obras de equipamiento urbano básico que resulten necesarias para el funcionamiento del desarrollo.
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.
ARTICULO 88.- El consejo de aportadores a que refiere el artículo anterior se constituirá una vez terminadas las obras de urbanización y equipamiento señaladas en el acuerdo de autorización y realizada la entrega-recepción de las mismas.

DEL CAMBIO DE MODALIDAD DEL CONJUNTO URBANO SOCIAL PROGRESIVO
ARTICULO 89.- El titular de un conjunto urbano social progresivo, está obligado a cumplir los términos de la autorización correspondiente, por lo que para cambiar la modalidad del conjunto urbano deberá obtener la autorización respectiva.

A quien habiendo obtenido la autorización para llevar a cabo un conjunto urbano habitacional social progresivo, promocione, ofrezca en venta o enajene las viviendas o lotes resultantes como si fuesen de interés social, popular, medio o residencial, se le aplicarán las sanciones conducentes, independientemente de que estará obligado a obtener la autorización respectiva y a realizar las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, así como a cubrir el pago de los derechos e impuestos que correspondan a la modalidad de conjunto urbano habitacional en que se encuadre.

CAPITULO IX
DE LOS LOTES CON SERVICIOS Y DE LOS LOTES CON PIE DE CASA

DE LA DEFINICION.
ARTÍCULO 89 A.- Se entiende por lotes con servicios y lotes con pie de casa, a la modalidad de los conjuntos urbanos habitacionales social progresivos que se realicen bajo programas gubernamentales, para atender las necesidades de suelo y vivienda de la población con menores recursos.

DE LAS CARACTERISTICAS PARTICULARES.
ARTÍCULO 89 B.- Los desarrollos de lotes con servicios o de lotes con pie de casa, observarán lo siguiente:

I. Sólo podrán realizarse mediante programas que lleve a cabo o auspicie la Secretaría o el Instituto.

II. Las empresas del sector privado interesadas en realizar este tipo de desarrollos, deberán suscribir convenio con la Secretaría o el Instituto, en el que se fijarán las bases correspondientes para su ejecución y enajenación.

III. Se llevarán a cabo en desarrollos no mayores a 4,000 lotes.

DE LAS NORMAS TÉCNICAS ESPECIALES A APLICARSE.
ARTÍCULO 89 C.- A los desarrollos de lotes con servicios o lotes con pie de casa, se les aplicarán las siguientes normas técnicas especiales:

I. Las dimensiones mínimas de los lotes con servicios resultantes, con frente a vía pública, serán: 4.00 metros de frente y 60 metros cuadrados de superficie.

II. Las dimensiones mínimas de los lotes con pie de casa resultantes, con frente a vía pública, serán: 3.00 metros de frente y 60 metros cuadrados de superficie, y 30 metros cuadrados de construcción.

III. Las secciones de las vías públicas deberán cumplir los mínimos fijados en este Reglamento.

IV. Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano se determinarán sobre la base de 10 metros cuadrados por vivienda prevista.

V. Contarán con áreas vendibles, destinadas al comercio de productos y servicios básicos, en al menos 0.50 metros cuadrados por lote autorizado.

VI. Las obras de urbanización serán las señaladas en el artículo 87 fracción V de este Reglamento.

VII. Los titulares del desarrollo, por cada mil viviendas previstas construirán las siguientes obras de equipamiento en las áreas de donación destinadas para tal efecto, las que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente atendiendo al número de viviendas:

A) A) Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de 966 metros cuadrados y de 345 metros cuadrados de construcción.

B) B) Escuela primaria o secundaria de 6 aulas, con una superficie mínima de terreno de 1,740 metros cuadrados y de 688 metros cuadrados de construcción.

DE LOS DOCUMENTOS Y DEL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACION.
ARTÍCULO 89 D.- El solicitante de un conjunto urbano habitacional social progresivo, bajo la modalidad de lotes con servicios y lotes con pie de casa, podrá iniciar la elaboración del proyecto de lotificación respectivo, una vez obtenida la Constancia de Viabilidad respecto del predio a desarrollar.

Para los efectos de este capítulo, la Constancia de Viabilidad se emitirá por la Comisión, con la presentación de los siguientes requisitos:

A) Memoria descriptiva con croquis de localización y señalamiento del número de lotes pretendidos.

B) Documento con el que se acredite la propiedad del predio y la personalidad del promovente.

La Comisión emitirá la Constancia de Viabilidad respectiva dentro de los 15 días de recibida la solicitud correspondiente y contendrá la opinión técnica favorable de las dependencias y organismos participantes en las materias de usos del suelo, de infraestructura hidráulica y sanitaria, de vialidad, de protección civil, ecología y energía eléctrica.

Con la Constancia de Viabilidad, el proyecto de lotificación y los documentos complementarios referidos en el artículo 85 de este Reglamento, la Secretaría emitirá la autorización del conjunto urbano en el término de los 10 días siguientes a su presentación.

TITULO QUINTO
DE LOS DEMAS ACTOS DE DIVISION DEL SUELO Y DE LA FUSION

CAPITULO I
DE LA SUBDIVISION

DE LA DEFINICION DE SUBDIVISION.
ARTICULO 90.- Para los efectos de este Reglamento, subdivisión de predios es el acto mediante el cual se divide un predio en dos o más lotes.

DE LA COMPETENCIA DE LA SECRETARIA PARA AUTORIZAR SUBDIVISIONES.
ARTICULO 91.- Se requerirá la autorización de la Secretaría para llevar a cabo la subdivisión de predios, cualquiera que sea la ubicación de éstos en el territorio estatal o su condición urbana o rural.

DE LOS SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES MINIMOS QUE DEBERAN REUNIR LAS VIAS PUBLICAS PARA LA SUBDIVISION DE PREDIOS.
ARTÍCULO 92.- Para que proceda autorizar una subdivisión, los lotes resultantes deberán tener frente a vía pública existente que cuente con los servicios públicos municipales de suministro de agua potable y drenaje, sea que los preste la autoridad municipal o los organismos competentes.

En caso de que la vía pública no cuente con estos servicios, el interesado estará obligado a realizar las obras necesarias para la prestación de dichos servicios, conviniendo con el municipio la dotación de los mismos.

El convenio que celebren el municipio y el interesado, deberá dejar constancia de los antecedentes del caso, de las fianzas o hipotecas que se otorguen para garantizar su realización, de los compromisos que se asumen, así como de los plazos para la ejecución de las obras que correspondan.

DE LAS OBLIGACIONES EN SUBDIVISIONES MAYORES DE 6,000 METROS CUADRADOS.
ARTÍCULO 93.- Los titulares de predios mayores de 6,000 metros cuadrados de superficie que lleven a cabo su subdivisión, estarán obligados a ceder áreas de donación al Estado y al Municipio y ejecutar obras de equipamiento urbano, así como a garantizarlas, en forma proporcional a los usos que se tengan previstos, de acuerdo a las normas que para los conjuntos urbanos se establecen en este Reglamento.

DE LA EXENCION DE OBLIGACIONES EN SUBDIVISIONES MAYORES DE 6,000 METROS CUADRADOS.
ARTICULO 94.- No se estará obligado a ceder áreas de donación, ejecutar obras de equipamiento urbano, ni obtener el dictamen de impacto regional, cuando:

I. El predio sea subdividido en dos o más fracciones resultantes por la apertura o prolongación de una o más vías públicas realizadas por autoridades federales, estatales o municipales.

II. El predio sea subdividido en dos o más fracciones resultantes por la introducción o existencia de líneas de infraestructura primaria.

III. La subdivisión sea resultado de transmisiones por vía sucesoria o por la disolución de la sociedad conyugal.

IV. La subdivisión de un predio de 6,000 metros cuadrados o más de superficie, que dé como resultado hasta un máximo de 10 viviendas.

V. El predio a subdividir se ubique en áreas no urbanizables o se localice en áreas fuera de los límites de los centros de población, siempre y cuando no se dediquen a fines urbanos.

VI. El predio sea afectado por límites estatales o municipales.

VII. Se ejecute una resolución judicial que determine el embargo de predios o inmuebles.

VIII. La subdivisión obedezca a causas de utilidad pública y beneficio social.

La autoridad que haya afectado el predio en los casos de las fracciones I, II y VIII de este artículo, estará obligada a regularizar la subdivisión de los lotes resultantes, no requiriéndose tramitar por parte de los afectados autorización alguna de subdivisión.

DEL DESARROLLO DE LOS LOTES PROVENIENTES DE AUTORIZACIONES EXENTAS DE OBLIGACIONES.

