LIBRO QUINTO
Del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población

TITULO PRIMERO
Disposiciones generales

CAPITULO PRIMERO
Del objeto y finalidad

Artículo 5.1.- Este Libro tiene por objeto fijar las bases para planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad.

Artículo 5.2.- Las disposiciones de este Libro tienen como finalidad mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural de la entidad, mediante:

I. La adecuada distribución en el territorio estatal de la población y sus actividades, así como la eficiente interrelación de los centros de población, en función del desarrollo social y económico del Estado y del País;

II. La vinculación armónica entre la ciudad y el campo, para garantizar un desarrollo urbano sustentable que, a la vez de satisfacer el crecimiento urbano, proteja las tierras agropecuarias y forestales, y distribuya equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;

III. El ordenamiento de las zonas metropolitanas y de las áreas urbanas consolidadas, así como el impulso a centros de población de dimensiones medias para propiciar una estructura regional equilibrada;

IV. La racionalización y orientación de los procesos de urbanización que experimentan los centros de población, a través de una relación eficiente entre las zonas de producción y trabajo con las de vivienda y equipamiento;

V. La distribución, construcción, conservación y mejoramiento de la urbanización, infraestructura, equipamiento y servicios públicos de los centros de población;

VI. La regulación del suelo urbano, preferentemente el destinado a la vivienda de los estratos de más bajos ingresos, para propiciar un mercado competitivo, incrementar su oferta y frenar su especulación;

VII. La prevención de los asentamientos humanos irregulares;

VIII. El fortalecimiento de los municipios, mediante una mayor participación en la planeación, administración y operación del desarrollo urbano;

IX. El fomento a la participación de los sectores público, social y privado, para atender las necesidades urbanas en la entidad;

X. La participación ciudadana en la planeación urbana y en la vigilancia de su cumplimiento;

XI. La promoción y ejecución de programas de vivienda para los sectores sociales de escasos recursos, para garantizar el derecho constitucional de toda persona de disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

Artículo 5.3.- Los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio estatal, estarán sujetos, cualquiera que sea su régimen jurídico o su condición urbana o rural, a las disposiciones de este Libro.

Artículo 5.4.- Para efectos de este Libro se consideran causas de utilidad pública:

I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

II. La ejecución de los planes de desarrollo urbano y sus programas;

III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

IV. La regularización de la tenencia de la tierra;

V. La ejecución de programas de vivienda social progresiva, de interés social y popular;

VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VII. La protección del patrimonio histórico, artístico y cultural.

CAPITULO SEGUNDO
De las autoridades

Artículo 5.5.- Son autoridades para la aplicación de este Libro la Legislatura, el Gobernador del Estado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y los municipios.

Artículo 5.6.- Las acciones de planeación, programación, ejecución, supervisión, administración, control, seguimiento y evaluación relativas al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y al desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, deberán realizarse por las autoridades de los distintos órdenes de gobierno de manera coordinada y concurrente.

Artículo 5.7.- Corresponde a la Legislatura del Estado decretar la fundación de los nuevos centros de población que el desarrollo urbano requiera, así como celebrar foros de consulta popular en materia de asentamientos humanos.

Artículo 5.8.- Son atribuciones del Gobernador del Estado:

I. Planear, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;

II. Aprobar y modificar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como los planes regionales de Desarrollo Urbano y sus respectivos planes parciales;

III. Crear órganos técnicos de consulta, de coordinación interinstitucional, evaluación y seguimiento, para el mejor cumplimiento de sus atribuciones;

IV. Proponer ante la Legislatura del Estado la fundación de nuevos centros de población;

V. Las demás que le confieran las disposiciones legales.

Artículo 5.9.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas tiene las atribuciones siguientes:

I. Elaborar, ejecutar y evaluar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los parciales que de este deriven;

II. Elaborar, ejecutar y evaluar los planes regionales de desarrollo urbano y los parciales que deriven de ellos;

III. Establecer la congruencia del Plan Estatal de Desarrollo Urbano con el Plan de Desarrollo del Estado de México, así como con el Plan Nacional de Desarrollo, los programas sectoriales de carácter nacional y los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales;

IV. Emitir dictámenes de congruencia de los planes municipales de desarrollo urbano, de los planes de centros de población y de los planes parciales, con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales de desarrollo urbano, en su caso;

V. Publicar en la Gaceta del Gobierno los planes de desarrollo urbano;

VI. Suscribir convenios urbanísticos;

VII. Promover, financiar, gestionar, concertar y ejecutar acciones y programas de suelo y vivienda, preferentemente para la población de más bajos recursos económicos;

VIII. Participar en las comisiones e instancias de coordinación de carácter regional y metropolitano, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda;

IX. Intervenir en los órganos técnicos de consulta, de coordinación interinstitucional, evaluación y seguimiento, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda;

X. Promover la participación social en los procesos de formulación de los planes de desarrollo urbano, así como en la vigilancia de los usos y destinos del suelo previstos en ellos;

XI. Crear, establecer, administrar y vigilar la utilización de los instrumentos necesarios para la ejecución y administración del desarrollo urbano en el Estado;

XII. Constituir y administrar reservas territoriales y ejercer el derecho de preferencia del Estado para adquirir predios e inmuebles en el territorio estatal;

XIII. Emitir dictámenes para usos de impacto regional y dictámenes de factibilidad;

XIV. Autorizar la fusión y subdivisión de predios, conjuntos urbanos, división del suelo para condominios y las relotificaciones correspondientes;

XV. Autorizar los proyectos ejecutivos y el inicio de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano; prórrogas; promoción y publicidad; enajenación o gravamen y ocupación de lotes; liberación y sustitución de garantías; subrogación del titular de la autorización; cambio del tipo; y las demás inherentes, en los casos de autorizaciones de fusión y división del suelo, en términos de la reglamentación de este Libro;

XVI. Supervisar las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de los conjuntos urbanos y subdivisiones de más de 6,000 metros cuadrados de superficie, así como intervenir en su entrega - recepción a los municipios;

XVII. Autorizar la apertura, prolongación, ampliación o cualquier modificación de vías públicas;

XVIII. Establecer medidas y ejecutar acciones para evitar asentamientos humanos irregulares;

XIX. Regularizar la tenencia de la tierra privada para su incorporación al desarrollo urbano, con la participación de los municipios;

XX. Operar el Registro Estatal de Desarrollo Urbano;

XXI. Expedir los nombramientos de peritos;

XXII. Emitir normas técnicas en materia de desarrollo urbano, vivienda y construcciones;

XXIII. Las demás que le confieran las disposiciones legales.

Artículo 5.10.- Los municipios tendrán las atribuciones siguientes:

I. Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar los planes municipales de desarrollo urbano, los planes de centros de población y los parciales que deriven de ellos;

II. Participar en la elaboración o modificación del respectivo plan regional de desarrollo urbano, cuando incluya parte o la totalidad de su territorio municipal;

III. Participar en los órganos de coordinación de carácter regional y metropolitano, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda;

IV. Promover, financiar, gestionar, concertar y ejecutar acciones y programas de suelo y vivienda, preferentemente para la población de más bajos recursos económicos;

