

REGLAMENTO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE JALTENCO

CONSIDERANDO

El anhelo de la presente administración del Municipio **de Jaltenco 2022-2024** Estado de México es ejercer un gobierno democrático, cercano a los Jaltenquenses, con sentido humano, que garantice el estado de derecho en un marco de legalidad y justicia, que al amparo de los más altos valores éticos y postulados de no mentir, no robar y no traicionar al pueblo se logre tener un municipio tranquilo, solidario, que permita el desarrollo urbano de las comunidades y un desarrollo económico y social de su gente, que se traduzca en una mejor calidad de vida para todos y se generen oportunidades de crecimiento personal para los Jaltenquenses.

Que el perfeccionamiento del marco jurídico y de la normatividad en general, contribuirá a que la administración pública de Jaltenco 2022-2024 cumpla, con absoluto respeto a la ciudadanía en general y teniendo en claro el objetivo, la misión, la visión y considerando los cuatro pilares y los tres ejes transversales que contempla el Plan de Desarrollo Municipal de Jaltenco 2022-2024, el cual está vinculado en completa armonía con el Plan de Desarrollo del Estado de México 2017-2023 y el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, así como con la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sustentable. Que el presente Reglamento de Desarrollo urbano del H. Ayuntamiento de Jaltenco estará siempre y en cualquier momento bajo la normatividad vigente.

Que el presente Reglamento busca en materia de planeación urbana, determinar los lineamientos aplicables al ámbito municipal que garanticen un ordenamiento territorial sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, así mismo busca garantizar el cumplimiento de los mecanismos de planeación apegados a la nueva agenda Urbana que impulse un desarrollo municipal equilibrado y sostenible, acordes a su dinámica económica poblacional contenidos en el Plan municipal de Desarrollo Urbano de Jaltenco y en el pilar territorial del PEDU.

Que teniendo como base el Libro quinto del Código Administrativo del Estado de México y su reglamento se procura avanzar en la modernización, y actualización de la gestión de los asuntos relativos al área de desarrollo Urbano, al otorgarle mayor certeza jurídica, eficiencia y eficacia administrativa, facilitar el manejo de la ley y optimizar los tramites, su oportuna ejecución y el rendimiento de las inversiones; fomentar y atraer inversión privada a través de la certeza jurídica, movilidad y una infraestructura urbana de calidad.; así como promover la cultura de respeto a la ley.

MARCO NORMATIVO

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.
- Ley General de Contabilidad Gubernamental
- Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.
- Ley de Coordinación Fiscal
- Constitución Política Del Estado Libre Y Soberano Del Estado de México.
- Libro Quinto del Condigo Administrativo del Estado de México.
- Reglamento del Libro Quinto del Condigo Administrativo del Estado de México.
- Ley Orgánica Municipal del Estado de México.
- Código Financiero del Estado de México y Municipios.
- Ley de Ingresos del Estado de México para el Ejercicio Fiscal del año vigente.
- Plan Nacional de Desarrollo urbano
- Plan Estatal de Desarrollo Urbano
- Plan de Desarrollo Municipal de Jaltenco 2022-2024.
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jaltenco
- Bando municipal de Jaltenco vigente
- Manual presupuestario del estado de México 2022
- Agenda 2030.
- y los demás ordenamientos aplicables en la materia.

DISPOSICIONES GENERALES

DEL OBJETO DEL REGLAMENTO

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público e interés general y sus disposiciones tienen por objeto establecer el oportuno y estricto cumplimiento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, su reglamento y demás leyes aplicables a la materia de Desarrollo Urbano.

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

I. Acta de Supervisión: Al documento en el cual la Dirección de Desarrollo Urbano de Jaltenco asienta los avances físicos de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de Infraestructura Primaria;

II. Cédula Informativa de Zonificación: Al documento informativo en el que se darán a conocer los usos del suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo, la altura de edificaciones y las restricciones que para un predio establezca el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jaltenco;

III. Centro Urbano Regional: A la superficie donde se concentran los lotes vendibles de uso comercial o de servicios de un conjunto urbano;

IV. Certificado de Gravámenes: Al Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México;

V. Código: Al Código Administrativo del Estado de México;

VI. Consejo: Al Consejo Consultivo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

VII. Evaluación de Impacto Municipal: Al documento de carácter permanente emitido por el Consejo Consultivo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, sustentado en una o más evaluaciones técnicas de impacto en materia de desarrollo urbano, protección civil, ecología, comunicaciones, movilidad, agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, previo análisis normativo multidisciplinario, según corresponda, cuya finalidad es determinar la factibilidad de proyectos nuevos, ampliaciones o actualizaciones, que por el uso o aprovechamiento del suelo generen efectos en la infraestructura, el equipamiento urbano, servicios públicos, en el entorno ambiental o protección civil, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

VIII. Fianza: A la póliza de fianza otorgada a título oneroso por Institución de Fianzas autorizada por la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas, la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y demás autoridades competentes;

IX. Infraestructura Primaria: A las obras que permiten incorporar al predio a la traza urbana y dotarlo de servicios públicos, determinadas por las instituciones gubernamentales encargadas de vialidad, energía eléctrica, agua potable y drenaje para complementar la infraestructura al interior del predio con motivo de alguna autorización;

X. Instituto: Al Instituto Municipal de la Vivienda Social;

XI. Instrumento de Fomento: A la herramienta de planeación, regulación y gestión urbana de carácter estratégico, convenido con los municipios, que establece sistemas financieros y de

actuación para la creación de condiciones óptimas para el aprovechamiento urbano en un Polígono de Actuación;

XII. Planes Parciales de Cobertura Subregional: A los que derivan del Plan Estatal de Desarrollo Urbano o de los planes regionales, así como los necesarios con un propósito análogo de interés público y que tienen como propósito fundamental integrar acciones para el ordenamiento territorial en porciones determinadas del territorio estatal, que se ubican en el territorio de dos o más municipios;

XIII. Planes Parciales de Incorporación Territorial: A los Planes de competencia municipal que se expedirán para integrar zonas predominantemente para actividades productivas y cuando cualquier otro propósito análogo de interés público lo hiciere necesario;

XIV. Planes Parciales de Zonas Urbanas Consolidadas: A los Planes de competencia municipal que se expedirán para regular áreas urbanas o urbanizables y detonar predominantemente vivienda en Zonas Urbanas Consolidadas en centros de población, y cuando cualquier otro propósito análogo de interés público lo hiciere necesario;

XV. Plano de Condominio: A la representación gráfica de la distribución de áreas comunes y privativas que conforman un condominio;

XVI. Polígono de Actuación: A la superficie de territorio donde se ejecutan acciones de desarrollo urbano sustentable que incluyan obras, proyectos e inversiones contempladas en los planes de desarrollo urbano, mediante la coordinación y concertación entre autoridades y particulares, en una determinada superficie territorial, que operan mediante un Instrumento de Fomento y un instrumento financiero;

XVII. Reglamento: Al Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Jaltenco;

XVIII. Representante Legal: A la persona física que en ejercicio del poder general o especial otorgado y conferido ante fedatario público, actúa en nombre de personas jurídico colectivas, físicas, dependencias federales, estatales o municipales, así como organismos desconcentrados y descentralizados, que hayan acreditado su personalidad jurídica, en los términos establecidos en el presente Reglamento;

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

XX. Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra;

XXI. Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano: A los planes de desarrollo urbano de competencia estatal y municipal que regulan la planeación y el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo de los centros de población.