ARTICULO 95.- El que lleve a cabo un condominio en uno o varios lotes provenientes de subdivisiones previamente autorizadas que hayan resultado exentas de ceder áreas de donación y de ejecutar obras de equipamiento urbano y rebase el número de viviendas o lotes señalados en la autorización de la subdivisión, quedará sujeto a dichas obligaciones en la parte que le corresponda.

En los contratos traslativos de dominio de los lotes resultantes de la subdivisión original, se deberá dejar constancia de la obligación de ceder áreas de donación y de ejecutar obras de equipamiento urbano cuando se rebase el número de viviendas o lotes señalados en la autorización respectiva.

DE LA SUBDIVISION DE PREDIOS EN CENTROS DE POBLACION QUE NO CUENTEN CON PLAN O NORMATIVIDAD ESPECIFICA.

ARTICULO 96.- Para los efectos de la subdivisión de predios en áreas urbanas de centros de población que no cuenten con plan de desarrollo urbano o con normatividad específica en materia de uso y división del suelo y en áreas urbanizables no programadas, la Secretaría resolverá considerando las características predominantes en cuanto a la dimensión de los predios de la zona. En todo caso, la dimensión y frente de los lotes resultantes de la subdivisión no podrán ser inferiores a los establecidos en este Reglamento para los conjuntos urbanos.

DE LAS SUBDIVISIONES DE PREDIOS EN AREAS NO URBANIZABLES Y EN AREAS FUERA DE LOS LIMITES DE LOS CENTROS DE POBLACION.

ARTÍCULO 97.- Los predios con actividades productivas de carácter agrícola, forestal, pecuario o minero, situados en áreas no urbanizables o en áreas fuera de los límites de los centros de población de la entidad, podrán subdividirse siempre y cuando los lotes resultantes queden con frente o acceso a una o más vías públicas existentes, y no se dediquen a fines urbanos.

La superficie mínima de los lotes resultantes en subdivisiones en estas áreas no será inferior al establecido en el plan de desarrollo urbano aplicable o, en su defecto, a 2,000 metros cuadrados.

DE LOS DOCUMENTOS PARA LA AUTORIZACION DE SUBDIVISIONES.

ARTICULO 98.- A la solicitud para subdividir un predio, en la que se deberá manifestar el uso del suelo que se pretende, se acompañará la documentación siguiente:

I. Documento que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

II. Licencia de uso del suelo, así como autorización de alineamiento y número oficial, cuando aquella no lo contenga.

III. Plano que contenga:

A) Situación original del predio por subdividir.

B) La subdivisión proyectada, incluyendo en su caso, la ubicación de las áreas de donación.

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

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

- Croquis de localización regional y local.
- Nombre del titular.
- Simbología y escala gráfica.
- Datos generales de la subdivisión.
- En su caso, nombre, firma y datos de inscripción en el Registro Estatal, del perito responsable.
- Uso del suelo y demás normatividad urbana aplicable, en su caso.
- Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza.

IV. Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad; y resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean mayores a las contenidas en dicho documento. No se exigirá este requisito cuando las medidas y superficies reales del predio coincidan con las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad.

V. Certificado de libertad de gravámenes y, en caso de que el predio a subdividir presente gravamen, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad.

VI. Documento emitido por autoridad competente que acredite que el predio materia de subdivisión cuenta al menos con los servicios públicos de agua potable y drenaje para el total de viviendas o lotes resultantes o, en su caso, convenio para la realización de éstos, celebrado con la autoridad correspondiente.

VII. Dictamen de impacto regional emitido por la Secretaría, cuando se trate de subdivisiones mayores de 6,000 metros cuadrados de superficie, que den como resultado más de 10 lotes con usos industrial, agroindustrial, abasto, comercio y servicios o más de 60 viviendas.

Cuando se trate de subdivisión de predios en áreas no urbanizables o en áreas fuera de los límites de los centros de población, no se exigirán los requisitos señalados en las fracciones II, VI y VII de este artículo.

Cuando se trate de subdivisiones de predios que se encuentran exentas de obligaciones a que se refiere el artículo 94 fracciones I, II, VI, VII y VIII de este Reglamento, bastará con que a la solicitud se acompañe documento que acredite la propiedad del predio inscrito en el Registro Público de la Propiedad y plano de la subdivisión proyectada.

DE LA AUTORIZACION DE SUBDIVISIONES DE PREDIOS.
ARTICULO 99.- La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización de subdivisión de predios correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en el artículo anterior, previo el pago de los derechos respectivos.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACION DE SUBDIVISION.
ARTICULO 100.- La autorización de la subdivisión deberá contener:

I. Referencia al respectivo plano, a la relación de lotes, dimensiones, superficies y usos del suelo, densidades e intensidades máximas de ocupación y aprovechamiento de los mismos.

II. Señalamiento, en su caso, de la obligación de ceder áreas de donación y de ejecutar obras de equipamiento urbano, así como del plazo para su realización o bien, de encontrarse exento de cumplir con dichas obligaciones.

III. Referencia, en su caso, al cambio aprobado de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o de la altura máxima permitida, por parte de la autoridad municipal.

IV. Obligación de incluir, en su caso, en los contratos traslativos de dominio, la referencia al compromiso del titular de ceder áreas de donación y de ejecutar obras de equipamiento urbano.

V. Señalamiento de que se presentaron, en su caso, los respectivos proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano, ya autorizados por las autoridades competentes, y de que en consecuencia procede el inicio de su construcción.

VI. Orden de inscribir en el Registro Público de la Propiedad la autorización de la subdivisión y su respectivo plano, dentro de los 90 días siguientes a su emisión. La autorización y el plano deberán ser protocolizados por notario público**.**

VII. Orden de formalizar la transferencia legal de áreas de donación al Estado o al municipio, en su caso, mediante contrato que celebre con las autoridades respectivas, dentro de los 90 días siguientes al de la fecha de la autorización de la lotificación, quienes lo inscribirán en el Registro Público de la Propiedad en el transcurso de los 30 días siguientes, a efecto de tomar posesión de las mismas.

VIII. Referencia al dictamen de impacto regional, que en su caso, hubiere emitido la Secretaría.

IX. Referencia, en su caso al convenio que se hubiere suscrito con las autoridades municipales para la introducción de los servicios públicos municipales.

DE LAS AUTORIZACIONES DE SUBDIVISION DE PREDIOS PROVENIENTES DE INMATRICULACIONES Y OTRAS FIGURAS JURIDICAS.
ARTICULO 101.- Para los efectos de lo previsto por el artículo 5.48 fracción IV del Código, la Secretaría podrá emitir la autorización de subdivisión de predios que provengan de inmatriculaciones administrativas, informaciones de dominio, usucapiones u otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios, inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

Las autorizaciones que se emitan en términos de este artículo deberán ser protocolizadas por notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

DE CUANDO NO SON SUBDIVIDIBLES LOS PREDIOS.
ARTÍCULO 102.- Serán indivisibles aquellos predios en los que cualquiera de los lotes resultantes no cumpla con las dimensiones y superficies mínimas o con la intensidad

máxima de ocupación del suelo establecidas en el plan de desarrollo urbano aplicable, excepción hecha de los previstos en los programas institucionales de regularización de tenencia de la tierra, así como por causas de utilidad pública o cuando se trate de los casos previstos por el artículo 94 fracciones I, II, VI y VII de este Reglamento.

DE LA CONMUTACION DE LAS AREAS DE DONACION DESTINADAS A EQUIPAMIENTO Y DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO.
ARTÍCULO 103.- Cuando de aplicarse las normas establecidas por este Reglamento para el cálculo de las obligaciones en subdivisiones mayores de 6,000 metros cuadrados, las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano resulten menores a 500 metros cuadrados de superficie, la Secretaría, salvo determinación expresa en contrario y fundada del municipio respectivo, podrá determinar que la obligación conducente se cumpla por la de cubrir en efectivo el costo de la misma ante la Tesorería municipal o bien, la de ejecutar las obras públicas que determine el municipio por el valor equivalente, el cual será calculado de acuerdo al Tabulador de Precios Unitarios de la Secretaría de Agua, Obra Pública e Infraestructura para el Desarrollo.

Tratándose de áreas de donación a favor del Estado, se estará a lo dispuesto en el artículo 54 de este reglamento.