V. Participar en la creación y administración de las reservas territoriales de su circunscripción territorial;

VI. Ejercer el derecho de preferencia indistintamente con el Estado, para adquirir predios e inmuebles en el territorio municipal;

VII. Convocar a los ciudadanos, a las organizaciones sociales y a la sociedad en general, para recabar su opinión en los procesos de formulación de los planes de desarrollo urbano aplicables en su territorio;

VIII. Difundir entre la población los planes de desarrollo urbano, así como informarle sobre los trámites para obtener las autorizaciones y licencias de su competencia;

IX. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo y otorgar licencias de uso del suelo y de construcción;

X. Autorizar cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad y altura de edificaciones;

XI. Autorizar la explotación de bancos de materiales para construcción, en términos de las disposiciones legales respectivas;

XII. Expedir cédulas informativas de zonificación;

XIII. Intervenir con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en la suscripción de convenios urbanísticos;

XIV. Vincular la construcción de la infraestructura y equipamiento urbanos, así como la administración y funcionamiento de los servicios públicos, con los planes de desarrollo urbano y sus programas;

XV. Emitir dictámenes y autorizaciones de su competencia en el seno de los órganos técnicos estatales de coordinación interinstitucional, evaluación y seguimiento, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda, en relación con asuntos de su circunscripción territorial;

XVI. Emitir dictámenes de factibilidad para la dotación de servicios públicos;

XVII. Establecer medidas y ejecutar acciones para evitar asentamientos humanos irregulares;

XVIII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano;

XIX. Participar en la supervisión de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominios, así como recibirlas mediante actas de entrega -recepción;

XX. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios para ordenar el desarrollo urbano del municipio, de conformidad con lo dispuesto por este Libro y su reglamentación;

XXI. Las demás que le confieran las disposiciones legales.

CAPITULO TERCERO
De la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda

Artículo 5.11.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda es un órgano técnico de coordinación interinstitucional, que tiene por objeto promover el desarrollo urbano ordenado de los centros de población y alentar la producción formal de vivienda en la entidad.

La Comisión es presidida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y se integra con las dependencias y organismos que concurren en las actividades relacionadas con su objeto y contará con la intervención de los municipios respectivos, cuando se traten asuntos de su ámbito territorial de competencia.

Artículo 5.12.- Corresponde a la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda:

I. Coordinar acciones con dependencias y organismos de la administración pública federal, estatal y municipal en materia de desarrollo urbano y vivienda;

II. Integrar los dictámenes de factibilidad y de impacto regional, que incluirán los respectivos dictámenes, autorizaciones y licencias de los organismos auxiliares y autoridades participantes, en relación con un predio o proyecto determinado;

III. Proponer a las autoridades competentes la adopción de las medidas necesarias para la mejora regulatoria y la desgravación de los procesos de administración y operación urbana y de producción de vivienda;

IV. Promover medidas y mecanismos para simplificar y agilizar los procedimientos de autorización de trámites en la materia;

V. Proponer programas, acciones y proyectos estratégicos en materia de desarrollo urbano y vivienda;

VI. Elaborar y promover ante las instancias correspondientes, proyectos de inversión y financiamiento para el desarrollo urbano y la vivienda;

VII. Promover investigaciones científicas y tecnológicas sobre desarrollo urbano y vivienda, así como formular recomendaciones sobre la normatividad respectiva;

VIII. Proponer convenios relacionados con las materias de su competencia;

IX. Expedir su reglamento interno para regular su integración, organización y funcionamiento;

X. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.

CAPITULO CUARTO
Del Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano

Artículo 5.13.- El Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano es un órgano de asesoría, consulta y participación social en asuntos materia de desarrollo urbano de interés estatal, que estará presidido por el Gobernador del Estado.

Artículo 5.14.- Corresponde al Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano:

I. Promover la participación social en el proceso de elaboración del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, los planes regionales de desarrollo urbano y los parciales que deriven de éstos, recabando sus opiniones y propuestas;

II. Formular propuestas en materia de planeación, regulación e inversión para el desarrollo urbano de la entidad;

III. Proponer medidas para la ordenación sustentable del territorio del Estado;

IV. Plantear mecanismos e instrumentos para la ejecución de los programas derivados de los planes estatales de desarrollo urbano;

V. Proponer medidas legislativas y administrativas que tiendan a mejorar la planeación, ordenación, regulación y promoción del desarrollo urbano en el Estado;

VI. Sugerir las bases conforme a las cuales se celebren convenios de concertación con instituciones públicas, sociales o privadas, en esta materia;

VII. Expedir su reglamento interno para regular su integración, organización y funcionamiento;

VIII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

TITULO SEGUNDO
De las conurbaciones y zonas metropolitanas

Artículo 5.15.- Cuando dos o más centros de población ubicados en territorios de municipios distintos formen o tiendan a formar una conurbación o zona metropolitana por su continuidad física y demográfica, el Estado y los municipios correspondientes, en el ámbito de sus competencias, la planearán y regularán de manera conjunta y coordinada.

Artículo 5.16.- El Gobernador del Estado y los municipios respectivos deberán convenir la delimitación de una zona conurbada o metropolitana cuando:

I. Sea procedente el estudio y resolución conjunta del desarrollo urbano de dos o más centros de población situados en el territorio de municipios vecinos que por sus características geográficas y su tendencia económica y urbana deban considerarse como una zona conurbada o metropolitana;

II. Se proyecte o funde un centro de población y se prevea su expansión física o influencia funcional en territorio de municipios vecinos;

III. Solamente uno de los centros de población crezca sobre la zona conurbada o metropolitana.

Artículo 5.17.- El convenio que se celebre con base en lo previsto en el artículo anterior se publicará en la Gaceta del Gobierno y las gacetas municipales respectivas.

El convenio a que se refiere el párrafo anterior deberá contener:

I. La localización, extensión y delimitación de la zona conurbada o metropolitana;

II. Los compromisos del Estado y los municipios respectivos para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población conurbados o metropolitanos, con base en un plan regional de desarrollo urbano;

III. La integración, organización y funcionamiento del órgano respectivo de coordinación metropolitana;

IV. Las demás acciones que convengan el Estado y los municipios correspondientes.

Artículo 5.18.- El órgano de coordinación metropolitana previsto en el convenio a que se refiere el artículo anterior, tendrá carácter permanente y en él participarán el Estado y los municipios respectivos. Será presidido por el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y funcionará como mecanismo de coordinación interinstitucional y de concertación de acciones e inversiones con los sectores social y privado.

Artículo 5.19.- Para la ordenación y regulación de las zonas conurbadas o metropolitanas interestatales, el Estado y los municipios respectivos participarán con la Federación y las entidades federativas limítrofes, en la elaboración, aprobación y ejecución de planes y programas, así como en la suscripción de convenios en materia de desarrollo urbano, conforme a la legislación federal aplicable.

Artículo 5.20.- En los planes y programas que ordenen y regulen las zonas conurbadas y metropolitanas interestatales, podrán incluirse todos aquellos elementos de carácter técnico que se requieran, siempre que no conlleven a la renuncia o alteración de las atribuciones constitucionales del Estado y de los municipios sobre su territorio.