XXII. Titular: A la persona física, jurídico colectiva, dependencia u organismo desconcentrado o descentralizado, que, por disposición de ley, es sujeto obligado para el cumplimiento de las obligaciones consagradas en las autorizaciones respectivas;

XXIII. Vivienda en Zonas Urbanas Consolidadas: A la modalidad en la ejecución de vivienda que se realiza a través del desarrollo de inmuebles o con usos mixtos compatibles en vacíos urbanos, áreas subutilizadas o deterioradas, y

XXIV. Zonas Urbanas Consolidadas: Al territorio urbanizado ocupado por asentamientos humanos con fines preponderantes de residencia permanente, al interior de los centros de población determinados de acuerdo a los planes de desarrollo urbano, que cuentan con infraestructura, equipamientos y servicios, incluyendo saneamiento, electrificación, movilidad, salud, educación y

recreación; se considerará de igual forma a los inmuebles que tengan condición de solares edificables en dichos territorios, a través de la gestión urbanística.

Artículo 3. La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento corresponde a la presidenta Municipal, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano de Jaltenco.

Artículo 4. La fusión o subdivisión del suelo, condominio o conjunto urbano, relotificación, la construcción en, sobre o bajo la tierra, la realización de cualquier cambio físico de su estructura, de uso o ampliación en edificios existentes, así como todo uso o aprovechamiento del suelo regulado por las disposiciones jurídicas aplicables en materia de desarrollo urbano, requerirá autorización previa y expresa de las autoridades estatales o municipales competentes.

Artículo 5. Los derechos sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio municipal, serán ejercidos por su Titular con las limitaciones y modalidades establecidas por el Código, los planes que el mismo regula y demás ordenamientos relativos.

Los derechos adquiridos sobre los bienes inmuebles en materia de desarrollo urbano, tales como autorizaciones, licencias o permisos, se reconocerán por el municipio, a petición de parte interesada, acreditando su interés jurídico, siempre que hayan sido ejercidos o aprovechados de manera legítima y continua por su Titular y no contravengan el interés social y el orden público.

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

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, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jaltenco 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 Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jaltenco. Las ubicadas en áreas urbanizables de un centro de población, se sujetarán a lo que dispongan el Código y el plan municipal de desarrollo urbano de Jaltenco.

Artículo 6. Las licencias, permisos, Evaluaciones Técnicas de Impacto y demás autorizaciones a que se refiere el Código y este Reglamento, son instrumentos para la administración y control del desarrollo urbano y la protección de su entorno, por lo que formarán parte de las mismas, las normas, limitaciones y prohibiciones en ellos establecidas. En consecuencia, sus Titulares quedan obligados a su cumplimiento.

El Área de Desarrollo Urbano Municipal, en las autorizaciones, licencias, permisos, cédulas, evaluaciones, opiniones y dictámenes que expidan, además de las restricciones conducentes del plan municipal de desarrollo urbano aplicable, señalarán, de ser el caso, las que determinen al efecto organismos públicos como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Comisión Nacional del Agua, Dirección General de Protección Civil, Instituto Nacional de

Antropología e Historia y otras dependencias, entidades u organismos auxiliares federales, estatales o municipales.

El municipio de Jaltenco podrá allegarse y solicitar de otras autoridades, dictámenes, documentos, opiniones y demás elementos, para apoyar los actos administrativos que emitan. Las licencias, permisos y dictámenes competencia de los municipios, observarán en lo que proceda, lo establecido en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 7. El municipio podrá hacer peticiones a la Secretaría, para que les auxilie en los procesos relativos a la elaboración o modificación del plan Municipal de desarrollo urbano y reglamentación en materia de imagen urbana e institutos municipales de planeación, así como en lo relativo a la administración, ordenación y regulación del desarrollo urbano en su municipio.

Artículo 8. Salvo que este Reglamento contenga especificaciones diferentes de acuerdo con el caso que se trate, los trámites para las autorizaciones, dictámenes o prórrogas estarán sujetos a las reglas comunes siguientes:

I. Las solicitudes o peticiones deberán presentarse de manera física, y deberán contener:

- A)** Datos de identificación del predio o inmueble;
- B)** Nombre y firma autógrafa del peticionario, o en su caso, de su Representante Legal, quienes deberán acreditar su personalidad, las facultades conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y la vigencia del poder general o especial otorgado y conferido. Cuando el promoverte no sepa o no pueda firmar, estampará su huella digital;
- C)** Domicilio para recibir notificaciones en el Municipio de Jaltenco, o domicilio electrónico a través de dirección de correo electrónico, de conformidad con la Ley de Gobierno Digital del Estado de México, su Reglamento y las disposiciones jurídicas aplicables. En caso contrario, se requerirá a los interesados para que lo hagan en un plazo de tres días, con el apercibimiento que de no hacerlo, las notificaciones se efectuarán en los estrados de la autoridad. Para tal efecto, los particulares podrán señalar como domicilio para recibir notificaciones los estrados;
- D)** Mención de la autoridad a la que se dirige y del trámite que se solicita;
- E)** Referencia a los planos y demás documentos que acompañan a la solicitud, y
- F)** Lugar y fecha.

II. La solicitud o petición deberá acompañarse de los documentos siguientes:

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

III. En caso que cualquiera de los documentos a que se refiere la fracción anterior, haya sido exhibido previamente por el peticionario ante la unidad administrativa que conozca de la petición, aquel deberá proporcionar los datos del expediente en el cual obren y la fecha de su exhibición para que, en su caso, se tengan por exhibidos en el trámite que se promueve;

IV. Cuando el peticionario cumpla con la exhibición de la documentación exigida por el Reglamento, dentro de su período de vigencia por disposición legal o expresión de quien la emita, aquel no tendrá la obligación de renovarla durante la sustanciación de su petición o solicitud, salvo que el municipio la requiera, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- A)** Por escrito, indicando la autoridad de la que emane;

- B)** Contener la firma autógrafa, del servidor público;
- C)** Estar fundado y motivado, señalando con precisión la o las disposiciones legales aplicables, así como las circunstancias generales o especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión de la solicitud, así como la adecuación entre los motivos aducidos y las normas jurídicas aplicadas al caso concreto;
- D)** Expedirse de conformidad con los principios, normas e instituciones jurídicas que establezcan las disposiciones aplicables;
- E)** Guardar congruencia en su contenido y, en su caso, con lo solicitado, y
- F)** Señalar el lugar y la fecha de su emisión, así como los datos relativos a la identificación precisa del expediente, documentos, nombre y domicilio o correo electrónico de las personas de que se trate.
- V.** En caso de que la petición no sea clara o carezca de alguno de los datos o documentos a que se refiere este artículo, la autoridad que conozca del asunto prevendrá al interesado para que subsane lo requerido, dentro del plazo de tres días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la correspondiente notificación. En el supuesto de no hacerlo, la petición se tendrá por no presentada;
- VI.** La autoridad competente abrirá un expediente numerado de cada trámite, al que se agregará la documentación exhibida por el solicitante;
- VII.** Las autorizaciones, dictámenes, y demás actos competencia de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Jaltenco, contendrán además de lo señalado en el presente artículo, los datos que determinen las disposiciones jurídicas aplicables, de oficio o a petición de parte, podrán subsanar las irregularidades u omisiones que se observen en la tramitación de la autorización correspondiente a efecto de regularizar la misma, sin que ello implique que se pueda modificar o revocar los usos y aprovechamientos de suelo;
- VIII.** Los plazos establecidos por este Reglamento, se contarán en días y horas hábiles, salvo expresión en contrario;
- IX.** Las autorizaciones, licencias, permisos y dictámenes tendrán vigencia de un año, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de su emisión, salvo disposición expresa del Código y este Reglamento, y
- X.** La prórroga del plazo previsto en las autorizaciones, licencias, permisos y dictámenes a que se refiere este Reglamento, se sujetará a lo siguiente:
- A)** Podrá ser otorgada incluso en dos ocasiones, por plazos iguales al otorgado originalmente, para el caso del cumplimiento de las obligaciones establecidas en las autorizaciones y a solicitud debidamente justificada del Titular, en la que precise mediante programa actualizado, el plazo que requiere para la conclusión de dichas obligaciones, el cual no podrá exceder del originalmente autorizado, y
- B)** Deberá pedirse por el interesado, dentro de los treinta días previos a la terminación del plazo autorizado o al de su primera prórroga.
- Si a la fecha de extinción del plazo concedido originalmente, el Titular no ha cumplido con las obligaciones establecidas en la autorización, ni obtenido las prórrogas correspondientes, la Dirección de Desarrollo Urbano le impondrá las sanciones y multas procedentes conforme este Reglamento, y le determinará por única ocasión un plazo perentorio no mayor de doce meses para cumplirlas.