DE LA UBICACION DE LAS OBRAS DE AREAS DE DONACION Y DEL EQUIPAMIENTO URBANO FUERA DE LA SUBDIVISION.
ARTICULO 104.- Tratándose de subdivisiones mayores de 6,000 metros cuadrados, la Secretaría podrá autorizar que las áreas de donación y el equipamiento correspondiente, se ubiquen en sitios fuera del desarrollo pero dentro del respectivo municipio y en el lugar que indiquen las autoridades municipales, siempre y cuando con ello se obtenga un mayor beneficio social.

En el caso de áreas de donación que correspondan al Estado, se estará a lo dispuesto en el artículo 54 de este Reglamento.

DE LA EXTINCION DE LA AUTORIZACION DE UNA SUBDIVISION, POR RENUNCIA EXPRESA DE SU TITULAR.
ARTICULO 105.- La Secretaría podrá dejar sin efectos jurídicos la autorización de una subdivisión por renuncia expresa de su titular.

Tratándose de subdivisiones sujetas a ceder áreas de donación y ejecutar obras de equipamiento urbano y éstas se hubiesen entregado o pagado al Estado o municipio, quedarán a favor de éstos. En lo demás, se aplicarán, en lo conducente, las reglas que para la extinción de autorizaciones de conjuntos urbanos se establecen en este Reglamento.

DE LA RELOTIFICACION DE SUBDIVISIONES.
ARTICULO 106.- La relotificación parcial o total de subdivisiones de predios, se sujetará a las reglas siguientes:

I. No podrá incrementarse el número de lotes o viviendas originalmente autorizados.

II. Procederá a petición expresa del titular de la subdivisión o del propietario de los lotes objeto de la relotificación, siempre y cuando no se hayan vendido lotes o viviendas en la parte o sección de la subdivisión que se pretenda relotificar y se esté al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de subdivisión.

III. No procederá la relotificación sobre lotes gravados o hipotecados, sin la autorización expresa del acreedor.

IV. En el caso de que se estuviere obligado a ceder áreas de donación, se podrá modificar la ubicación de éstas, siempre y cuando no se hubieren entregado al Estado o al municipio y/o ejecutado en ellas obras de equipamiento urbano. Tratándose de las áreas de donación municipales, se deberá contar con la opinión técnica favorable del municipio.

V. A la solicitud respectiva se deberá acompañar plano de la relotificación proyectada, así como certificado de libertad de gravámenes de los lotes objeto de la relotificación.

VI. El plano de la relotificación deberá contener:

A) La lotificación originalmente autorizada.

B) La lotificación que se pretende.

C) El cuadro comparativo de áreas entre la lotificación anterior y la propuesta.

D) La descripción de los lotes resultantes de la relotificación proyectada.

VII. No podrán disminuirse las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano ni las obras de equipamiento urbano, así como tampoco incrementarse la superficie enajenable o vendible o el número de viviendas fijadas en el acuerdo de autorización de la subdivisión.

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

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización de relotificación correspondiente dentro de los 15 días 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 AUTORIZACION DE RELOTIFICACION DE SUBDIVISIONES.
ARTICULO 107.- La autorización de relotificación de subdivisiones contendrá:

I. La mención de que se autoriza la relotificación, señalando que el plano de la misma, firmado y sellado, forma parte de la autorización para todos sus efectos.

II. La relación de los lotes resultantes con sus respectivas superficies, usos del suelo, densidades e intensidades de ocupación y aprovechamiento.

III. El cambio de ubicación de las áreas de donación, en su caso.

IV. La orden de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los 90 días siguientes a la fecha de su expedición, la autorización de relotificación y su plano, protocolizados por notario público.

CAPITULO II
DE LA FUSION

DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA SOLICITUD.
ARTICULO 108.- A la solicitud de fusión de predios, se deberán acompañar los documentos siguientes:

I. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, que acredite la propiedad de cada uno de los predios o lotes que serán objeto de la fusión.

II. Licencia de uso del suelo, así como autorización de alineamiento y número oficial, cuando aquella no lo contenga, excepto cuando se trate de lotes provenientes de conjuntos urbanos, subdivisiones o áreas privativas de terreno en condominios autorizados.

III. Certificado de libertad de gravámenes.

IV. Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad; y resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean mayores a las contenidas en dicho documento. No se exigirá este requisito cuando las medidas y superficies reales del predio coincidan con las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad.

V. Plano que contenga:

A) Situación original de los predios por fusionar.

B) La fusión proyectada.

C) Las restricciones federales, estatales y municipales.

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

- Croquis de localización regional y local.
- Nombre del titular.
- Simbología y escala gráfica.
- Datos generales de la fusión.
- Uso del suelo y demás normatividad urbana aplicable, en su caso.
- Nombre de las vías públicas que la circundan, si las hubiera.
- Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza.

En los condominios horizontales o mixtos, cuando se pretendan fusionar áreas privativas de terreno entre sí o con predios colindantes al condominio, siempre que no correspondan al caso previsto por el artículo 5.52 fracción II del Código, además de los documentos señalados en este artículo, a la solicitud se deberá acompañar la conformidad expresa de la mayoría de condóminos en asamblea. En tales casos no se modificarán los indivisos originales del condominio.

Cuando se trate de fusiones de predios en áreas no urbanizables o en áreas fuera de los límites de los centros de población, no se requerirá de la autorización de alineamiento y número oficial.

DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACION.
ARTICULO 109.- La autorización para fusionar predios, se sujetará al procedimiento siguiente:

I. La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización de fusión de predios correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en el artículo anterior, previo el pago de los derechos respectivos.

II. La autorización y el plano respectivo de la fusión, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los 90 días siguientes al de la fecha de la autorización, la que conjuntamente con el plano deberán ser protocolizados por notario público**.**

CAPITULO III
DE LA LOTIFICACION PARA CONDOMINIOS

DE LA DEFINICION DE LOTIFICACION PARA CONDOMINIOS.
ARTICULO 110.- Para los efectos de este Reglamento, la lotificación para condominios es el acto mediante el cual se parte o divide un predio en áreas privativas y áreas comunes.

DE LAS NORMAS APLICABLES A LOS CONDOMINIOS.
ARTICULO 111.- Los condominios se sujetarán a las normas siguientes:

I. Los predios o lotes que se dediquen a condominios habitacionales verticales, deberán tener las dimensiones mínimas que se indican:

   A) En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social: 90 metros cuadrados de superficie y de 6 y 9 metros de frente, cuando la construcción fuere en dúplex o tríplex, respectivamente;

   B) En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio: 90 y 120 metros cuadrados de superficie y de 7 o 10.50 metros de frente, para construcciones en dúplex o tríplex, respectivamente;

   C) En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto: 150 y 250 metros cuadrados de superficie y de 12 y 15 metros de frente para construcciones en dúplex o tríplex, respectivamente.

II. Las áreas privativas de los lotes que se dediquen a condominios horizontales, para vivienda unifamiliar, deberán tener las dimensiones mínimas siguientes:

   A) En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social: 60 metros cuadrados de superficie y 5 metros de frente;

   B) En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio: 72 y 90 metros cuadrados de superficie y 6 metros de frente, respectivamente;

   C) En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto: 120 y 150 metros cuadrados de superficie y 9 y 12 metros de frente.

III. En el condominio industrial, las áreas privativas deberán tener como mínimo 500 metros cuadrados y 20 metros de frente; las que se dediquen a micro y pequeña industria, habrán de tener 150 metros cuadrados de superficie y 10 metros de frente;

IV. Para los condominios de habitación campestre, se estará a lo previsto en el artículo 42 fracción XII de este Reglamento.

V. Las áreas de uso común destinadas a áreas verdes y recreativas no serán inferiores a 12 metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan cedido áreas de donación, en cuyo caso serán de 10 metros cuadrados por vivienda prevista; el 5 por ciento del área del predio en condominios industriales; y el 10 por ciento de la superficie construida hasta 2,500 metros cuadrados y del 5 por ciento en adelante, en condominios comerciales, de abasto y servicios, excluyéndose circulaciones y estacionamientos. Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

VI. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio. Para la determinación del número de cajones de estacionamiento se estará a lo dispuesto por el respectivo plan de desarrollo urbano. En los de tipo habitacional social progresivo no se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes y podrá disponerse que el 50% del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante 50%, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.

VII. Las vías interiores que den acceso a edificaciones o zonas de estacionamiento, tendrán una sección mínima de 8 metros, excepto en los condominios de tipo industrial o agroindustrial, que será de 12 metros. Las circulaciones peatonales tendrán un ancho mínimo de 3 metros, excepto cuando sirvan para acceso a edificaciones que se ubiquen una frente a la otra, en cuyo caso serán de 6 metros.