TITULO TERCERO
Del sistema estatal de planes de desarrollo urbano y de las regulaciones a la propiedad en los centros de población

CAPITULO PRIMERO
Disposiciones generales

Artículo 5.21.- El sistema estatal de planes de desarrollo urbano, es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que formulan las autoridades estatales y municipales, con la participación de la sociedad.

Artículo 5.22.- Los ciudadanos del Estado, en los términos de este Libro y su reglamentación, tienen derecho de participar en la formulación de propuestas en los procesos de elaboración de los planes de desarrollo urbano, así como coadyuvar con las autoridades estatales y municipales en la vigilancia de la normatividad prevista en ellos.

Artículo 5.23.- El sistema estatal de planes de desarrollo urbano, está integrado por:

I. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

II. Los planes regionales de desarrollo urbano;

III. Los planes municipales de desarrollo urbano;

IV. Los planes de centros de población;

V. Los planes parciales.

Artículo 5.24.- Los planes de desarrollo urbano son el conjunto de disposiciones para alcanzar los objetivos previstos de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el Estado y de crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población de la entidad, a fin de lograr una distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas.

Los planes de desarrollo urbano se sujetarán a las normas generales siguientes:

I. Se integrarán con la identificación o diagnóstico de la situación urbana, su problemática y sus tendencias; la evaluación del plan que se revisa, en su caso; la determinación de los objetivos por alcanzar; las estrategias y políticas; la zonificación del territorio; la programación de acciones y obras, así como los demás aspectos que orienten, regulen y promuevan el desarrollo urbano sustentable de la entidad;

II. Incorporarán a su contenido, de manera obligatoria, políticas y normas técnicas en materias de población, suelo, protección al ambiente, vialidad, agua potable, alcantarillado, drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, protección civil, vivienda, desarrollo agropecuario, salud, desarrollo económico y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural, así como las demás materias que resulten necesarias, con el fin de imprimirles un carácter integral para propiciar el desarrollo urbano sustentable del Estado;

III. Estarán vinculados entre sí y con otros instrumentos de planeación, en las materias relacionadas con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, de manera que exista entre ellos la adecuada congruencia;

IV. Adoptarán la estructura, contenido, terminología y demás elementos que establezca la reglamentación de este Libro.

Artículo 5.25.- Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal y sus programas, deberán sujetarse a las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y cuando corresponda, a las del respectivo plan regional de desarrollo urbano. Los que se realicen en contravención a esta disposición, serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno.

Artículo 5.26.- Las disposiciones normativas contenidas en los planes de desarrollo urbano serán obligatorias para las autoridades y los particulares.

Las acciones e inversiones que se lleven a cabo en el territorio estatal, deberán ser congruentes con los planes de desarrollo urbano a que se refiere este Libro.

Artículo 5.27.- En los planes municipales de desarrollo urbano y en los de centros de población, se establecerá la zonificación que deberán administrar los municipios, así como las acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

El ejercicio del derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población, se sujetará a lo dispuesto en los planes a que se refiere el párrafo anterior y en las autorizaciones y licencias de que trata este Libro.

Artículo 5.28.- Los planes de desarrollo urbano, para su elaboración, aprobación publicación e inscripción, se sujetarán a las reglas siguientes:

I. La autoridad administrativa estatal o municipal competente formulará el proyecto de plan, o de sus modificaciones en su caso, y dará aviso público del inicio del proceso de consulta;

II. En el aviso a que se refiere la fracción anterior, se deberá establecer el plazo y el calendario de audiencias públicas para que los particulares presenten por escrito los planteamientos que consideren respecto del proyecto de plan, o de sus modificaciones. Dicho plazo no podrá ser inferior a un mes, debiéndose celebrar al menos dos audiencias;

III. Se analizarán las opiniones recibidas y con ellas se integrará el proyecto definitivo del plan correspondiente, o de su modificación. En el caso de los de competencia municipal, se recabará previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, el dictamen de congruencia del proyecto de plan con las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y las del plan regional de desarrollo urbano aplicable, en su caso. Será requisito obligatorio para la validez jurídica del plan, integrar al mismo el dictamen de congruencia mencionado;

IV. Cumplidas las formalidades anteriores, el plan o su modificación, se aprobará y expedirá, según sea el caso, por el Gobernador del Estado, el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o el ayuntamiento correspondiente;

V. Los planes, una vez aprobados, deberán publicarse conjuntamente con el acuerdo de aprobación respectivo, en la Gaceta del Gobierno a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y entrarán en vigor al día siguiente de su publicación;

VI. Los planes serán inscritos, con todos sus documentos integrantes, en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano, dentro de los quince días siguientes al de su publicación.

Artículo 5.29.- Los planes de desarrollo urbano podrán ser modificados conforme al mismo procedimiento establecido para su elaboración, aprobación, publicación e inscripción.

No constituirá modificación al respectivo plan municipal de desarrollo urbano, de centro de población o los parciales que deriven de ellos, la autorización sobre el cambio de uso del suelo a otro que se determine sea compatible, el cambio de la

densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de edificación prevista, siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el cambio no altere las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica y sanitaria, ambiental y las de su imagen.

La autorización correspondiente será expedida, mediante acuerdo motivado y fundado, por el ayuntamiento respectivo a través de la dependencia administrativa competente, quien oirá previamente a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal.

Tratándose de usos del suelo de impacto regional, para la autorización se deberá obtener previamente y en sentido favorable, el dictamen respectivo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Bajo ninguna circunstancia se podrá cambiar el uso del suelo de terrenos de dominio público destinados a vías públicas y equipamiento.

Artículo 5.30.- El Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, fomentarán, promoverán y buscarán desgravar la producción de vivienda, orientando prioritariamente sus acciones y programas a la vivienda de los tipos social progresiva, de interés social y popular, para beneficiar a la población de menores recursos económicos.

CAPITULO SEGUNDO
De la clasificación del territorio

Artículo 5.31.- Para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal, el suelo se clasifica en:

I. Areas urbanas: son las constituidas por zonas edificadas parcial o totalmente, en donde existen al menos servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, sin perjuicio de que coexistan con predios baldíos o carentes de servicios;

II. Areas urbanizables: son las previstas para el crecimiento de los centros de población por reunir condiciones para ser dotadas de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, sea que estén o no programadas para ello;

III. Areas no urbanizables: son las áreas naturales protegidas; distritos de riego; zonas de recarga de mantos acuíferos; tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal; derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural; los terrenos inundables y los que tengan riesgos previsibles de desastre; los que acusen fallas o fracturas en su estratificación geológica o que contengan galerías o túneles provenientes de laboreos mineros agotados o abandonados que no puedan rehabilitarse; las zonas de restricción que establezcan las autoridades competentes alrededor de los cráteres de volcanes y barrancas, así como los terrenos ubicados por encima de la cota que establezcan los organismos competentes para la dotación del servicio de agua potable; y, las demás que como no urbanizables defina el plan de desarrollo urbano respectivo, en atención a políticas y estrategias de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 5.32.- Las áreas de ordenamiento y regulación del territorio estatal, son aquellas en que se aplicarán, según corresponda, las políticas que a continuación se definen:

I. De impulso, aplicables a los centros de población seleccionados por presentar condiciones favorables para incidir o reforzar un proceso acelerado de

desarrollo, así como de rápido crecimiento demográfico y que presuponen una importante concentración de recursos;

II. De consolidación, aplicables a centros de población que sólo requieren de un ordenamiento de su estructura básica y que, sin afectar su dinámica actual, procuran evitar los efectos negativos de la desordenada concentración urbana;

III. De control, que buscan disminuir o desalentar el ritmo de crecimiento de centros de población en los que la concentración provoca problemas crecientemente agudos de congestión e ineficiencia económica y social, o bien, cuando tales centros de población muestran síntomas de saturación por carecer de suelo apto para su expansión y tener, entre otras, limitaciones en las disponibilidades de agua e infraestructura vial, lo que obliga a restringir su desarrollo preferentemente al interior de la estructura urbana existente, rehabilitando y reconstruyendo sus áreas deterioradas, insalubres o deficientemente aprovechadas.