De no concluirse las obras de urbanización, equipamiento o infraestructura en los plazos otorgados conforme lo dispuesto en este artículo, procederán a hacerse efectivas las Fianzas y garantías hipotecarias correspondientes, independientemente de la imposición de las multas y sanciones conducentes.

Artículo 9. DE LOS DOCUMENTOS PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD

Los documentos que los peticionarios deberán acompañar para legitimar su solicitud o petición y acreditar la propiedad de los inmuebles para la obtención de las autorizaciones, licencias, permisos, evaluaciones y dictámenes, son:

- I. Escritura pública que acredite la propiedad a favor del peticionario;
- II. Sentencia o resolución judicial y auto que contenga la declaratoria que aquella haya causado ejecutoria, en la cual se constituya el derecho real a favor de la peticionaria;
- III. Certificado de inscripción otorgado por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el cual deberá contener la materia a la que se refiere y los antecedentes registrales vigentes;
- IV. Certificado de inscripción de Personas Jurídicas que otorga el Instituto de la Función Registral del Estado de México, o datos de inscripción de la autoridad registral, tratándose de otras entidades federativas o de la Ciudad de México; el cual deberá contener la materia a la que se refiere y los antecedentes registrales vigentes, y
- V. Certificado de Gravámenes en el que consten todos los asientos vigentes y los avisos definitivos que no se hayan convertido en inscripción.

Para acreditar la propiedad social, deberán exhibirse los documentos previstos por la legislación agraria.

Artículo 10. DE LOS COTEJOS

La presentación de documentos en los trámites administrativos, solicitudes o peticiones a que se refiere este Reglamento, deberán ser exhibidos en original o copia certificada por fedatario público y copia simple para su cotejo. Dichos documentos no deberán tener tachaduras o enmendaduras.

Los documentos originales y las copias certificadas, serán devueltos al peticionario o su Representante Legal previo cotejo y compulsas. Para efectos del cotejo, la exhibición de copias simples no producirá ningún efecto.

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

EL personal de Desarrollo Urbano del Municipio de Jaltenco, responsable del trámite correspondiente, estarán facultados para realizar los cotejos a que se refiere este artículo.

Artículo 11. DE LAS CERTIFICACIONES

El Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Jaltenco, podrá certificar los documentos que expidan en el ejercicio de sus funciones, o bien, emitir constancias y certificaciones de documentos que obren en sus archivos.

Artículo 12. DEL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA

La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Jaltenco podrán solicitar el auxilio de la fuerza pública en los casos siguientes:

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

Artículo 13. DE LA OBLIGACIÓN DE SUBSANAR LAS INFRACCIONES

La imposición de sanciones y pago de multas, no eximirá al infractor de la obligación de subsanar las irregularidades cometidas, así como de obtener, en su caso, las autorizaciones correspondientes.

Artículo 14. Los Jaltenquenses, los organismos empresariales, y demás organizaciones civiles de igual o semejante naturaleza, podrán participar en los procesos de consulta relativos a la formulación o modificación del plan municipal de desarrollo urbano enviando sus propuestas por escrito o vía electrónica al municipio; así como coadyuvar, a través de la denuncia popular ante la Dirección de Desarrollo Urbano de Jaltenco autoridad competente, en la vigilancia de los usos y destinos del suelo, del coeficiente de ocupación o coeficiente de utilización del suelo, y de las normas establecidas en el Código y el plan municipal de desarrollo urbano de Jaltenco.

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

- I. Fortalecer la comunicación entre el gobierno municipal con la comunidad;
- II. Inducir y promover la colaboración de la comunidad en la formulación de propuestas para la elaboración del plan y programas de desarrollo urbano, así como para la vigilancia de los usos y destinos del suelo previstos en ellos;
- III. Fortalecer la actividad municipal en materia de desarrollo urbano y prestación de los servicios públicos, a través de la participación económica y colaboración material de la colectividad, en términos de los ordenamientos legales;
- IV. Promover acciones y programas de carácter municipal, procurando la promoción de la identidad Jaltenquense;

DEL CONSEJO CONSULTIVO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 16. El Consejo se integrará por los titulares de las Áreas Administrativas del Municipio de Jaltenco, siguientes:

- I. Presidenta Municipal, quien lo presidirá;
- II. Dirección de Límites Territoriales;
- III. Dirección de Seguridad;
- IV. Dirección de Finanzas;
- V. Dirección de Obra Pública;
- VI. Dirección de Desarrollo Social;
- VII. Dirección de Desarrollo Urbano, quien fungirá como secretario ejecutivo;
- VIII. Dirección de Desarrollo Agropecuario;
- IX. Dirección del Medio Ambiente y
- X. Dirección de Desarrollo Económico;

Asimismo, estará integrado por tres representantes del sector social, profesionistas, y del sector empresarial, que serán convocados por el secretario ejecutivo.

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

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

Artículo 17. Los polígonos de actuación se determinan como:

- I. Zonas con vacíos urbanos dentro de las Zonas Urbanas Consolidadas, con accesibilidad de servicios públicos que cuentan con el sustento estructural para generar un polo de desarrollo;
- II. Zonas habitacionales susceptibles a mejorar por su deterioro y carencias de servicios urbanos, para reducir las desigualdades en el territorio;
- III. Zonas con potencial de desarrollo y factibilidad para el impulso de actividades económicas, vivienda y provisión del suelo para el desarrollo urbano;
- IV. Áreas factibles de regeneración y redensificación urbana, que cuentan con infraestructura vial, de transporte y servicios urbanos, mayoritariamente ocupados por vivienda unifamiliar, con grados importantes de deterioro, las cuales cuentan con las condiciones adecuadas para tener una mayor densidad poblacional y usos más intensos del suelo;
- V. Áreas patrimoniales con valores históricos, culturales y de conservación, así como en las que requieran atención especial para mantener y potenciar su valor en relación a la dinámica urbana.

Artículo 18. La delimitación de los polígonos de actuación deberá ser congruente con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como con los planes municipales, regionales y parciales de desarrollo urbano; su implementación se llevará a cabo mediante la suscripción de un convenio de coordinación entre la Secretaría con el municipio o municipios involucrados de conformidad con el Código y este Reglamento.

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

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE COMPETENCIA MUNICIPAL

Artículo 19. Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal serán los siguientes:

- I. Plan municipal de desarrollo urbano;
- II. Planes parciales de desarrollo urbano:
 - A) De Zonas Urbanas Consolidadas, y
 - B) De incorporación territorial.

DE LAS CARACTERÍSTICAS

Artículo 20. Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal deberán tener las características siguientes:

- I. Ser congruentes con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, con el plan regional de desarrollo urbano correspondiente y tratándose de los parciales, con el respectivo plan municipal de desarrollo urbano;
- II. Establecer su base en un planteamiento de desarrollo urbano sustentable, estratégico y multisectorial;
- III. Considerar en su planteamiento lo propuesto en los planes de desarrollo urbano de los municipios limítrofes, y
- IV. Identificar:
 - A) La estructuración territorial del municipio, conforme a las políticas públicas y estrategias de ordenamiento territorial, urbano y sectorial, establecidas en los niveles superiores de planeación;
 - B) Las acciones, políticas y estrategias de las diferentes instituciones gubernamentales que incidan en el ordenamiento territorial, urbano y sectorial del municipio;
 - C) La clasificación del territorio del municipio;
 - D) La normatividad aplicable a las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables;
 - E) La estructura vial y el transporte, así como la infraestructura y los equipamientos estratégicos para el ordenamiento territorial, urbano y sectorial del municipio, y
 - F) Las acciones y proyectos a los que se deberá orientar la inversión pública y privada para lograr el cumplimiento de los objetivos del plan.

Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal, tendrán funciones estructuradoras, multisectoriales y deberán identificar las relaciones de influencia con los municipios de su entorno.

Los usos y destinos del suelo que, para las áreas naturales protegidas y las áreas no urbanizables, prevean los planes municipales de desarrollo urbano de cualquier tipo, así como sus respectivos planes parciales, deberán ser congruentes con los criterios ambientales expresados por el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de México; observando en todo

momento los criterios contenidos en el Código, en lo relativo a las acciones de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Artículo 21. Los planes municipales de desarrollo urbano y los parciales de competencia municipal, deberán contener, como mínimo, lo siguiente:

I. Introducción;

II. Propósitos y alcances del plan:

- A)** Finalidad del plan;
- B)** Evaluación del plan vigente en su caso, y
- C)** Los límites territoriales del municipio conforme a lo establecido en la división político administrativa del Estado de México, como lo determina la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

III. Marco jurídico;

IV. Congruencia con otros niveles de planeación:

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

V. Diagnóstico:

- A)** Aspectos físicos;
- B)** Aspectos sociales;
- C)** Aspectos económicos;
- D)** Aspectos territoriales;
- E)** Aspectos urbanos e imagen urbana, y
- F)** Aspectos sectoriales.

VI. Síntesis del diagnóstico (análisis territorial FODA);

VII. Pronóstico:

- A)** Escenario tendencial;
- B)** Escenario programático, e
- C)** Imagen Objetivo.

VIII. Objetivos:

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

IX. Políticas:

- A)** De ordenamiento Territorial y desarrollo orientado al transporte;
- B)** De ordenamiento urbano e imagen urbana, y
- C)** De ordenamiento sectorial.

X. Estrategias:

- A)** De ordenamiento territorial:

1. Sistema de ordenamiento territorial y ambiental.

B) De ordenamiento urbano:

1. Sistema urbano, y
2. Sistema de ejes de desarrollo.

C) De ordenamiento sectorial:

1. Sistema de planeación para el fortalecimiento territorial y urbano;
2. Sistema de planeación del suelo y la vivienda, con énfasis en la de tipo social progresivo, interés social y popular;
3. Sistema de planeación para la modernización y ampliación de la infraestructura y la movilidad sustentable;
4. Sistema de planeación para la modernización y ampliación del equipamiento;
5. Sistema de planeación para la resiliencia urbana, identificación de zonas de riesgos para el asentamiento humano, prevención de desastres y acciones de mitigación;
6. Sistema de planeación para la prevención del entorno ambiental, y
7. Las consideraciones sobre la movilidad que se encuentran contenidas en el artículo 5.57 ter del Código.

XI. Programas y proyectos estratégicos:

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

XII. Instrumentos:

- A) De inducción y fomento;**
- B) De regulación;**
- C) De organización y coordinación;**
- D) Financieros;**
- E) De operación, seguimiento y evaluación;**
- F) De normatividad y aprovechamiento del suelo, y**
- G) Demás necesarios.**

XII Bis. Tabla de Usos de Suelo;

XIII. Anexo gráfico y cartográfico, el cual se desarrollará en plataforma de información geográfica SIG, en el formato que al efecto determine la Secretaría, y

XIV. Epílogo.

En los planes municipales, el diagnóstico deberá efectuarse considerando los procesos de conurbación o zona metropolitana a la que pertenezcan, así como la aptitud territorial por usos del suelo, la conectividad regional y la movilidad urbana.

Asimismo, deberán cumplirse los requisitos contenidos en los Lineamientos que emita la Secretaría para la elaboración y actualización de los Planes Municipales.

Artículo 22. Los planos que formen parte integrante de los planes de desarrollo urbano, deberán prever un espacio para la inclusión de las leyendas relativas a la certificación de su autorización, publicación e inscripción, debiendo la solapa de los mismos contener lo siguiente:

- I. Referencia al plan de desarrollo urbano al que pertenece y localización del ámbito geográfico que cubre;
- II. Autoridad que lo formula;
- III. Escudo del Estado de México y en caso de los planes de competencia municipal, además el toponímico del municipio correspondiente;
- IV. Denominación del plano;
- V. Número del plano y clave de identificación;
- VI. Simbología básica;
- VII. Simbología temática;
- VIII. Fuentes de información cartográficas;
- IX. Escala gráfica;
- X. Referencia a los datos de su inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, y
- XI. Deberán utilizar como cartografía base de los planos, ortofoto digital reciente, georreferenciada en coordenadas UTM, en el formato que al efecto determine la Secretaría.

Artículo 23. El procedimiento de aprobación y modificación de los planes municipales de desarrollo urbano y de los planes parciales que deriven de ellos, se sujetará a lo siguiente:

- I. La Dirección de Desarrollo Urbano municipal encargada del desarrollo urbano, formulará el proyecto del plan o su modificación, con la participación que corresponda de las instituciones gubernamentales estatales encargadas de las materias a que se refiere el artículo 5.19, fracción II, del Código, quienes emitirán sus observaciones sobre el contenido del mismo en los temas del área de su competencia. Para la procedencia de modificación a los planes municipales, será necesario contar con la evaluación que al efecto la sustente;
- II. Previo a la consulta pública, la autoridad municipal someterá a la Secretaría el proyecto de plan o su modificación, para que de considerarlo necesario sea presentado ante la Comisión, constituida en foro técnico de análisis y consulta, a efecto de recabar, en su caso, las observaciones de sus integrantes, que a su vez las hará llegar a la autoridad municipal, para su valoración e integración al proyecto;
- III. De no emitirse ninguna observación en los plazos que determine la Comisión, se entenderán como aceptados los términos del proyecto, procediendo la autoridad municipal que formuló el proyecto, a dar aviso público del inicio del proceso de consulta;
- IV. El proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jaltenco, con sus planos y anexos que lo integran, estará disponible físicamente al público durante un mes contado a partir del día siguiente al que se dé aviso público del inicio del proceso de consulta, en las oficinas de Desarrollo Urbano del Municipio de Jaltenco y digitalmente en la página de internet del municipio, señalando el correo electrónico al que los ciudadanos podrán enviar sus planteamientos, propuestas y sugerencias sobre el plan que se somete a consulta. Durante dicho plazo, la autoridad municipal organizará al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto del plan para realizar la consulta y recabar la opinión de los ciudadanos;

V. Durante el plazo señalado, la Dirección de Desarrollo Urbano de Jaltenco recibirá las propuestas que de manera escrita o electrónica se hayan planteado, incorporará al proyecto las que resulten viables y elaborará el documento definitivo del plan, o de su modificación;

VI. Integrado el proyecto definitivo del plan o su modificación, la Presidenta Municipal, dentro de los diez días siguientes, solicitará a la Secretaría el dictamen de congruencia del proyecto, anexando la documentación que acredite la consulta pública mediante instrumento notarial que de constancia de los hechos realizados ante la fe de un Notario Público del Estado de México;

VII. Cumplidas las anteriores formalidades y emitido el dictamen de congruencia por la Secretaría, el Ayuntamiento respectivo dentro de los diez días siguientes, aprobará el plan en sesión de Cabildo;

VIII. Una vez aprobado el plan o su modificación, la autoridad municipal, dentro de los diez días siguientes, lo remitirá con todos sus antecedentes y anexos gráficos a la Secretaría en documento electrónico y en dos versiones físicas, anexando copia certificada del acta de sesión de Cabildo en el que conste su aprobación; lo anterior, para el trámite de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” y su posterior inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, así como la correspondiente remisión al Sistema Estatal. Los documentos físicos o impresos y copia del acta de sesión de Cabildo, deberán estar certificados por el secretario del Ayuntamiento y los electrónicos contendrán su firma electrónica avanzada o sello electrónico, además del respectivo oficio con el cual sean remitidos a la Secretaría, y

IX. Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal que hayan sido publicados en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, podrán corregirse por errores de impresión o de texto, con la finalidad de publicar la fe de erratas correspondiente. Para ello, el Municipio deberá contar con la opinión técnica favorable de la Secretaría, misma que deberá pronunciarse sobre dicha opinión técnica en un término de diez días hábiles.