VIII. Se deberá delimitar fisicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación y, en los de tipo habitacional campestre, con setos vivos o árboles; en los de tipo habitacional social progresivo y de interés social, opcionalmente con malla ciclónica.

IX. El área de donación del condominio, destinada a equipamiento urbano, no formará parte integrante del mismo, pudiéndose ubicar dentro o fuera del predio objeto de la lotificación. En el caso de que las áreas de donación se pretendan ubicar fuera del predio objeto del condominio, la Secretaría o el municipio según corresponda, determinarán su localización dentro del mismo municipio, en terrenos con superficie y servicios similares a los establecidos en el acuerdo de autorización del condominio.

X. En los condominios horizontales y mixtos, sólo podrán realizarse actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, cuando se encuentren transferidas a la autoridad que corresponda, las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, ejecutadas las obras de urbanización a su interior y en su caso, realizadas las obras de equipamiento urbano o efectuados los pagos sustitutivos correspondientes al municipio. La Secretaría otorgará la autorización cuando se cumplan dichos requisitos, o se garantice la ejecución de las obras referidas en los mismos términos que se establecen en este Reglamento para los conjuntos urbanos.

XI. En los condominios de abasto, comercio y servicios, las dimensiones de las áreas privativas se determinarán considerando el proyecto de que se trate y dando cumplimiento a las disposiciones aplicables del Código, su reglamentación, normas técnicas y el respectivo plan de desarrollo urbano.

XII. La operación y mantenimiento de las vías privadas, obras de urbanización y equipamiento urbano, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos.

XIII. Las áreas privativas de terreno no podrán ser divididas.

XIV. Las instalaciones, edificaciones y todo aquel mobiliario urbano que se hubiese utilizado para la promoción y venta de un condominio, deberán dedicarse definitivamente a dicho fin.

DE LAS OBRAS DE URBANIZACION AL INTERIOR DE LOS CONDOMINIOS.
ARTICULO 112.- Las obras de urbanización al interior de los condominios, comprenderán a lo menos:

I. Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, reuso y tratamiento del agua.

II. Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la infiltración 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.

V. Guarniciones y banquetas.

VI. Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos y andadores.

VII. Jardinería y forestación.

VIII. Sistema de nomenclatura para las vías privadas.

IX. Señalamiento vial.

X. Cuando corresponda, las obras de infraestructura primaria que se requieran para incorporar el condominio a las áreas urbanas y sus servicios.

Concluidas las obras de urbanización al interior de los condominios, éstas deberán ser entregadas formalmente, mediante acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copias de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando**,** sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los habitantes del condominio.

DE LA CONMUTACION DE LAS AREAS DE DONACION DESTINADAS A EQUIPAMIENTO Y DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO.

ARTÍCULO 113.- Cuando al aplicarse las normas establecidas por este Reglamento para el cálculo de las obligaciones en condominios, las áreas de donación a favor del municipio destinadas a equipamiento urbano resulten menores a 500 metros cuadrados de superficie o las obras de equipamiento no alcancen una unidad básica de servicio, la Secretaría podrá determinar que la obligación conducente se cumpla cubriendo en efectivo el costo de la misma ante la Tesorería municipal correspondiente, o bien ejecutando las obras públicas que determine el municipio por el valor equivalente, el cual será calculado de acuerdo al Tabulador de Precios Unitarios de la Secretaría de Agua, Obra Pública e Infraestructura para el Desarrollo y se señalará en la autorización respectiva.

Tratándose de áreas de donación a favor del Estado, se estará a lo dispuesto en el artículo 54 de este Reglamento.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACION DE LA LOTIFICACION PARA CONDOMINIOS.

ARTICULO 114.- El procedimiento para obtener la autorización de lotificación de un predio para dedicarlo a condominio horizontal o mixto, se sujetará a lo siguiente:

I. A la solicitud deberá acompañarse:

A) Documento que acredite la propiedad del predio a lotificar, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

B) Licencia de uso del suelo, así como autorización de alineamiento y número oficial, cuando aquella no lo contenga.

C) Plano que contenga:

a) Situación original del predio por lotificar.

b) La lotificación proyectada, incluyendo en su caso, la ubicación de las áreas de donación.

c) Las restricciones federales, estatales y municipales.

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

- Croquis de localización regional y local.
- Nombre del titular.
- Simbología y escala gráfica.
- Datos generales de las áreas privativas y comunes.
- Uso del suelo y demás normatividad urbana aplicable, en su caso.
- Nombre, cargo y firma del funcionario que autoriza.

D) Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean menores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad; y resolución de apeo y deslinde judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando las medidas y superficies reales del predio sean mayores a las contenidas en dicho documento. No se exigirá este requisito cuando las medidas y superficies reales del predio coincidan con las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad.

E) Certificado de libertad de gravámenes y, en caso de que el predio a lotificar presente gravamen, la anuencia por escrito del acreedor, quien acreditará su personalidad.

F) Documento emitido por autoridad competente que acredite que el predio a lotificar cuenta al menos con los servicios públicos de agua potable y drenaje para el total de viviendas o lotes resultantes o, en su caso, convenio para la realización de éstos, celebrado con la autoridad correspondiente.

No se exigirán los requisitos señalados en los incisos B), D) y F) tratándose de lotes provenientes de conjuntos urbanos o subdivisiones ya autorizados, excepto cuando se pretenda cambiar el uso del suelo o aumentar el número de viviendas autorizadas por lote. Cuando ello corresponda, se adjuntará la autorización correspondiente que hubiere emitido el municipio en virtud del cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o de la altura máxima permitida.

II. La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización de lotificación para condominio correspondiente dentro de los 15 días 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 AUTORIZACION DE LOTIFICACION PARA CONDOMINIOS.

ARTICULO 115.- La autorización que emita la Secretaría respecto de la lotificación de un predio para constituirlo en régimen de condominio horizontal o mixto, deberá contener:

I. Referencia a la lotificación que se autoriza, de acuerdo al plano y descripción de las áreas privativas y comunes.

II. Señalamiento de las obras de urbanización que deban ser ejecutadas al interior del predio, así como el plazo para su ejecución.

III. Señalamiento del área de donación que se cede y de las obras de equipamiento urbano que, en su caso, deban llevarse a cabo y su costo, así como el plazo para su conclusión y entrega.

IV. Apercibimiento al titular de la autorización de que deberá obtener de la Secretaría los permisos respectivos 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, lo cual podrá solicitar una vez concluidas las obras de urbanización al interior del condominio y de equipamiento urbano, o en su caso, asegurada su ejecución mediante fianza o garantía hipotecaria o cubierto el pago sustitutivo del equipamiento.

V. Prevención de que el titular de la autorización o los adquirentes de las áreas privativas, no podrán llevar a cabo edificación alguna sin obtener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.

VI. Establecimiento del plazo de 90 días para inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la escritura pública de constitución del condominio horizontal o mixto que contenga la autorización y el plano respectivo de la lotificación. La escritura deberá realizarse por notario público.

VII. Orden de formalizar la transferencia de áreas de donación al Estado o al municipio, en su caso, mediante contrato que celebre con las autoridades respectivas, dentro de los 90 días siguientes al de la fecha de la autorización de la lotificación, quienes lo inscribirán en el Registro Público de la Propiedad en el transcurso de los 30 días siguientes, a efecto de tomar posesión de las mismas.

VIII. Señalamiento de la obligación de obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio y en su caso, de las obras de equipamiento.

IX. Establecimiento del plazo de 90 días para presentar comprobantes de pago de los derechos de supervisión de obras, así como para presentar la fianza y/o hipoteca que se hubiere fijado para garantizar la ejecución de dichas obras.

DE LA AUTORIZACION PARA LA ENAJENACION, PROMOCION Y PUBLICIDAD DE LAS AREAS PRIVATIVAS.

ARTICULO 116.- Para que la Secretaría expida la autorización para celebrar actos, convenios y contratos traslativos de dominio sobre las áreas privativas de los condominios horizontales o mixtos, así como para aprobar su promoción y publicidad, se requerirá solicitud del interesado a la que se acompañe:

I. Escritura pública de constitución del condominio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

II. En su caso, fianza o garantía hipotecaria correspondiente a favor del Estado, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización al interior del condominio y de equipamiento urbano o cuando así corresponda, comprobante del pago sustitutivo realizado al municipio por el equipamiento urbano.