CAPITULO TERCERO
De la zonificación y de la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población

Artículo 5.33.- La zonificación que contengan los planes de desarrollo urbano respectivos, determinará:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;

II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;

III. Los usos y destinos del suelo permitidos o prohibidos;

IV. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

V. Las densidades e intensidades de aprovechamiento y ocupación del suelo;

VI. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

VII. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

VIII. Las reservas para la expansión de los centros de población;

IX. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Artículo 5.34.- Para la ejecución de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, se estará a las bases siguientes:

I. Deberán considerarse los criterios de regulación que establezcan los programas de ordenamiento ecológico del Estado, así como los criterios en materia de regulación ambiental de los asentamientos humanos previstos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;

II. En cuanto a las áreas susceptibles de desarrollo:

a) Se orientará la expansión hacia los terrenos que comparativamente requieran una menor inversión por concepto de infraestructura y

equipamiento urbanos, siempre que no se afecte el equilibrio de los ecosistemas;

b) Se evitará el crecimiento habitacional hacia las áreas que deben ser preservadas y protegidas, por ser de alto o mediano aprovechamiento sus recursos agrícolas, forestales o pecuarios, tratarse de zonas industriales u otras, así como por contener bellezas naturales o elementos que conforman el equilibrio ecológico del ambiente.

III. Se propiciará que el aprovechamiento del suelo en colonias y predios se haga de modo combinado o mixto para facilitar a la población el acceso a los servicios, obtener un mayor aprovechamiento del suelo, mantener en forma constante la actividad urbana y lograr una mayor seguridad para los habitantes;

IV. En relación con la infraestructura y equipamiento urbano:

a) Las plazas cívicas, jardines y espacios semejantes, se ubicarán de preferencia en sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias del centro de población y a su alrededor se situarán edificios destinados a fines que, guardando concordancia con el carácter de tales espacios, contribuyan a elevar la imagen del entorno;

b) Los edificios de establecimientos dedicados a la atención de la salud y a la educación se ubicarán de preferencia en las inmediaciones de las áreas verdes, procurando que queden alejados del ruido y demás elementos contaminantes y, en caso de los establecimientos de educación, evitar que tengan acceso directo a vías públicas primarias;

c) Para las colonias o barrios y los nuevos desarrollos urbanos de los centros de población, se deberán contemplar los servicios de comercio, educación, salud y otros que fueren necesarios para la atención de las necesidades básicas de sus habitantes;

d) Se deberán observar las disposiciones que en materia de prestación de servicios a personas con capacidades distintas prevé este Código.

V. En cuanto a la localización de industrias:

a) Los parques o zonas industriales deben ubicarse separadamente de las áreas de vivienda;

b) Las de alto riesgo deberán situarse fuera de las áreas urbanas de los centros de población o a la distancia que determine el estudio de riesgo correspondiente, así como rodearse de un área de amortiguamiento, en los términos que precise la reglamentación de este Libro;

c) Las que se permitan establecer dentro o próximas a zonas habitacionales, serán señaladas en la reglamentación de este Libro, de acuerdo con las normas oficiales mexicanas y normas técnicas estatales ambientales aplicables y considerando la opinión de la Secretaría de Desarrollo Económico en cuanto a giros industriales y dimensión de las mismas.

VI. Por lo que se refiere a la protección del entorno ambiental:

a) Se protegerán y en su caso aprovecharán los recursos con que cuentan los cerros, bosques, cuerpos de agua superficiales, mantos de aguas subterráneas y zonas de recarga acuífera, que sirvan para mantener o mejorar la calidad del ambiente;

b) En el aprovechamiento de los predios se respetará la conformación natural del terreno, los cauces de escurrimientos superficiales, la vegetación y del mismo modo el arbolado existente;

c) La forestación de los espacios abiertos públicos o privados, se llevará a cabo o se complementará con especies propias de la localidad o nuevas de fácil adaptación, para así mejorar el ambiente y el aspecto de calles, plazas y zonas de edificios;

d) Se contemplarán las áreas aptas para el funcionamiento de los sistemas de abastecimiento, tratamiento y disposición final de residuos sólidos, al igual que las que fueren necesarias para los materiales y residuos peligrosos.

VII. En relación a la conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural:

a) Se identificarán los sitios y los edificios que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura;

b) Las edificaciones que se localicen en su entorno deberán ser armónicas y compatibles con aquéllas en lo que al estilo, materiales y forma se refiere;

c) Los propietarios de las edificaciones tendrán obligación de conservarlas en buen estado de estabilidad, servicios, aspecto e higiene, y evitarán su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico;

d) En las zonas y construcciones declaradas del patrimonio histórico, artístico y cultural, no se permitirá colocar anuncios.

El patrimonio histórico, artístico y cultural estará constituido por los inmuebles vinculados a la historia local o nacional o que tengan valor arquitectónico, las plazas, parques y calles que contengan expresiones de arte o que constituyan apariencia tradicional, y las zonas arqueológicas y poblados típicos.

Artículo 5.35.- La existencia de asentamientos humanos irregulares o la gestación de éstos, podrá ser denunciada por cualquier persona ante la autoridad estatal o municipal competente, a efecto de que se suspenda cualquier obra, división de predios o venta de lotes, sin perjuicio de que se presenten las denuncias penales correspondientes.

En casos de flagrancia en la gestación y radicación de asentamientos humanos irregulares, las autoridades estatales o municipales de desarrollo urbano podrán instrumentar y ejecutar operativos de desalojo inmediato, como medida de seguridad para evitar su consolidación.

Para los efectos de este Libro, se considera asentamiento humano irregular al conjunto de personas que se encuentra radicado en áreas o predios, cualquiera que sea su régimen jurídico de tenencia de la tierra, en contravención a las disposiciones de este Libro, su reglamentación o los planes de desarrollo urbano.

TITULO CUARTO
De las autorizaciones y licencia estatal y municipales

CAPITULO PRIMERO
Disposiciones generales

Artículo 5.36.- Las autorizaciones y licencias que emitan las autoridades de desarrollo urbano, se ajustarán a lo establecido por este Libro, su reglamentación y los

planes de desarrollo urbano. Las que se expidan en contravención a esta disposición serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno.