Hecho lo anterior, el Municipio deberá solicitar a la Secretaría la publicación de las modificaciones a los planes de desarrollo urbano de competencia municipal en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, para lo cual remitirá copia certificada de la sesión de Cabildo en la que hayan sido aprobadas las versiones originales por el Ayuntamiento que corresponda.

Artículo 24. El aviso de consulta pública contendrá:

- I.** Fecha de inicio y terminación del periodo de consulta pública;
- II.** Plan Municipal de Desarrollo Urbano que se trate, precisando si es de nueva creación o modificación;
- III.** El área Dirección de Desarrollo Urbano responsable de la Consulta pública;
- IV.** Domicilio y página de internet donde se mantendrá a disposición del público el proyecto del plan o modificación, para su consulta, y
- V.** Fecha, lugar y hora de realización de las audiencias públicas.

Comunicación social publicará el aviso público para el inicio del proceso de consulta en sus respectivas páginas de internet, en los estrados de la Secretaría del Ayuntamiento y cualquier otro medio que garantice su difusión.

Artículo 25. El dictamen de congruencia previsto por el artículo 5.31 del Código, será emitido por la Secretaría y tendrá por objeto determinar los elementos de congruencia existentes entre el Plan

Estatal de Desarrollo Urbano, los planes regionales de desarrollo urbano, con el proyecto del plan de desarrollo urbano de competencia municipal o su modificación correspondiente que se trate y tendrá el siguiente contenido:

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

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

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

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

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

D) Las disposiciones generales de carácter ambiental que determinen restricciones o condicionantes al desarrollo urbano, deberán de ser consideradas en los instrumentos de planeación a que hagan alusión los dictámenes, dando intervención para ello a la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de México.

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

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

Artículo 26. El municipio, por conducto de la Presidenta Municipal, solicitará por escrito a la Secretaría, la emisión del dictamen de congruencia a que se refiere el artículo anterior, acompañando el proyecto del plan o su modificación que se trate, impreso y en medio magnético con todos sus antecedentes y anexos gráficos.

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

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

Artículo 27. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano será evaluado sistemáticamente por la Dirección de Desarrollo Urbano de Jalisco para promover, controlar o corregir su ejecución y para sustentar su modificación.

La evaluación del plan municipal de desarrollo urbano, será un proceso permanente y comprenderá el análisis crítico del cumplimiento y avance del plan que se trate respecto a:

I. Los objetivos y metas planteadas;

II. La evolución demográfica;

III. Las políticas y estrategias de ordenamiento urbano y zonificación, aprovechamiento del suelo y la dinámica de ocupación del territorio;

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

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

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

Los resultados de la evaluación del plan municipal de desarrollo urbano municipal, se remitirán al Sistema Estatal.

Artículo 28. El Gobierno Municipal deberán utilizar, además de la “Gaceta Municipal”, otras publicaciones y medios de difusión e información, incluyendo los electrónicos, para contribuir al mejor conocimiento y fiel observancia del plan municipal de desarrollo urbano de Jaltenco. Asimismo, se mantendrán disponibles en el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano y en la Dirección de Desarrollo Urbano de Jaltenco, para su consulta.

Artículo 29. Los programas de desarrollo urbano del municipio de Jaltenco son instrumentos de ejecución de las políticas públicas y estrategias del plan municipal 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.

Artículo 30. Los programas municipales de desarrollo urbano podrán ser precedidos o seguidos de acuerdos y convenios de coordinación entre la autoridad municipal a través de la Dirección de Desarrollo Urbano de Jaltenco, 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 municipal, deberán sujetarse a los procedimientos institucionales de programación y presupuestación.

Los programas se aprobarán por el Ayuntamiento del municipio de Jaltenco en sesión de cabildo.

Artículo 31. Los programas municipales deberán referirse a todo o a una parte del territorio municipal y versar, como mínimo, sobre las materias siguientes:

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

Artículo 32. Los programas municipales de desarrollo municipal contendrán:

- I. La referencia al plan de desarrollo del cual se desprende;
- II. Los objetivos y metas que se persiguen;
- III. Las autoridades responsables de su ejecución;
- IV. Las organizaciones participantes de los sectores social y privado, en su caso;

- V.** La descripción y ubicación de las acciones, obras o proyectos, así como la referencia a los recursos económicos y esquemas de financiamiento necesarios para su ejecución;
- VI.** Las etapas y tiempos para su cumplimiento;
- VII.** Los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento, evaluación y en su caso, modificación;
- VIII.** Las adecuaciones, en su caso, a los usos del suelo, densidades, coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y altura de edificaciones;
- IX.** Introducción;
- X.** Metodología;
- XI.** Marco jurídico;
- XII.** Marco de planeación;
- XIII.** Modelo de ordenamiento territorial, congruente con la estrategia estatal;
- XIV.** Imagen objetivo que defina el escenario futuro que se desea impulsar en la zona la cual debe estar enmarcada en los principios de política pública nacional, estatal y municipal;
- XV.** Instrumentación que incluya un conjunto de herramientas para el ordenamiento territorial y la planeación urbana, instrumentos de planeación, normativos, financiamiento y de fomento, para reforzar capacidades financieras, administrativas y de gestión gubernamentales en la conducción de la política urbana y ordenamiento del territorio de la zona, describiendo el alcance y condiciones para su implementación;
- XVI.** Diagnóstico integrado que contenga el análisis de la situación, sus tendencias la enunciación de objetivos y resultados deseados abordados simultáneamente; así como la forma en la cual se efectuará el diagnóstico y pronósticos tendenciales y normativos, confrontando la realidad y lo deseado;
- XVII.** Diagnóstico sistémico que incluya una visión prospectiva de corto plazo a cinco años, de mediano plazo a quince años y de largo plazo a treinta años.
- XVIII.** Diagnóstico ciudadano a través del desarrollo de foros o talleres de participación ciudadana que permitan en una primera fase socializar los resultados del diagnóstico, así como las proyecciones futuras, con la finalidad de construir propuestas para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano municipal de forma participativa, con una visión informada del contexto y de los escenarios futuros;
- XIX.** Estrategias y proyectos para el desarrollo integral de la zona, que articulen los distintos, programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impactan en el municipio;
- XX.** La delimitación de los centros de población con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a largo plazo, que considere estimaciones técnicas del crecimiento;
- XXI.** Las prioridades para la ocupación de suelo urbano y las proyecciones para la localización adecuada con relación al área urbana consolidada de suelo apto para la urbanización progresiva;
- XXII.** Las políticas e instrumentos para la localización, reestructuración y mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos del ámbito municipal;
- XXIII.** Las acciones y las previsiones de inversión para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que sean comunes a los centros de población del municipio de Jaltenco;

- XXIV.** Las acciones de movilidad, incluyendo los medios de transporte público, los sistemas no motorizados y aquellos de bajo impacto ambiental;
- XXV.** Las perspectivas y acciones para conservar, proteger, acrecentar y mejorar las condiciones ambientales, el manejo integral de agua y el espacio público;
- XXVI.** Las estrategias para la conservación y el mejoramiento de la imagen urbana y del patrimonio natural y cultural, así como de seguridad, prevención del riesgo y resiliencia;
- XXVII.** Una metodología o un sistema de indicadores que permitan medir, dar seguimiento y evaluar la aplicación, el avance y el cumplimiento de las metas y objetivos del programa de desarrollo urbano municipal;
- XXVIII.** Anexo estadístico y cartografía;
- XXIX.** Bibliografía, y
- XXX.** Glosario de términos.