III. Contenido de la publicidad proyectada, que señalará los datos de la autorización.

IV. Reglamento interior del condominio.

La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este artículo. Los actos, convenios y contratos traslativos de dominio a que se refiere este artículo, deberán celebrarse ante notarios públicos del Estado de México.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación, procederá cuando estén terminados y funcionando los servicios de agua potable, energía eléctrica y drenaje.

TITULO SEXTO
DE LA SUPERVISION Y LA ENTREGA DE OBRAS DE URBANIZACION, EQUIPAMIENTO URBANO Y, EN SU CASO, DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

CAPITULO I
DE LA SUPERVISION DE LAS OBRAS.

DEL OBJETO DE LA SUPERVISION.
ARTICULO 117.- La supervisión de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, así como de la ubicación y condiciones de las áreas de donación en conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominio, tendrá por objeto constatar que se cumpla con las obligaciones establecidas en el correspondiente acuerdo de autorización y, en su caso, con los proyectos ejecutivos y el programa de obras aprobados.
La supervisión se llevará a cabo concurrente y coordinadamente por la Secretaría y el municipio correspondiente, pudiendo intervenir las instancias gubernamentales que participaron en la aprobación de los proyectos respectivos.

DE LAS OBLIGACIONES DEL TITULAR DEL DESARROLLO, RESPECTO A LA SUPERVISION.
ARTICULO 118.- Para los efectos de la supervisión en conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominio, su titular tendrá la obligación de permitir el acceso al desarrollo de que se trate y proporcionar a los supervisores estatales y municipales, la información y documentación necesaria para el desempeño de sus funciones.

Asimismo, 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 registrará su avance y circunstancias.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SUPERVISION.
ARTICULO 119.- En las visitas de supervisión, se estará a las formalidades siguientes:

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

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

III. Los supervisores estatales y del municipio podrán hacerse acompañar de funcionarios y supervisores, debidamente acreditados, de las instancias 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 la bitácora correspondiente la fecha, los nombres y cargos de los participantes, así como las observaciones y

resultados de la diligencia, debiendo firmarla quienes en ella intervinieron. Si alguno de los participantes se negara a firmarla, esta circunstancia se hará constar en la misma, no afectando su validez, ni la de la visita practicada.

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

DE LA BITACORA DE SUPERVISION.
ARTICULO 120.- La bitácora de supervisión es el libro foliado para el registro de las circunstancias y resultados de las visitas de supervisión realizadas por las autoridades estatales y municipales competentes y deberá permanecer en custodia de la Secretaría.

La apertura de la bitácora deberá efectuarse a la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, y deberá ser firmada por los funcionarios de la Secretaría y del respectivo municipio, responsables de la supervisión, así como por el titular del desarrollo.

El cierre de la bitácora, que firmarán las respectivas autoridades estatales y municipales, así como el titular del desarrollo, procederá cuando se hayan cumplido todas y cada una de las obligaciones contenidas en el acuerdo de autorización respectivo y atendidas las observaciones formuladas por las instancias gubernamentales que hayan intervenido.

CAPITULO II
DE LA ENTREGA Y RECEPCION DE LAS OBRAS

DE LA ENTREGA Y RECEPCION DE OBRAS.
ARTICULO 121.- Concluidas las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria de un conjunto urbano, subdivisión o lotificación para condominios y una vez aprobada la supervisión de las mismas, el titular del desarrollo, o sus legítimos representantes, darán aviso por escrito a la Secretaría para llevar a cabo su entrega formal al municipio respectivo.

Dicha entrega podrá llevarse a cabo en su totalidad o por zonas o secciones en que se divida el desarrollo, con la limitación de que cada sistema de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

La entrega y recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, procederá cuando:

I. La bitácora de supervisión correspondiente se haya cerrado.

II. Se hayan cubierto los impuestos y derechos correspondientes y, en su caso, efectuados los pagos sustitutivos correspondientes.

III. Se haya otorgado la correspondiente fianza o hipoteca para garantizar las obras por defectos o vicios ocultos por un periodo de 2 años.

IV. Tratándose de subdivisiones y condominios, se haya formalizado la entrega de las áreas de donación a favor del Estado y del municipio, según corresponda.

Las obras de equipamiento urbano regional, a las que se canalicen las obligaciones establecidas en el artículo 60 de este Reglamento, se entregarán a la dependencia u organismo que determine la Secretaría, aplicándose al efecto las reglas previstas en este artículo.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA Y RECEPCION DE OBRAS.

ARTICULO 122.- La entrega recepción final, parcial o total de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso, de infraestructura primaria de un conjunto urbano, subdivisión o lotificación para condominios, se sujetará al procedimiento siguiente:

I. Al aviso de terminación de las obras se acompañará:

   A) Plano actualizado del desarrollo, que contenga todas las modificaciones que en su caso se le hubieren realizado, tales como relotificaciones o cambios de uso e intensidad de aprovechamiento.

   B) Determinación del costo total de construcción de las obras a la fecha de la solicitud de su entrega - recepción.

II. Dentro de los 10 días siguientes a la recepción del aviso de terminación de las obras por parte del titular del desarrollo, la Secretaría le comunicará por oficio el monto de la garantía que deberá rendir en favor del municipio o del Estado, para responder que las obras han sido ejecutadas sin defectos ni vicios ocultos.

III. Presentada la constancia de haberse constituido la garantía a que se refiere la fracción anterior, la Secretaría elaborará el proyecto del acta de entrega - recepción de las obras, la cual se turnará al municipio o a la dependencia u organismo estatal que determine la Secretaría, según corresponda, para que dentro de los 20 días siguientes a la recepción del acta, se suscriba con el titular del desarrollo y con la intervención de la Secretaría.

   Tratándose de la entrega – recepción de las obras de un conjunto urbano, su titular deberá formalizar simultáneamente la transferencia al municipio de las respectivas áreas de donación del desarrollo.

IV. Si llegara a transcurrir el plazo a que se refiere la fracción III de este artículo sin que el municipio suscriba el acta de entrega - recepción de las obras, el titular del desarrollo solicitará la intervención de la Secretaría, quien fijará una fecha definitiva para su suscripción, informando de ello al municipio. En caso de que la autoridad municipal no concurra, se levantará el acta respectiva en la que se asentará dicha situación, procediendo la Secretaría a publicar dicha acta en la Gaceta del Gobierno, dejándose a salvo los derechos del titular de la autorización y de los adquirentes de lotes o viviendas para ejercitar las acciones correspondientes.

En el caso de los conjuntos urbanos, una vez suscrita el acta de recepción – entrega, parcial o total, de las obras de urbanización y equipamiento urbano y, en su caso, de infraestructura primaria, a favor de los municipios, así como de las respectivas áreas de donación, el desarrollo de que se trate se entenderá incorporado al centro de población donde se ubique, para los efectos de la planeación y administración del desarrollo urbano, fecha a partir de la cual el municipio se encargará de su mantenimiento y de la prestación de los servicios públicos.

TITULO SEPTIMO
DEL USO DEL SUELO Y DEL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL

CAPITULO I
DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO

DE LA COMPETENCIA MUNICIPAL PARA EMITIR LA LICENCIA DE USO DEL SUELO.

ARTICULO 123. La licencia de uso del suelo será otorgada por el municipio, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, y en su caso, podrá emitirse simultáneamente con la respectiva licencia de construcción, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.65 del Código.

Tratándose de usos del suelo de impacto regional, se deberá recabar de la Secretaría el respectivo dictamen de impacto regional, el cual se incluirá en la licencia de uso del suelo, con sujeción a lo establecido en el artículo 5.59 fracción IV del Código.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISION DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO.
ARTÍCULO 124.- La solicitud de licencia de uso del suelo contendrá el croquis de localización del predio o inmueble objeto del trámite; señalará el uso actual del suelo y el pretendido y en su caso, la superficie construida o por construir, así como la clave catastral, si la hubiere. A la solicitud se acompañará el documento que acredite la propiedad del predio o inmueble, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, o la posesión del mismo.

Para acreditar la posesión de predios e inmuebles, podrán presentarse los siguientes documentos: contratos de compra-venta o arrendamiento; recibo de pago del impuesto sobre traslación de dominio; acta de entrega, cuando se trate de inmuebles de interés social; y cédula de contratación de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra o del Instituto

Tratándose de los usos del suelo de impacto regional a que se refiere el artículo 5.61 del Código, se acompañará del dictamen de impacto regional expedido por la Secretaría.

La dependencia municipal encargada del desarrollo urbano, en su caso, expedirá la licencia correspondiente dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en este artículo.

DEL CONTENIDO DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO.
ARTICULO 125. La licencia de uso del suelo deberá dejar constancia, cuando menos, de 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. Intensidad máxima de ocupación y aprovechamiento del suelo.