Artículo 5.37.- Los notarios al protocolizar escrituras públicas relativas a actos, convenios y contratos sobre propiedad, posesión o cualquier otro derecho, vigilarán que se cumpla con las disposiciones aplicables de los planes de desarrollo urbano y las autorizaciones correspondientes. En su caso, harán mención de las autorizaciones y licencias relativas.

Artículo 5.38.- Los registradores de la propiedad sólo inscribirán las escrituras públicas a que se refiere el artículo anterior, cuando contengan la mención de las autorizaciones y licencias correspondientes de desarrollo urbano.

Artículo 5.39.- Las resoluciones de los tribunales judiciales y administrativos y del Registro Público de la Propiedad, relativas a la transmisión o adquisición de la propiedad o posesión, que se dicten en contravención a las disposiciones del presente Libro, serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno.

CAPITULO SEGUNDO
De los conjuntos urbanos

Artículo 5.40.- El conjunto urbano es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región.

Artículo 5.41.- Los conjuntos urbanos podrán ser de los tipos siguientes:

I. Habitacional, que podrá ser: social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre;

II. Industrial o agroindustrial;

III. Abasto, comercio y servicios;

IV. Mixto.

Artículo 5.42.- El conjunto urbano se sujetará a las normas generales siguientes:

I. Deberá encuadrarse dentro de los lineamientos de regulación urbana establecidos en los planes de desarrollo urbano aplicables;

II. Podrá comprender inmuebles de propiedad pública o privada, así como la mezcla de usos del suelo;

III. La autorización correspondiente comprenderá, según el caso, las relativas a fusiones, subdivisiones, lotificaciones para condominios, apertura, ampliación o modificación de vías públicas y las demás de competencia estatal o municipal que sean necesarias para su total ejecución.

En conjuntos urbanos habitacionales y en mixtos que incluyan vivienda, una vez emitida la autorización de enajenación o venta de lotes, no se podrá incrementar la superficie enajenable o vendible ni excederse el número de viviendas aprobadas.

Artículo 5.43.- La autorización de los conjuntos urbanos se integrará con las autorizaciones, licencias y dictámenes que emitan las dependencias y organismos auxiliares de la administración pública federal, estatal y municipal que concurran a la

Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, en ejercicio de sus respectivas atribuciones y competencias.

Los municipios, a través de sus autoridades administrativas correspondientes, expedirán en el seno de la Comisión, la licencia de uso del suelo, los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de aprovechamiento o de la altura máxima permitida, la factibilidad de servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales, y la certificación de clave catastral.

Artículo 5.44.- El titular de la autorización de un conjunto urbano tendrá las obligaciones siguientes:

I. Ceder a título gratuito al Estado y al municipio, superficies de terreno para vías públicas y áreas de donación destinadas a equipamiento urbano;

II. Construir obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, conforme a los proyectos, especificaciones y plazos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y demás autoridades competentes;

III. Dedicar definitivamente al uso para el que fueron hechas, las instalaciones del conjunto urbano, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta de lotes;

IV. Garantizar la construcción de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano;

V. Garantizar que las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, se hayan ejecutado sin defectos ni vicios ocultos;

VI. Participar con las autoridades estatales y municipales, en la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento;

VII. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes;

VIII. Abstenerse de enajenar lotes, otorgados en garantía a favor del Estado o del respectivo municipio;

IX. Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes, los gravámenes o garantías constituidas sobre éstos;

X. Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes;

XI. Dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento y hacer su entrega-recepción al municipio respectivo, con la intervención de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;

XII. Las demás inherentes que establezca la reglamentación de este Libro.

Las organizaciones sociales que sean titulares de autorizaciones de conjuntos urbanos habitacionales social progresivos, no estarán sujetas a las obligaciones establecidas en las fracciones IV y V de este artículo.

Las obligaciones anteriores se sujetarán a los términos que indique la reglamentación de este Libro.

Artículo 5.45.- Los municipios, una vez terminadas, recibirán las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento, así como las respectivas áreas de donación.

Las áreas destinadas a vías públicas y equipamiento urbano pasarán a ser del dominio público de los municipios donde se ubiquen, desde el momento de su entrega definitiva. Los ayuntamientos deberán inscribir los inmuebles respectivos en el Registro Público de la propiedad.

No procederá la desafectación de las áreas de donación destinadas a infraestructura, equipamiento urbano y vías públicas.

Artículo 5.46.- La promoción y publicidad sobre lotes de un conjunto urbano deberá apegarse a la autorización respectiva y será de tal naturaleza, que permita una adecuada orientación al posible adquirente.

En consecuencia, queda prohibida la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén apegados a la realidad.

Artículo 5.47.- Cuando no se reúnan en una sola persona las condiciones de titular de la autorización de conjunto urbano y propietario del suelo, ambos serán solidariamente responsables de las obligaciones impuestas.

Cuando se lleve a cabo un conjunto urbano con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario, serán solidariamente responsables de todas y cada una de las obligaciones señaladas en este Libro.

El comprador de lotes en bloque será solidariamente responsable con el titular de la autorización del conjunto urbano, respecto de las obligaciones establecidas en la autorización correspondiente.

CAPITULO TERCERO
De las subdivisiones, fusiones y sus relotificaciones

Artículo 5.48.- La subdivisión de predios procederá en los casos siguientes:

I. En áreas urbanas y urbanizables, cuando los lotes resultantes queden con frente a vías públicas existentes que cuenten, al menos, con los servicios públicos de agua potable y drenaje, o que el interesado convenga con el municipio la realización de los mismos;

II. Por la apertura o prolongación de vías públicas o introducción de redes de infraestructura urbana;

III. Por la disolución de la copropiedad o la partición hereditaria;

IV. Las provenientes de inmatriculaciones administrativas, informaciones de dominio, usucapiones u otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios.

La autoridad estatal o municipal que ejecute la apertura, prolongación, ampliación o modificación de una vía pública, gestionará a favor de los afectados la regularización de la subdivisión de los predios resultantes.

Será aplicable para las subdivisiones, como corresponda, la tipología prevista en este Libro para los conjuntos urbanos.

Artículo 5.49.- La dimensión mínima de los lotes resultantes de una subdivisión, será la que determine el respectivo plan municipal de desarrollo urbano, el plan del centro de población correspondiente o, en su caso, la reglamentación de este Libro.

Artículo 5.50.- La subdivisión de un predio situado en áreas no urbanizables, se autorizará siempre que los lotes resultantes queden con frente o acceso a vías públicas existentes y no se dediquen a fines urbanos.

Artículo 5.51.- Los titulares de las subdivisiones de predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie, situados en áreas urbanas y urbanizables, estarán obligados a ceder áreas de donación destinadas a equipamiento urbano y a ejecutar obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, en forma proporcional a los usos que se autoricen.

La reglamentación de este Libro señalará los casos de exención de las obligaciones establecidas en este artículo.

Artículo 5.52.- La fusión de predios es el acto mediante el cual dos o más predios que estén contiguos se convierten en uno solo.