Artículo 33. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano, deberá contener un capítulo exclusivo dedicado a la definición y los instrumentos de planeación urbana, que permitan una mejor gestión y ordenamiento territorial. Para ello, deberán cumplir con los siguientes objetivos:

- I.** Implementación y ejecución puntual de la política urbana, particularizada al territorio;
- II.** Fundamentación y guía para el financiamiento de proyectos estratégicos y de infraestructura, y
- III.** Control del suelo y regularización de la tenencia de la tierra.

Artículo 34. Los instrumentos se ordenarán conforme los siguientes conceptos:

I. Instrumentos de planeación, control y regulación. Deberán definir los propósitos, la estrategia general y la política pública de desarrollo urbano dentro del territorio municipal, así como el control del suelo y el crecimiento del desarrollo urbano. Su contenido podrá incluir instrumentos de:

- A.** Inducción y fomento;
- B.** Regulación;
- C.** Organización y coordinación;
- D.** Participación ciudadana;
- E.** Evaluaciones de impacto ambiental por polígono de carga;
- F.** Áreas de gestión estratégica con indicadores de prefactibilidad, y
- G.** Modelos de aptitud territorial con normas de ordenación vinculadas.

II. De Adquisición de Suelo. Contienen las disposiciones jurídicas para que el Municipio, adquiera la propiedad de suelo e incidan en su ordenación y regulación. Su contenido podrá incluir:

- A.** Expropiaciones;
- B.** Reagrupamientos parcelarios;
- C.** Compraventas, permutas y donaciones de terrenos, y
- D.** Derechos de preferencia.

III. De Gestión. Contienen aquellos instrumentos que aplican a los procesos de toma de decisiones de las autoridades. Su contenido podrá incluir:

- A. Asociaciones público-privadas;
- B. Polígonos de actuación;
- C. Convenios de coordinación y concertación, y
- D. Operaciones interligadas.

IV. De Financiamiento y Fomento. Aquellos que permiten la colaboración entre el sector público y privado, para el desarrollo de proyectos, obras y acciones contempladas en el plan municipal de desarrollo urbano. Su contenido podrá incluir:

- A. Contribuciones y Aprovechamientos;
- B. Fideicomisos;
- C. Contribuciones especiales;
- D. Recursos propios y privados;
- E. Pagos por Servicios Ambientales.
- F. Facilidades administrativas;
- G. Estímulos y reducciones fiscales;
- H. Áreas de desarrollo económico;

I. Transferencia de potencialidades, y
Entre otros.

V. De Coordinación. Disposiciones jurídicas que aminoran la fricción de la coordinación entre las autoridades de desarrollo urbano. Su contenido podrá incluir:

- A. Agencias desarrolladoras;
- B. Organismos de coordinación regional, y
- C. Asociaciones intermunicipales.

Artículo 35. Para los efectos de ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio municipal y en los centros de población, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jaltenco clasifica el suelo en:

I. Nivel municipal:

- A) Áreas urbanas;
- B) Áreas urbanizables, y
- C) Áreas no urbanizables.

Entendiéndose a las áreas urbanas y urbanizables como aptas para el desarrollo urbano y como no aptas a las no urbanizables.

Artículo 36. El uso y aprovechamiento del suelo en las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables se sujetarán a lo dispuesto en el Código, este Reglamento y el Plan municipal de desarrollo urbano de Jaltenco.

Artículo 37. El uso y aprovechamiento del suelo de las áreas no urbanizables, se establecerá en el plan municipal de desarrollo urbano de Jaltenco y permitirán:

- I. Caminos de acceso y comunicación e instalaciones para el suministro de energía eléctrica y recursos hidráulicos para las explotaciones agrícolas, forestales, pecuarias y mineras, así como para su acopio;
- II. Instalaciones, definitivas o provisionales, necesarias para los usos a que se refiere la fracción anterior, así como los indispensables para el aprovechamiento, mantenimiento y vigilancia de parques, áreas naturales protegidas o zonas de valor histórico, artístico y cultural o recreativas, siempre y cuando por sus dimensiones y características no impacten negativamente en su área de influencia;
- III. Fusiones y subdivisiones de predios cuando cuenten con frente a vías públicas o caminos vecinales;
- IV. Gaseras, gasoneras, gasolineras e instalaciones para el depósito, procesamiento y distribución de combustibles, así como industrias de alto riesgo, en los términos que indiquen las evaluaciones técnicas de impacto que sustenten la Evaluación de Impacto Estatal y las autorizaciones correspondientes, debiéndose prever un área de amortiguamiento al interior del predio correspondiente, que se determinará de conformidad a lo que establezcan la normatividad aplicable y el plan municipal de desarrollo urbano. En el área de amortiguamiento solo se permitirá construcciones destinadas a atención de emergencias.
- V. Conjuntos urbanos y condominios, solamente del tipo habitacional campestre;
- VI. Explotación de minas de materiales no metálicos;
- VII. Rellenos sanitarios;
- VIII. Cementerios y crematorios, y
- IX. En general, usos y aprovechamientos de interés público y de beneficio social.

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

Artículo 38. El Municipio tienen derecho de preferencia para adquirir predios comprendidos en las reservas territoriales señaladas en el plan municipal de desarrollo urbano, programas o polígonos aplicables, cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso, mismos que serán destinados preferentemente a la constitución de espacios públicos o la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano, programas de vivienda, y la conservación ecológica.

En toda enajenación o afectación de tierras de origen ejidal o comunal, se deberá atender a lo previsto en la Ley Agraria y las disposiciones jurídicas aplicables.

Los propietarios de los predios, los notarios públicos, los jueces o las autoridades administrativas respectivas, deberán notificar al municipio, dando a conocer el monto de la operación. Los notarios públicos, jueces o autoridades administrativas que por razón de sus funciones conozcan de la enajenación de predios ubicados en áreas urbanas, urbanizables o reservas territoriales, se cerciorarán de que se haya respetado el derecho de preferencia.

En la notificación al municipio, para ejercer el derecho de preferencia, se deberá adjuntar copia del título de propiedad, plano georreferenciado en coordenadas UTM, así como evidencia fotográfica del predio.

El municipio, tendrán un plazo de treinta días naturales para ejercer el derecho de preferencia, si lo consideran conveniente, contados a partir de la fecha del acuse respectivo, garantizando el pago correspondiente.

Transcurrido este plazo sin que se ejerza el derecho de preferencia, se entenderá que renuncian al mismo.

El ejercicio de este derecho podrá hacerse valer directamente por el municipio, dando aviso al ofertante para que se abstenga de enajenarlo a terceros.

Artículo 39. DE LAS REGLAS GENERALES PARA LOS CONJUNTOS URBANOS

En los conjuntos urbanos se observará lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 40. Se considerará Titular de un conjunto urbano, a la persona física, jurídica colectiva, fideicomitente, causahabiente o a sus subrogatarios, que hayan obtenido de la Secretaría la autorización respectiva.