VII. Altura máxima de edificación.

VIII. Número obligatorio de cajones de estacionamiento.

IX. IX. Alineamiento y número oficial, en su caso.

X. X. Constancia del dictamen de impacto regional, en su caso.

XI. Restricciones federales, estatales y municipales.

XII. Constancia de los dictámenes que en materia de conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural que se hubiesen expedido.

XIII. Vigencia de la licencia.

XIV. Lugar y fecha en que se expida.

Tratándose de usos que generen impacto regional, el titular de la licencia deberá dar cumplimiento a la normatividad y obligaciones consignadas en el dictamen de impacto regional.

Las licencias de uso del suelo de impacto regional incluirán las siguientes previsiones para fomentar la cultura del ahorro del agua:

A) Se utilizarán muebles sanitarios de bajo consumo de agua y se adoptarán otras medidas que permitan su ahorro;

B) Se propiciará el reuso del agua, preferentemente para aquellos usos domésticos que no sean de consumo humano; y

C) Se procurará la adopción de formas alternativas de captación de agua, principalmente para la pluvial.

DE LA DETERMINACION DEL USO DEL SUELO EN CENTROS DE POBLACION QUE NO CUENTAN CON PLAN O NORMATIVIDAD ESPECIFICA.
ARTICULO 126. La determinación del uso del suelo y de la normatividad para su aprovechamiento en áreas urbanas de centros de población que no cuentan con plan de desarrollo urbano o normatividad específica, se sustentará en el análisis que al efecto realice el municipio, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, considerando:

I. La compatibilidad del uso solicitado con los existentes en la zona.

II. Las normas de aprovechamiento y ocupación del predio o inmueble promedio en la entidad, que son:

A) Intensidad máxima de ocupación: 80% de la superficie del predio en usos habitacionales y 70% en usos industriales, comerciales y de servicios.

B) Intensidad máxima de aprovechamiento: 2.4 veces la superficie del terreno en usos habitacionales y 2.1 veces en usos industriales, comerciales y de servicios.

C) Altura máxima permitida: 3 niveles o 10 metros.

La licencia de uso del suelo correspondiente se expedirá conforme a dicha determinación.

Para el análisis a que se refiere el presente artículo, las autoridades municipales podrán solicitar el apoyo de la Secretaría.

DEL ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL.
ARTICULO 127. La licencia de uso del suelo podrá autorizar únicamente el alineamiento y número oficial, cuando así lo solicite el interesado.

CAPITULO II
DEL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL

DEL CONCEPTO.
ARTICULO 128.- El dictamen de impacto regional es el instrumento legal, por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, en relación con su entorno regional, a fin de prevenir y mitigar, en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar.

DE CUANDO SE REQUIERE OBTENER EL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL.
ARTICULO 129.- El dictamen de impacto regional se requerirá previamente para la obtención de:

I. La licencia de uso del suelo, tratándose de los usos de impacto regional a que se refiere el artículo 5.61 del Código.

II. La autorización sobre el cambio de uso del suelo a otro que se determine como compatible, el cambio de la densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de edificación prevista, tratándose de usos de impacto regional según lo establecido en el artículo 5.29 del Código.

III. La autorización de subdivisiones de predios mayores de 6,000 metros cuadrados de superficie que den como resultado más de 10 lotes con usos industrial, agroindustrial, abasto, comercio y servicios o más de 60 viviendas.

IV. La autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción, a que se refiere el artículo 5.70 del Código.

DE LOS DOCUMENTOS PARA OBTENER EL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL.
ARTICULO 130.- La solicitud de dictamen de impacto regional deberá precisar el nombre del solicitante, el uso actual del predio o inmueble, la superficie construida, si la hubiera, así como el uso pretendido y la superficie por construir, en su caso.

La solicitud deberá acompañarse por los siguientes documentos:

I. Documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

II. Croquis del predio o inmueble con sus medidas y colindancias.

III. Ortofoto, Guía Roji u otro elemento de representación gráfica para la localización del predio.

IV. IV. Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva.

V. Cédula informativa de zonificación.

VI. Dictamen de existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretenda, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, tratadas o no, según el caso, el cual será emitido por la Comisión del Agua del Estado de México, o cuando corresponda, por el organismo municipal correspondiente.

VII. Dictamen de protección civil, a que se refiere el artículo 6.23 del Código y que expedirá la Dirección General de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Gobierno del Estado de México.

VIII. Evaluación de impacto ambiental, previsto en el artículo 4.17 del Código y que emitirá la Secretaría de Ecología, excepto para los casos a que se refiere la fracción II del artículo 4.19 del Código, que requerirán sólo de informe previo.

IX. Dictamen de incorporación e impacto vial, a que se refiere el artículo 7.6 del Código y que se obtendrá de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno del Estado de México.

X. Dictamen, en su caso, de Petróleos Mexicanos (PEMEX), Comisión Federal de Electricidad (CFE), Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), Comisión Nacional del Agua (CNA) u otras dependencias u organismos federales, estatales o municipales, cuando las características de la zona donde se ubique el predio a desarrollar así lo requieran.

No procederá la emisión del dictamen de referencia cuando alguno de los dictámenes fuera emitido en sentido negativo.

Si el interesado hubiera obtenido previamente una constancia de aprovechamiento inmobiliario respecto del predio o inmueble de que se trate, el mismo se considerará como corresponda en la emisión de los dictámenes por parte de las instancias gubernamentales participantes.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISION DEL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL.
ARTICULO 131.- La Secretaría, en su caso, emitirá el dictamen de impacto regional correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en el artículo anterior.

DEL CONTENIDO DEL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL.
ARTICULO 132.- El dictamen de impacto regional deberá contener:

I. La determinación de que el uso o usos solicitados son factibles para el predio de que se trate.

II. Intensidades máximas de aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles; altura máxima de las edificaciones, si las hubiera, accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamientos privados y para el público, en su caso.

III. La normatividad específica a que deberá sujetarse en materia de abastecimiento de agua potable, drenaje y saneamiento, prevención de riesgos, protección del medio ambiente, imagen urbana e incorporación a la estructura vial. Se hará referencia a los dictámenes emitidos por las dependencias y organismos competentes.

IV. La demás normatividad urbana que permita mitigar los impactos esperados por el uso pretendido.

V. Cuando corresponda, las restricciones federales, estatales y municipales.

VI. Lugar y fecha de expedición.

El plazo de vigencia del dictamen será de un año, contado a partir del día siguiente al de la fecha de su notificación al solicitante.

DE CUANDO SE SUBSUME EL PROCEDIMIENTO DE DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL A LA AUTORIZACION DE CONJUNTOS URBANOS.
ARTÍCULO 133.- No será necesario obtener el dictamen de impacto regional, tratándose de conjuntos urbanos. En estos casos, para todos los efectos legales, el

dictamen de impacto regional se entenderá subsumido en la autorización del conjunto urbano de que se trate.

Derogado.

CAPITULO III
DE LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO.

DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACION.
ARTICULO 134. El interesado en obtener la autorización para el cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, deberá presentar solicitud al municipio, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, en la que precise el tipo de cambio que pretende, acompañando:

I. 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 los procesos de producción o servicios, en su caso.

II. Croquis de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias.

III. Documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

IV. Anteproyecto arquitectónico

V. Escritura que acredite la constitución de la sociedad o asociación, tratándose de personas morales, así como poder notarial del representante legal;

Cuando se trate del cambio de uso a otro de impacto regional, se acompañará además el dictamen de impacto regional.

DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACION.
ARTICULO 135. Para la obtención de la autorización de cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, se observará lo siguiente:

I. El interesado presentará su solicitud, acompañada de los documentos previstos en el artículo precedente, ante la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano, quien dentro de los 5 días siguientes la remitirá a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, conforme lo establece el artículo 5.29 del Código.

II. La Comisión municipal de referencia, emitirá su respuesta dentro de los 10 días siguientes a la fecha de haber recibido la solicitud y de ser ésta favorable, la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano, dentro de los 10 días siguientes de ser procedente expedirá, mediante acuerdo fundado y motivado, la autorización correspondiente, incluyendo cuando así proceda, el dictamen de impacto regional.

III. La dependencia municipal encargada de desarrollo urbano, al expedir la autorización de que se trate, considerará la compatibilidad de los usos y aprovechamientos del suelo en la zona, la existencia y dotación de agua potable y drenaje y la estructura vial. Tratándose de usos de impacto regional, no será necesario formular este análisis, en cuyo caso lo sustituirá el correspondiente dictamen de impacto regional.