No procederá autorizar la fusión de predios, cuando:

I. Tenga por objeto convertir en urbanizables, áreas o predios que no lo sean;

II. Se busque incorporar predios colindantes a lotes de conjuntos urbanos, subdivisiones o áreas privativas de condominios autorizados, con objeto de incrementarles la densidad e intensidad de su ocupación, cambiarles su uso o dotarlos de servicios públicos;

III. Se pretenda dar al predio por fusionar, el uso, densidad o intensidad de ocupación del suelo que tiene aquél al que se fusiona, siendo incompatible;

IV. Se trate de constituir servidumbre de paso o transformar en vía pública el lote resultante de la fusión, para dar paso a los predios colindantes.

Artículo 5.53.- La relotificación de predios es el acto por el cual a dos o más lotes resultantes de una fusión o división del suelo, se le modifican sus dimensiones y superficies o su localización originalmente establecidas en la autorización respectiva.

Artículo 5.54.- En las autorizaciones de fusión, subdivisión y sus relotificaciones, se dejará constancia del uso del suelo de los lotes resultantes y de su densidad e intensidad de aprovechamiento.

CAPITULO CUARTO
De la lotificación para condominios

Artículo 5.55.- Los condominios podrán ser de tipo vertical, horizontal y mixto.

Para los efectos de este Libro se entenderá por:

I. Condominio vertical: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general;

II. Condominio horizontal: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común;

III. Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes.

Los condominios adoptarán la tipología establecida en este Libro para los conjuntos urbanos.

En condominios habitacionales de cualquier modalidad, el número máximo de viviendas será de 60 por cada predio o cada lote resultante de la subdivisión o conjunto urbano que al efecto se lleve a cabo.

Artículo 5.56.- Se requerirá la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para llevar a cabo la lotificación de un predio en áreas privativas y comunes que dé origen a los condominios horizontales o mixtos a que se refiere el artículo anterior.

En la escritura pública de constitución del respectivo condominio, se insertará copia integra de la autorización de referencia.

Artículo 5.57.- Los desarrolladores de los condominios habitacionales que alojen más de sesenta viviendas, así como los de otros tipos que involucren más de cinco mil metros cuadrados de construcción, quedan afectos a la obligación de ceder áreas destinadas a equipamiento y de ejecutar obras de equipamiento semejantes a las que para análogos tipos de conjunto urbano se establecen en este Libro y su reglamentación.

No estarán afectos a la obligación precedente los condominios que se proyecte realizar en los lotes provenientes de conjuntos urbanos o subdivisiones autorizadas, en las que se hayan ya establecido tales obligaciones.

Artículo 5.58.- Los condominios contarán con conexiones únicas a las redes de infraestructura. La operación y mantenimiento de vialidades, obras de infraestructura y equipamiento, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrá a cargo de los propios condóminos.

CAPITULO QUINTO
De la licencia de uso del suelo y de la cédula informativa de zonificación

Artículo 5.59.- El aprovechamiento con fines urbanos o la edificación en cualquier predio ubicado en la entidad, requerirá de licencia de uso del suelo, la cual se sujetará a los lineamientos siguientes:

I. Estará vigente hasta en tanto no se modifique el plan municipal de desarrollo urbano o el plan de centro de población que la sustente;

II. Tendrá por objeto autorizar:

a) El uso del suelo;

b) La densidad de construcción;

c) La intensidad de ocupación del suelo;

d) La altura máxima de edificación;

e) El número de cajones de estacionamiento;

f) El alineamiento y número oficial.

III. En su caso, incluirá el señalamiento de las restricciones federales, estatales y municipales y dejará constancia de los dictámenes en materia de protección civil, conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural, entre otros;

IV. Incluirá, en su caso, el dictamen de impacto regional, que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

No se requerirá de licencia de uso del suelo para cada uno de los lotes resultantes de subdivisiones, conjuntos urbanos o lotificaciones para condominio que hayan sido previamente autorizados, siempre y cuando para su aprovechamiento se sujeten al uso del suelo y el alineamiento previstos en la autorización correspondiente.

Artículo 5.60.- A la solicitud de la licencia de uso del suelo, se deberá acompañar:

I. Croquis de localización del predio;

II. Documento que acredite la propiedad o posesión del predio;

III. Dictamen favorable de impacto regional, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, tratándose de usos del suelo que generen impacto regional.

La licencia de uso del suelo que se obtenga no faculta a su titular para iniciar la ejecución de construcciones, obras o actividades industriales o comerciales.

Artículo 5.61.- Los usos del suelo que requieren del dictamen de impacto regional son:

I. Los desarrollos habitacionales de más de sesenta viviendas;

II. Las gaseras, gasoneras y gasolineras;

III. Los ductos e instalaciones para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles;

IV. La explotación de bancos de materiales para la construcción;

V. Cualquier uso que implique la construcción de más de cinco mil metros cuadrados u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de terreno;

VI. En general, todo uso que produzca un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y los servicios públicos previstos para una región o para un centro de población en relación con su entorno regional, que será establecido en el plan municipal de desarrollo urbano o el plan de centro de población respectivo;

VII. Los cambios de uso, densidad e intensidad de su aprovechamiento y altura de edificaciones en los casos a que se refieren las fracciones anteriores.

Artículo 5.62.- Las cédulas informativas de zonificación serán expedidas por los respectivos municipios y tendrán por objeto precisar usos del suelo, densidades e intensidades de su aprovechamiento u ocupación, así como restricciones aplicables a un determinado predio.

Para su obtención, los interesados deberán incluir en la solicitud respectiva, el croquis de localización del predio de que se trate.

La cédula informativa de zonificación no constituirá autorización para ejecución de obra alguna, ni requisito para la obtención de autorizaciones o licencias.

CAPITULO SEXTO
De la licencia de construcción

Artículo 5.63.- Las construcciones se sujetarán a lo siguiente:

I. Requerirán de la correspondiente licencia de construcción, salvo los casos de excepción que se establezcan en la reglamentación;

II. Se sujetarán a la normatividad contenida en los planes de desarrollo urbano correspondientes y, en su caso, a los demás ordenamientos legales aplicables;

III. Dispondrán de lugares de estacionamiento para vehículos;

IV. Garantizarán la iluminación, ventilación y asoleamiento, así como la mitigación de efectos negativos hacia las construcciones vecinas;

V. Cumplirán los requisitos de seguridad estructural que les permitan satisfacer los fines para los cuales fueron proyectadas;

VI. Estarán provistas de los servicios básicos de agua potable, desalojo de aguas residuales y energía eléctrica;

VII. Dispondrán de espacios y muebles sanitarios de bajo consumo de agua, en número suficiente para su utilización por los usuarios;

VIII. Cumplirán con las previsiones correspondientes de protección civil, ingeniería sanitaria y para personas con capacidades diferentes;

IX. Las que se ubiquen en zonas de valor arqueológico, histórico, artístico y cultural, deberán cumplir las normas que señalen los ordenamientos legales aplicables, debiendo las del entorno, ser armónicas y compatibles con aquellas;

X. Las construcciones de equipamiento turístico y gasolineras, serán las únicas que se permitirán en una franja de cien metros medida, a partir del derecho de vía de carreteras federales, estatales o municipales, y a cada lado de éste;

XI. Las dedicadas a servicios de radiotelecomunicación o similares y anuncios publicitarios que requieran elementos estructurales, se ajustarán a las disposiciones reglamentarias.