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

Artículo 41. Se aplicarán a los conjuntos urbanos las siguientes normas básicas sobre dimensiones mínimas del lote, ancho de vías públicas y áreas de donación destinadas a equipamiento urbano:

I. Las dimensiones mínimas de los lotes unifamiliares con frente a vía pública, en conjuntos urbanos habitacionales, serán las que determine **el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jaltenco**, sin que en ningún caso sean inferiores a:

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

II. Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes, con frente a vía pública en conjuntos urbanos de otros tipos, serán las que determine **el plan municipal de desarrollo urbano de Jaltenco**, sin que en ningún caso sean inferiores a:

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

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

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

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

- A)** En social progresivo de lotes con servicios y de los lotes con pie de casa bajo programas gubernamentales: diez metros cuadrados por vivienda;
- B)** En social progresivo: dieciocho metros cuadrados por vivienda;

- C) En interés social y popular: quince metros cuadrados por vivienda;
- D) En medio: diecisiete metros cuadrados por vivienda;
- E) En residencial y residencial alto: quince metros cuadrados por vivienda, y
- F) En campestre: cuatro por ciento del área enajenable.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 42. El procedimiento de autorización de un conjunto urbano se realizará una vez obtenida la Evaluación de impacto Estatal, su Titular o representante legal deberá exhibirlo a la Secretaría para iniciar su trámite.

- A) El interesado deberá obtener de la Secretaría la aprobación del proyecto de lotificación respectivo
- B) Proyecto de lotificación del conjunto urbano, en un tanto de planos originales impresos en papel bond,
- C) Aprobado el proyecto de lotificación, el interesado presentará a la Secretaría de manera impresa o electrónica, la solicitud de autorización del conjunto urbano
- D) Opinión Favorable del Municipio a través del Director de Desarrollo Urbano en donde no presente inconveniente para su desarrollo.

Artículo 43. El acuerdo de autorización de un conjunto urbano contendrá:

- I. Referencia a la solicitud;
- II. Fundamentación y motivación;
- III. Señalar el lugar y la fecha de su emisión, así como los datos relativos a la identificación precisa del expediente, documentos y nombre de las personas de que se trate, y
- IV. Los datos siguientes:
 - A) Nombre del Titular;
 - B) Tipo, denominación y ubicación del conjunto, y
 - C) Superficie del predio y superficies vendibles, de donación y en su caso, de afectación, así como las normas de aprovechamiento.
- V. La referencia a:
 - A) Los documentos que acrediten la personalidad del solicitante y en su caso, de su Representante Legal;
 - B) Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble o predios objeto del desarrollo;
 - C) La Evaluación de Impacto Estatal, constancias, licencias, Evaluaciones Técnicas de Impacto, dictámenes y demás documentos que sustenten la autorización, y
 - D) Los planos y demás elementos de representación gráfica que formen parte del acuerdo de autorización.
- VI. Las obligaciones que adquiere el Titular de la autorización con relación al conjunto, relativas a:
 - A) Ceder las áreas de donación, dentro y fuera del conjunto, a favor del Estado y del municipio, según corresponda, destinadas a equipamiento urbano e infraestructura, en su caso, así como las áreas destinadas a vías públicas;
 - B) Ejecutar las obras de Infraestructura Primaria, de urbanización y de equipamiento urbano conforme el programa correspondiente y, en su caso, sanear los vicios ocultos de las mismas;
 - C) Informar a la Secretaría el desarrollo progresivo de las obras de urbanización y equipamiento y en su caso de Infraestructura Primaria;
 - D) Protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha en que el acuerdo surta sus efectos;
 - E) Colocar en el término de treinta días contados a partir del día siguiente de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" y darle mantenimiento hasta la entrega-recepción del conjunto urbano, en un murete situado en el acceso principal, una placa metálica de al menos un metro por un metro, que contenga la denominación del conjunto urbano; su tipo; el municipio donde se ubique; el número de oficio, fecha y autoridad que lo emitió; fecha de publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", y la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, así como las obras de equipamiento y en su caso de las obras de Infraestructura Primaria del conjunto urbano;
 - F) Colocar en cada una de las obras de equipamiento y en su caso las obras de Infraestructura Primaria del conjunto urbano, un murete situado en el acceso principal de la obra con una placa metálica de al menos dos metros por dos metros, que contenga la información que dicha obra fue realizada como una obligación derivada de la autorización del conjunto urbano;

- G)** Señalar en el contenido de toda la publicidad del conjunto urbano su tipo y denominación, fechas de emisión y publicación del acuerdo de autorización, así como la autoridad que lo emite;
- H)** Mantener y conservar las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria, así como prestar gratuitamente los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura del conjunto urbano, hasta la entrega de estas a la autoridad municipal;
- I)** Llevar y resguardar una bitácora de obras en la que se registrará el avance físico, financiero y circunstancias de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de Infraestructura Primaria;
- J)** Entregar las obras de urbanización, equipamiento y en su caso de Infraestructura Primaria, al municipio o al Estado, según corresponda, una vez terminadas, que incluyan lugares para bases, sitios o lanzaderas, bahías de ascenso y descenso, paraderos y demás obras que permitan la operación de vehículos del servicio de transporte público, acreditando dicha circunstancia ante la propia Secretaría;
- K)** Suscribir los contratos de donación de áreas a favor del Estado o municipio;
- L)** Cubrir los impuestos y derechos que se generen por la autorización, así como por la supervisión de las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria, en su caso;
- M)** Constituir y entregar las garantías de ejecución de las obras, defectos y vicios ocultos de las mismas conforme a este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, y
- N)** Las derivadas de las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, los dictámenes, evaluaciones y opiniones que sustentan la autorización.

VII. Plazos para:

- A)** Garantizar la ejecución de las obras a través de Fianza o garantía hipotecaria, lo cual deberá acreditar en un término no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de publicación del acuerdo de autorización, a excepción de la relativa a las obras de Infraestructura Primaria, que dicho plazo iniciará a partir de la fijación del monto de estas por la autoridad correspondiente;
- B)** Presentar los proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano, así como la constancia de haberse presentado los proyectos de urbanización e infraestructura a la aprobación de las instituciones gubernamentales competentes, el cual no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización;
- C)** Concluir las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento, en el plazo que establezca el programa de obra presentado por el Titular de la autorización y aprobado por la Secretaría. El plazo referido comenzará a computarse a partir de la fecha de autorización del inicio de obras de urbanización y equipamiento e infraestructura;
- D)** Suscribir el contrato de donación con el Estado para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de

Equipamiento Urb pública dentro del municipio correspondiente, en el lugar y bajo las especificaciones que determine la Secretaría;

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

VIII. Monto de:

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

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

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

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

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

XI. Condiciones para:

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

B) La prórroga para terminación de las obras.

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

XIII. Fecha de emisión del acuerdo de autorización, y

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

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

Artículo 44. Las áreas de donación a favor del municipio podrán ubicarse fuera del conjunto urbano, pero dentro del territorio municipal en áreas urbanas o urbanizables y con valor equivalente al establecido en el acuerdo de autorización conforme al estudio de valores unitarios del suelo emitido por el Instituto de Información e Investigación, Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México.

Para efectos del párrafo anterior, respecto de las áreas de donación que correspondan al municipio, se deberá contar con la opinión favorable del Director Desarrollo Urbano de Jaltenco.

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

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

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

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

Artículo 45. La transmisión de la propiedad de las áreas de donación deberá formalizarse por medio de contrato celebrado entre el Titular de la autorización, o quien sus derechos ostenten o represente, y el municipio. Dichos contratos deberán inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México por el donatario, de conformidad y dentro de los treinta días siguientes a su celebración. Realizada la inscripción, el donatario deberá exhibirla ante el municipio en un plazo de cinco días contados a partir de que obtenga el certificado correspondiente.

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

Artículo 46. Las obras de urbanización de los conjuntos urbanos comprenderán por lo menos, lo siguiente:

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

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

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

1. Pozo profundo de agua potable;
2. Cisterna de almacenamiento;
3. Tanque elevado;

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 47. En las áreas de donación, el Titular de la autorización del conjunto urbano deberá construir las siguientes obras de equipamiento urbano, las que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente, atendiendo al número de viviendas o, en su caso, a la superficie de área vendible:

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

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

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

A) Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción, y

B) Escuela primaria o secundaria de seis aulas, con una superficie mínima de terreno de mil setecientos cuarenta metros cuadrados y de seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados de construcción.