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACION.

ARTICULO 136.- La autorización de cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, deberá contener:

I. La referencia a los antecedentes que sustentan la autorización. Tratándose de usos del suelo de impacto regional, la alusión al respectivo dictamen de impacto regional.

II. La identificación del predio o inmueble.

III. La motivación y fundamentación en que se sustente.

IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado.

V. 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 estacionamientos privados y para el público, en su caso.

VI. Cuando corresponda, las restricciones federales, estatales y municipales.

VI. Lugar y fecha de expedición.

La autorización de cambio de uso del suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, produce los mismos efectos que la licencia de uso del suelo, y tendrá la vigencia que señala el artículo 5.59 fracción I del Código. En estos casos no será necesario obtener licencia de uso de suelo.

CAPITULO IV
DE LA CEDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACION

DE LA CEDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACION
ARTICULO 137.- Para efectos de informar y orientar a los particulares respecto a la normatividad contenida en los planes municipales de desarrollo urbano o los planes de centros de población, a petición expresa de los interesados, el municipio, a través de la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano, podrá emitir cédulas informativas de zonificación para indicar usos del suelo, densidades, intensidades máximas de aprovechamiento u ocupación del suelo y las restricciones aplicables a un determinado predio o inmueble.

Para su obtención, se deberá presentar solicitud acompañada de croquis de localización del predio o inmueble. La dependencia municipal emitirá la cédula dentro de los 5 días siguientes a la fecha de recepción de la solicitud.

TITULO OCTAVO
DE LAS VIAS PUBLICAS Y PRIVADAS

CAPITULO UNICO

DE LAS DEFINICIONES.
ARTICULO 138.- Para los efectos de este Reglamento, se establecen las definiciones siguientes:

I. Vía pública: Es todo inmueble de dominio público de uso común destinado al libre tránsito, cuya función sea la de dar acceso a los predios colindantes, alojar

las instalaciones de obras o servicios públicos y proporcionar ventilación, iluminación y asoleamiento a los edificios.

Se presume vía pública, salvo prueba en contrario, todo inmueble que en calidad de tal conste en cualquier archivo estatal o municipal oficial así como en museos, bibliotecas o dependencias igualmente oficiales.

II. Vía privada: es todo inmueble de propiedad privada destinado al tránsito y uso común de sus propietarios o de los habitantes de un agrupamiento de lotes, áreas privativas o viviendas.

III. Sección: es el ancho de una vía pública o privada, medido de paramento a paramento, comprende las banquetas y el arroyo destinado al tránsito de vehículos.

IV. Carreteras: son las vías de comunicación vehicular que se encuentran al exterior de los límites de los centros de población de la entidad.

DE LA COMPETENCIA DE LA SECRETARIA PARA AUTORIZAR VIAS PUBLICAS.
ARTICULO 139.- Para la apertura, prolongación, ampliación o cualquier otra modificación de vías públicas, que constituyan la infraestructura vial local a que se refiere el artículo 7.5 fracción II del 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 VIAS PUBLICAS Y PRIVADAS.
ARTICULO 140.- Se establecen como normas para las vías públicas y privadas, las siguientes:

I. La sección y el arroyo mínimos serán:

A) Para vías primarias: 21 metros de sección y 15 de arroyo.

B) Para vías secundarias o colectoras: 18 metros de sección y 14 de arroyo.

C) Para vías locales: 12 metros de sección y 9 de arroyo.

D) Para vías con retorno: 9 metros de sección y 7 de arroyo.

E) Andadores: 3 metros, excepto cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, en cuyo caso serán de 6 metros.

II. Los anchos mínimos de las banquetas serán: de 3 metros en las vías primarias; de 2 metros en las secundarias o colectoras; de 1.50 metros en las locales y de 1.00 metros en las de vías con retorno y las interiores de los condominios.

III. Las vías secundarias o colectoras se establecerán a cada 1,000 metros de distancia como máximo.

IV. La separación máxima entre las vías locales será de 200 metros, pudiéndose ajustar como corresponda a la topografía y configuración del terreno.

V. La distancia entre las vías con retorno o estacionamientos colectivos y el lote al cual accede, será como máximo de 150 metros.

VI. Todas las vías cerradas deberán contar con un retorno para salir de ellas.

VII. 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.

VIII. 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.

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

DE LOS REQUISITOS DE LA SOLICITUD.
ARTICULO 141.- A la solicitud del municipio para la autorización por la Secretaría de la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas no previstas en el respectivo plan de desarrollo urbano, así como para centros de población que carezcan de éstos, se deberá acompañar la documentación siguiente:

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

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

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

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACION
ARTICULO 142.- 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 10 días siguientes, dicha autoridad podrá requerir en su caso la introducción de modificaciones al proyecto de que se trate, para adecuarlo a las disposiciones aplicables de este Reglamento.

II. La Secretaría, en su caso, emitirá la autorización correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos establecidos en el artículo anterior o de la modificación al proyecto.

TITULO NOVENO
CAPITULO UNICO

DE LOS PERITOS

DEL PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR LA CALIDAD DE PERITO.
ARTICULO 143.- Para fungir como perito se requiere estar inscrito con este carácter en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano, previa autorización de la Secretaría, la cual se sujetará al procedimiento siguiente:

I. El interesado deberá presentar la solicitud por escrito ante la Secretaría, y acreditar que cuenta con experiencia y actualización profesional.

II. Presentada la solicitud y acreditada la experiencia y actualización profesional del interesado, la Secretaría autorizará y ordenará la inscripción en la sección respectiva del Registro Estatal de Desarrollo Urbano, y expedirá la credencial de perito correspondiente.

DEL CARACTER COADYUVANTE DE LOS PERITOS.
ARTICULO 144.- Los peritos adquieren el carácter de coadyuvantes de las autoridades estatales y municipales encargadas de desarrollo urbano, y son responsables de la correcta aplicación de las disposiciones del Código y del Reglamento, en lo que se refiere a las ramas de su actividad profesional y respecto de las acciones y obras para las cuales hayan otorgado su responsiva.

DE LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA AUTORIZACION DE PERITOS.
ARTICULO 145.- Para obtener la autorización, el interesado deberá acompañar a su solicitud, los documentos siguientes:

I. Cédula profesional, que acredite que el solicitante está facultado para ejercer la profesión en alguna de las materias que conforme al Código se requiera de perito.

II. Curriculum Vitae.

III. Dos fotografías en tamaño pasaporte y 2 en tamaño infantil a color.

IV. Constancia domiciliaria.

Los documentos originales se devolverán al interesado previo cotejo que de los mismos haga la Secretaría.

DE LOS MEDIOS PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA O ACTUALIZACION PROFESIONAL DE LOS PERITOS.
ARTICULO 146.- Los interesados podrán acreditar su experiencia y actualización profesional, a satisfacción de la Secretaría, con algunos de los documentos siguientes:

I. Certificados de cursos, seminarios, talleres, y en general de estudios de especialización, según la materia que corresponda.

II. Constancias de antigüedad laboral, que avalen cuando menos 3 años de experiencia en la materia que corresponda.

III. Documentos oficiales, contratos, convenios y demás documentos que acrediten participación en obras relativas a la materia de la que se pretende ser perito.

IV. Los demás documentos que el solicitante considere pertinentes.

TITULO DECIMO
DEL REGISTRO ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

CAPITULO I
DEL REGISTRO ESTATAL

DEL OBJETO DEL REGISTRO ESTATAL DE DESARROLLO URBANO.
ARTICULO 147.- La Secretaría establecerá y operará el Registro Estatal, cuyo objeto será el de organizar, sistematizar, conservar y dar seguimiento a los actos que sustentan el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad, de conformidad a lo previsto en el artículo 5.71 del Código.

Al efecto, el titular del Registro Estatal solicitará a las autoridades estatales y municipales para su inscripción, copia certificada de cada uno de los planes de desarrollo urbano de su competencia que aprueben, de las autorizaciones de impacto regional que hayan otorgado, de las autorizaciones para la explotación de bancos de materiales para la construcción, así como de las diferentes autorizaciones de conjuntos urbanos, fusiones y subdivisiones de predios, lotificaciones para condominios y las relotificaciones correspondientes.

Para la operación y funcionamiento del Registro Estatal, la Secretaría diseñará un sistema automatizado que permita capturar y sistematizar los documentos que se inscriban.