Artículo 5.64.- Las previsiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes son:

I. Los edificios públicos y comerciales deberán contar con rampas para dar servicio a personas en silla de ruedas, con muletas y aparatos ortopédicos y/o con padecimientos que impidan su desplazamiento. De ninguna forma puede ser considerada como rampa la de servicio de carga y descarga de los diferentes edificios;

II. Los proyectos de construcción de conjuntos urbanos deberán prever estas directrices, a fin de que los inmuebles resulten accesibles a las personas con capacidades diferentes;

III. Las construcciones o modificaciones que se hagan en edificios públicos y comerciales deben incluir facilidades urbanísticas y arquitectónicas adecuadas

a las necesidades de las personas con capacidades diferentes, de conformidad con las disposiciones aplicables;

IV. Los servicios sanitarios de los edificios deberán tener al menos un cubículo destinado a dar servicio a las personas con capacidades diferentes, debiendo preferentemente localizarse cerca del vestíbulo de entrada;

V. Las cabinas sanitarias para personas con capacidades diferentes deben ser cuando menos de noventa centímetros de ancho por ciento sesenta y cinco centímetros de fondo, las puertas deben tener ochenta centímetros de ancho completamente libres y deben abrir hacia afuera. El asiento de la tasa debe encontrarse a cuarenta y siete centímetros de altura a nivel del piso terminado. Los lavamanos deben permitir el acceso fácil a una silla de ruedas y tener aislados los tubos inferiores de agua caliente para evitar quemaduras;

VI. Los comedores de autoservicio, restaurantes y cafeterías, sin la necesidad de instalaciones especiales o servicios segregados que impliquen cualquier necesidad de instalación o discriminación, deben contar cuando menos con una mesa rectangular que tenga un mínimo de setenta y cinco centímetros libres del piso hasta la parte inferior de la mesa;

VII. Las bibliotecas de instituciones públicas y privadas deberán contar con espacios reservados para las personas con capacidades diferentes;

VIII. Cuando menos uno de cada cinco teléfonos de servicio público que se instalen deben contar con el disco y el auricular a no menos de ciento veinte centímetros de altura sobre el nivel del piso, para facilitar su uso a las personas en silla de ruedas;

IX. En salas de conferencias, auditorios, teatros y cines los empresarios y administradores deben destinar y respetar los espacios designados a las personas en silla de ruedas, así como habilitar espacios para personas con capacidades diferentes cuyas limitaciones les impidan utilizar los asientos o butacas;

X. La señalización para la identificación de espacios en edificios, dependencias públicas, centros comerciales y centros de espectáculos debe hacerse mediante el empleo de placas con número, leyendas o símbolos estampados y con colores contrastantes que faciliten su identificación a débiles visuales;

XI. Los diferentes tipos de señales deben ser fijados en muros o lugares no abatibles y a una altura no mayor de ciento ochenta centímetros;

XII. Las vías públicas contarán con placas en las que se consigne el nombre y la orientación de la misma, así como con guías en las banquetas para identificar el límite de la guarnición.

Artículo 5.65.- La licencia de construcción tendrá por objeto autorizar:

I. La obra nueva;

II. La construcción de edificaciones en régimen de condominio;

III. La ampliación o modificación de la obra existente;

IV. La reparación de una obra existente;

V. La demolición parcial o total;

VI. La excavación y relleno;

VII. La construcción de bardas;

VIII. Las obras de conexión de agua potable y drenaje, realizadas por particulares;

IX. El cambio de la construcción existente a régimen de condominio;

X. La ocupación de la vía pública;

XI. La modificación del proyecto de una obra autorizada;

XII. La construcción e instalación de antenas para radiotelecomunicaciones y de anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales.

La licencia de construcción podrá autorizar uno o más de los rubros señalados, conforme a las necesidades del solicitante y en el caso de las fracciones I, II, III y IX, podrá autorizarse simultáneamente con la licencia de uso del suelo.

Artículo 5.66.- A la solicitud de licencia municipal para construcción se acompañará el documento que acredite la propiedad o posesión del predio, y de acuerdo al tipo de autorización que se solicite, se anexará lo siguiente:

I. Para obra nueva, así como para la ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente:

a) Licencia de uso del suelo vigente;

b) Planos arquitectónicos del proyecto, y en el caso de construcciones menores de sesenta metros cuadrados, croquis arquitectónico de la obra. Tratándose de ampliación, modificación o reparación de la construcción existente, se señalarán las superficies, ubicación y uso de ésta;

c) Planos estructurales. Tratándose de usos de impacto regional, además, la memoria de cálculo correspondiente;

d) Planos y memoria de cálculo de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y especiales, tratándose de usos de impacto regional;

f) Los dictámenes técnicos que, en su caso, se señalen en la respectiva licencia de uso del suelo.

II. Para construcciones en régimen de condominio, además de lo señalado en la fracción anterior, se acompañará el reglamento interior del condominio;

III. Para reparación que no afecte elementos estructurales de una obra existente: croquis arquitectónico de la construcción, señalando el área donde se va a realizar la reparación;

IV. Para demolición parcial o total:

a) Croquis arquitectónico de la construcción existente, indicando el área a demoler;

b) Memoria y programa del proceso de demolición.

No se requerirá licencia para demolición, cuando ésta sea ordenada por autoridad administrativa o judicial competente, como resultado de la aplicación de una medida de seguridad o sanción.

V. Para excavación o relleno:

a) Croquis de localización del área donde se va a realizar;

b) Memoria y programa del procedimiento respectivo.

VI. Para construcción de barda: croquis arquitectónico, indicando las dimensiones de la misma;

VII. Para conexión de agua potable y drenaje y sus obras:

a) Autorización de la conexión correspondiente;

b) Croquis de la obra a realizar.

VIII. Para cambio de la construcción existente a régimen de condominio:

a) Licencia de uso del suelo vigente;

b) Planos arquitectónicos, en los que se indiquen los pisos, departamentos, viviendas o locales que serán áreas privativas o del dominio exclusivo de los condóminos, los elementos comunes de la construcción y las áreas de uso común del predio, así como tabla de indivisos y memoria descriptiva de las instalaciones;

c) Reglamento interior del condominio.

IX. Para ocupación temporal de la vía pública:

a) Croquis, señalando ubicación, superficie y tipo de material;

b) Licencia de construcción vigente, en su caso.

X. Para modificación del proyecto de una obra autorizada:

a). Licencia de construcción vigente o, en su caso, constancia de suspensión voluntaria de obra;

b). Planos de las modificaciones arquitectónicas y estructurales; tratándose de usos de impacto regional, la correspondiente memoria de cálculo.

XI. Para la construcción e instalación de antenas para radiotelecomunicaciones y de anuncios publicitarios que requieran elementos estructurales: planos y memoria de cálculo de la estructura sustentante.