DE LAS ATRIBUCIONES DEL TITULAR DEL REGISTRO ESTATAL.
ARTICULO 148.- Son atribuciones del titular del Registro Estatal.

I. Autorizar con su firma las inscripciones que realice y cancelarlas, en su caso.

II. Expedir, a solicitud de parte interesada, constancias de inscripción o no inscripción.

III. Certificar duplicados de documentos que obren en sus archivos.

IV. Registrar a los peritos autorizados por la Secretaría.

V. Mantener permanentemente actualizado un padrón de inscripciones.

VI. Vigilar el adecuado funcionamiento del registro.

VII. Las demás funciones inherentes a las actividades propias de su responsabilidad.

DE LA INTEGRACION DEL REGISTRO ESTATAL.
ARTICULO 149.- El Registro Estatal se integrará en la forma siguiente:

I. Se dividirá en las siguientes secciones:

A) Sección Primera: Planes de Desarrollo Urbano.

B) Sección Segunda: Peritos.

C) Sección Tercera: Explotación de Bancos de Materiales para la Construcción

D) Sección Cuarta: Autorizaciones sobre la Fusión y División del Suelo.

E) Sección Quinta: Autorizaciones de Apertura, Prolongación y Ampliación de Vías Públicas.

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

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

A) A) En la Sección Primera: los diferentes planes que conforman el sistema estatal de planes de desarrollo urbano, así como sus modificaciones y actualizaciones.

Igualmente, los programas, acuerdos y convenios de coordinación y de concertación, relativos a la planeación y programación del desarrollo urbano,

así como las autorizaciones de los usos del suelo que requieren dictamen de impacto regional.

B) En la Sección Segunda: los peritos que señale la reglamentación respectiva.

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.

E) En la Sección Quinta: las autorizaciones de apertura, ampliación y prolongación de vías públicas, así como las autorizaciones relativas a la regularización de la tenencia de la tierra.

DEL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO ESTATAL.
ARTICULO 150.- Las autoridades estatales de desarrollo urbano, en el transcurso de los 15 días siguientes al en que se emita alguno de los actos inscribibles, conforme con el artículo anterior, enviarán al Registro Estatal copia de los mismos con toda su documentación integrante.

El titular del Registro Estatal podrá solicitar para su inscripción, a las autoridades municipales, copia certificada de los planes de desarrollo urbano y de las autorizaciones y licencias de uso del suelo de impacto regional que emitan.

Una vez recibida la documentación, el titular del Registro Estatal la verificará y en caso de estar completa, procederá a su inscripción y expedirá la constancia correspondiente.

La inscripción de los peritos se regulará por la reglamentación respectiva.

TITULO DECIMO PRIMERO
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES.

CAPITULO I
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

DE LAS NORMAS COMUNES PARA LA ADOPCION DE MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES.
ARTICULO 151.- 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 hacer uso de la fuerza pública.

III. Se aplicarán sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere emanar de los actos o hechos que las originaron.

IV. La demolición total o parcial que ordene la autoridad competente, será ejecutada por el afectado o infractor a su costa y dentro del plazo que fije la resolución respectiva. De no hacerlo, dicha autoridad la mandará ejecutar por cuenta y cargo del afectado infractor.

DE LA JUSTIFICACION EN LA ADOPCION DE MEDIDAS DE SEGURIDAD.

ARTICULO 152.- La autoridad competente podrá adoptar medidas de seguridad para evitar la consolidación de acciones o hechos contrarios a la disposiciones del Código, así como los daños a personas o bienes que puedan causar:

I. El estado ruinoso o peligroso de la construcción existente por vetustez, incendio, sismo o cualquiera otra circunstancia.

II. Los defectos de la construcción existente o en ejecución, por deficiencias en su edificación o en la calidad de los materiales empleados.

III. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución.

IV. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros.

V. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios.

VI. 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.

VII. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes de explosivos, depósitos de combustible, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante.

VIII. Cualquier otro hecho que pudiere afectar a un edificio, instalación, obra o explotación de materiales, existente 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.

DE LAS REGLAS BASICAS PARA LA ADOPCION DE MEDIDAS DE SEGURIDAD.
ARTICULO 153.- En la adopción de medidas de seguridad, se observarán las siguientes reglas básicas:

I. Podrá iniciarse el procedimiento a iniciativa de la autoridad competente o por denuncias de terceros en ejercicio de la acción popular.

II. La autoridad correspondiente, en su caso, adoptará de inmediato y sin mayor trámite las medidas de seguridad procedentes.

III. Adoptadas 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.

CAPITULO II
DE LAS REGLAS GENERALES PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES Y LA SUSPENSION DE OBRAS.

DE LOS CRITERIOS GENERALES PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES.
ARTICULO 154.- Las infracciones a las disposiciones del Código y de este Reglamento se sancionarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 5.75 del Código y 137 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

La autoridad estatal, en la imposición de las sanciones 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, su reglamentación o los planes de desarrollo urbano.

DE LA SUSPENSION DE OBRAS EN LA APLICACION DE SANCIONES.
ARTÍCULO 155.- Al iniciarse el procedimiento para la aplicación de sanciones, la autoridad competente podrá ordenar la suspensión temporal, total o parcial, de la respectiva construcción, obra, giro, actividad o servicio cuando éstos se estén llevando a cabo:

I. En contravención a los usos y aprovechamientos del suelo establecidos por los planes de desarrollo urbano.

II. Sin contar con la autorización correspondiente.

III. Con infracción a lo establecido en la autorización de que se trate o en contravención a las normas establecidas en el Código, este Reglamento y demás normatividad aplicable.

IV. Con autorización vencida y sin haberse solicitado previo a su vencimiento la prórroga correspondiente.

V. Cuando se impida en cualquier forma el cumplimiento de las funciones de inspección y vigilancia del personal autorizado por la Secretaría.

TRANSITORIOS

DE LA PUBLICACION Y VIGENCIA DEL REGLAMENTO.
PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor el día de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

DE LAS DEROGACIONES.
SEGUNDO.- Se derogan las disposiciones de igual o menor jerarquía, que se opongan a lo establecido en este Reglamento

DE LA TRANSFERENCIA DE LAS FUNCIONES Y SERVICIOS DE COMPETENCIA MUNICIPAL.
TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo tercero transitorio del decreto que declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, las funciones y servicios que de acuerdo con el citado decreto, sean competencia de los municipios y que a la entrada en vigor del Código Administrativo del Estado de México, sean ejercidas o prestados por el Gobierno del Estado de México o de manera coordinada con los municipios de la entidad, éstos podrán asumirlos, previa aprobación del ayuntamiento.

El Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, dispondrá de lo necesario para que las nuevas funciones y servicios de carácter municipal, regulados por el invocado Código Administrativo 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 la propia Secretaría, en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la recepción de las correspondientes solicitudes por parte de los ayuntamientos.

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 del Código Administrativo del Estado de México, sean ejercidas o prestados por el Gobierno del

Estado de México, seguirán ejerciéndose y prestándose por éste en los términos y condiciones vigentes.

Lo anterior sin perjuicio de la facultad de los municipios para celebrar convenios con el Gobierno del Estado, para que éste se haga cargo en forma temporal de alguna de las funciones y servicios que a aquellos les correspondan o bien se ejerzan coordinadamente por el Estado y el ayuntamiento respectivo.

DE LA VIGENCIA DE LOS CAPITULOS I, III Y IV DEL TITULO SEPTIMO DE ESTE REGLAMENTO

CUARTO.- Los capítulos I, III y IV del Título Séptimo del presente Reglamento, denominados De la licencia de uso del suelo, De los cambios de uso del suelo y De la cédula informativa de zonificación, respectivamente, sólo estarán vigentes durante el lapso en que el Gobierno del Estado siga ejerciendo y prestando las funciones y servicios de competencia municipal, en términos del artículo tercero transitorio de este Reglamento.

DE LA SUPERVISION EN DESARROLLOS AUTORIZADOS CON ANTERIORIDAD A ESTE REGLAMENTO.

QUINTO.- En los conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominio, así como en fraccionamientos autorizados con anterioridad al presente Reglamento, la bitácora de supervisión se abrirá con la primera supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, así como de las áreas de donación, aplicándose en consecuencia las disposiciones relativas de este Reglamento.

Dado en el palacio del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los trece días del mes de marzo de dos mil dos.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE MEXICO

ARTURO MONTIEL ROJAS

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

MANUEL CADENA MORALES

APROBACION:	13 de marzo del 2002
PUBLICACION:	13 de marzo del 2002
VIGENCIA:	13 de marzo del 2002