Cuando así proceda, las licencias de uso del suelo y de construcción se podrán acreditar con la exhibición en copia simple de la que hubiese emitido la autoridad municipal respecto de la obra en cuestión, o en su defecto, proporcionar los datos necesarios para su identificación en los archivos de la propia autoridad.

Artículo 5.67.- Tratándose de construcciones mayores de sesenta metros cuadrados o con claros mayores de cuatro metros, la solicitud de la licencia de construcción y sus planos respectivos llevarán la firma del perito responsable de la obra, acompañándose asimismo la constancia de su inscripción en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano.

Artículo 5.68.- Una vez concluida parcial o totalmente la obra o demolición, o en los casos de suspensión voluntaria a petición del interesado, se deberá recabar la respectiva constancia de terminación o suspensión expedida por la autoridad

municipal correspondiente, para lo cual proporcionará la licencia de construcción vigente o su prórroga.

CAPITULO SEPTIMO
De la autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción

Artículo 5.69.- La explotación de bancos de materiales para la construcción se sujetará a las normas básicas siguientes:

I. La explotación sólo podrá efectuarse en áreas urbanizables no programadas y en áreas no urbanizables;

II. No deberá alterar o dañar los elementos naturales del área de influencia, ni tampoco la infraestructura existente en su entorno;

III. Contará con acceso a carreteras federales, estatales o municipales;

IV. Se ejecutará a cielo abierto en ladera, prohibiéndose efectuarla en forma de túneles o galerías. La inclinación de los taludes deberá corresponder al ángulo de reposo natural del material que se explote y sus condiciones de saturación de humedad;

V. Se dejará libre de explotación una franja no menor de veinte metros de ancho en todo el perímetro de las colindancias del predio o mayor según fueren las características del material. Cuando en el predio o en alguno de sus linderos se encontrara una zona de restricción federal o estatal, la franja se contará a partir del límite de dicha zona o del correspondiente derecho de vía;

VI. Se rehabilitará el terreno laboreado para su aprovechamiento posterior sin riesgo de derrumbes o daños a terceros.

Artículo 5.70.- A la solicitud de autorización de explotación de bancos de materiales para la construcción, se acompañará:

I. Dictamen favorable de impacto regional, que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;

II. Título que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o carta de aceptación del comisariado ejidal o de bienes comunales, tratándose de predios sujetos a régimen ejidal o comunal, respectivamente;

III. En su caso, el título de la concesión pública o el contrato privado que permitan al solicitante llevar a cabo la explotación;

IV. Proyecto de explotación, procedimiento para la ejecución de las faenas mismas y, en su caso, programa de obras de rehabilitación del suelo, los cuales requerirán de la responsiva de perito inscrito en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano.

TITULO QUINTO
Del Registro Estatal de Desarrollo Urbano

Artículo 5.71.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas establecerá y operará el Registro Estatal de Desarrollo Urbano, que incluirá al menos las secciones relativas a:

I. Planes de desarrollo urbano y sus programas;

II. Peritos;

III. Explotación de bancos de materiales para la construcción;

IV. Conjuntos urbanos, fusiones y subdivisiones de predios, lotificaciones para condominios y las relotificaciones correspondientes;

V. Apertura, prolongación o ampliación de vías públicas.

La reglamentación de este Libro regulará la integración, organización y funcionamiento del registro.

Artículo 5.72.- La calidad de perito se adquiere por la correspondiente inscripción en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano y su oportuno refrendo, habiendo cumplido previamente con los requisitos que fije la reglamentación de este Libro. El perito asumirá la responsabilidad de constatar que los actos en que intervenga, respecto de una obra o peritaje determinado, se ajusten a lo dispuesto por este Libro, su reglamentación y los planes de desarrollo urbano aplicables, debiendo vigilar que se cumpla con los términos de la autorización correspondiente.

La sección de peritos del Registro Estatal de Desarrollo Urbano, tendrá por objeto inscribir en sus correspondientes categorías, las personas físicas habilitadas para el desempeño de las funciones propias de su especialización pericial en cualquier parte de la entidad, vigilar su correcto desempeño y dar fe de su idoneidad mientras esté vigente su inscripción.

TITULO SEXTO
De las medidas de seguridad y sanciones

CAPITULO PRIMERO
De las medidas de seguridad

Artículo 5.73.- Las medidas de seguridad son determinaciones preventivas ordenadas por las autoridades de desarrollo urbano, que serán de ejecución inmediata y durarán todo el tiempo en que persistan las causas que las motivaron.

Las medidas de seguridad tendrán por objeto evitar la consolidación de acciones o hechos contrarios a las disposiciones contenidas en este Libro, su reglamentación y los planes de desarrollo urbano, así como los daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones y obras de cualquier índole, en razón de existir deficiencias en su edificación, ser de mala calidad los materiales empleados, estar en estado ruinoso o presentar otra circunstancia análoga.

Artículo 5.74.- Las medidas de seguridad que podrán adoptar las autoridades de desarrollo urbano son:

I. Suspensión temporal, parcial o total, de la construcción, instalación, explotación, obras o servicios;

II. Desocupación o desalojo parcial o total de predios o inmuebles;

III. Prohibición de actos de utilización de inmuebles;

IV. Demolición parcial o total;

V. Retiro de materiales e instalaciones;

VI. Evacuación de personas y bienes;

VII. Cualquiera otra acción o medida que tienda a garantizar el orden legal y el estado de derecho, así como evitar daños a personas o bienes.

CAPITULO SEGUNDO
De las infracciones y sanciones

Artículo 5.75.- Las infracciones a las disposiciones de este Libro, de su reglamentación y de los planes de desarrollo urbano, se sancionarán por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o por el municipio respectivo, con:

I. Clausura provisional o definitiva, parcial o total, de las instalaciones, construcciones, obras y explotaciones de bancos de materiales;

II. Suspensión provisional o definitiva, parcial o total, de servicios públicos;

III. Demolición parcial o total de construcciones;

IV. Retiro de materiales o instalaciones;

V. Revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas y, en su caso, la intervención del desarrollo respectivo;

VI. Multa, atendiendo a la gravedad de la infracción:

a) De mil a quinientas mil veces el salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda al momento de cometer la infracción, tratándose de usos que generen impacto regional y de actos de división del suelo;

b) De diez a cinco mil veces el salario mínimo general vigente del área geográfica que corresponda, al momento de cometer la infracción, en los demás casos.

VII. Suspensión o cancelación de la inscripción del perito en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano.

Las multas se duplicarán en caso de reincidencia y se podrán aplicar conjuntamente con cualquiera de las sanciones contempladas en las fracciones I a V de este artículo.

Artículo 5.76.- Las sanciones se impondrán sin perjuicio de las medidas de seguridad que en su caso se hubiesen adoptado, y serán independientes de la responsabilidad civil o penal que se finque por los hechos o actos constitutivos de la infracción administrativa.

La demolición parcial o total que ordene la autoridad competente, como medida de seguridad o sanción, será ejecutada por el afectado o infractor a su costa y dentro del plazo que fije la resolución respectiva. En caso contrario, la autoridad la mandará ejecutar por cuenta y cargo del afectado o infractor y su monto constituirá un crédito fiscal.