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

A) Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción;

B) Escuela primaria o secundaria de doce aulas, con una superficie mínima de terreno de tres mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados y de mil doscientos noventa y seis metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización respectivo. Cuando se trate de conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 48. Las obras de equipamiento urbano municipal se determinarán por la Secretaría, a petición expresa del municipio, a través del Director de Desarrollo Urbano de Jaltenco, conforme a las necesidades del municipio, y serán recibidas y administradas por éste.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 49. Cuando en la zona circunvecina al predio por desarrollar exista suficiente equipamiento de alguna o algunas de las obras de equipamiento urbano municipal señaladas en este Reglamento, la Secretaría podrá autorizar su sustitución conforme a lo siguiente:

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

municipio. Para ello, el proyecto de equipamiento tendrá que estar identificado, contener sus especificaciones y ser técnicamente viable;

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

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

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

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

Artículo 50. La Secretaría podrá autorizar, dentro del plazo de treinta días a partir de la petición expresa del municipio a través del Director de Desarrollo Urbano, que el equipamiento urbano municipal se construya fuera del conjunto urbano, pero dentro del municipio, en el plazo fijado en el acuerdo de autorización, sólo en las modalidades y porcentajes siguientes:

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

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

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

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

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

Artículo 51. El Titular de la autorización de un conjunto urbano, subdivisión o condominio está obligado a garantizar la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria, hasta su total conclusión y entrega en el plazo que señale el acuerdo de autorización, así como los vicios ocultos de las mismas

Artículo 52. La subdivisión de predios o inmuebles se sujetará a las reglas siguientes:

- I. Requerirá autorización expresa de la Secretaría;
- II. En áreas urbanas y urbanizables los lotes resultantes deberán quedar con frente a vías públicas existentes o previstas en el plan municipal de desarrollo urbano de Jaltenco, que cuenten al menos con los servicios públicos de agua potable y drenaje, o bien, que el interesado convenga con el municipio la realización de la infraestructura para la prestación de estos;
- III. En áreas no urbanizables, se podrán autorizar conforme a las regulaciones contenidas en el plan municipal de desarrollo urbano, siempre y cuando los lotes resultantes tengan frente a vía pública o camino vecinal;
- IV. En municipios que no cuenten con plan de desarrollo urbano o normatividad específica en materia de división del suelo, la Secretaría en coordinación con el municipio la establecerá, tomando en consideración las características predominantes en cuanto a la dimensión de los predios de la zona;
- V. No se permitirá la subdivisión de lotes habitacionales resultantes de un conjunto urbano, ni de condominio, si con ello se rebasa el número de viviendas previstas en la autorización, y
- VI. No procederá si cualquiera de las fracciones resultantes no cumple con las dimensiones y superficie mínima del lote, con el coeficiente de utilización del suelo establecidas en el plan de desarrollo urbano aplicable o con el frente a vía pública, con excepción de los casos siguientes:
 - A) Programas institucionales de regularización de la tenencia de la tierra;
 - B) Áreas de donación para equipamiento e infraestructura urbana o regional;
 - C) Apertura o prolongación de vías públicas;
 - D) Introducción o existencia de líneas de Infraestructura Primaria;
 - E) Afectación por límites estatales y municipales, y
 - F) Sentencia o resolución judicial o administrativa que así lo determine.

Artículo 53. Para la subdivisión de un predio, el interesado deberá presentar a la Secretaría petición expresa de autorización de subdivisión en el que se precise el uso o usos previstos en cada lote resultante, acompañada de los documentos siguientes:

- I. Documentos que acrediten: la propiedad del inmueble, su inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México y la inexistencia de gravámenes;
- II. Acta constitutiva en el caso de personas jurídicas colectivas o el contrato respectivo tratándose de fideicomisos, sus modificaciones y su inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;
- III. En caso de que el solicitante sea persona física, deberá presentar identificación oficial;
- IV. Poder notarial otorgado por el propietario del predio a subdividir, que faculte expresamente a su apoderado para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado;

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

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

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

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

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

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

Artículo 54. La autorización de subdivisión contendrá:

I. Referencia a la petición;

II. Fundamento jurídico;

III. Motivación.

IV. Los datos siguientes:

A) Nombre del Titular de la autorización;

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

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

V. La referencia a:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. Fecha de emisión de la autorización, y

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

Artículo 55. No se estará obligado a otorgar áreas de donación ni ejecutar obras de equipamiento

urbano, cuando:

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

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

Artículo 56. La autorización de relotificación parcial o total de los lotes resultantes de una subdivisión previamente autorizada se sujetará a las reglas siguientes:

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

Artículo 57. La autorización de fusión de predios, lotes o áreas privativas se sujetará al procedimiento siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

Respecto de fusiones que recaigan en predios de propiedad privada para la ejecución de obras de

urbanización y equipamiento urbano de carácter público no requerirá de la autorización de alineamiento y número oficial, excepto en los casos en donde no exista una vía pública oficial.

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

Artículo 58. DE LAS REGLAS GENERALES APLICABLES A CONDOMINIOS

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

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

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

II. El condominio horizontal tipo habitacional contendrá:

A) Áreas privativas:

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

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

metros cuadrados de superficie y cuatro metros de frente;

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

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

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

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

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

A.2. Derogada, y

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

B) Áreas comunes:

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

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

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

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

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

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

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

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

A) La superficie de la vivienda, piso o departamento no deberá ser inferior a cuarenta y dos metros cuadrados de construcción;

B) En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social cuando la construcción fuere en dúplex: noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente;

C) En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social cuando la construcción fuere en tríplex: ciento treinta y cinco metros cuadrados de superficie y nueve metros de frente;

D) En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social cuando la construcción fuere en cuádruplex: ciento ochenta metros cuadrados de superficie y doce metros de frente;

E) En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio cuando la construcción fuere en dúplex: ciento veinte metros cuadrados de superficie y nueve metros de frente;

F) En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio cuando la construcción fuere en tríplex: ciento ochenta metros cuadrados de superficie y trece puntos cinco metros de frente;

G) En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio cuando la construcción fuere en cuádruplex: doscientos cuarenta metros cuadrados de superficie y dieciocho metros de frente;

H) En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto cuando la construcción fuere en dúplex: ciento ochenta metros cuadrados de superficie y doce metros de frente;

I) En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto cuando la construcción fuere en tríplex: doscientos setenta metros cuadrados de superficie y dieciocho metros de frente, y

J) En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto cuando la construcción fuere en cuádruplex: trescientos sesenta metros cuadrados de superficie y veinticuatro metros de frente.

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

A) Áreas comunes:

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

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

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

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

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

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

5. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio. Para la determinación del número de cajones de estacionamiento se estará a lo dispuesto

por el respectivo plan de desarrollo urbano. En los de tipo habitacional social progresivo no se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes y podrá disponerse que el cincuenta por ciento del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante cincuenta por ciento, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.

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

IV. De los condominios horizontales no habitacionales:

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

A.1. Áreas privativas:

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

A.2. Áreas comunes:

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

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

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

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

1. Áreas privativas:

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

2. Áreas comunes:

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

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

V. De los condominios verticales no habitacionales:

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

A.1. Áreas privativas:

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

1.1. Áreas comunes:

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

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

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

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

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

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

IX. Respecto de las vialidades:

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

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

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

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

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

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

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

únicamente por las vialidades interiores del condominio horizontal y en los condominios verticales podrá ser además por andadores, pasillos o escaleras. En condominios verticales, se podrá acceder por algún otro elemento del condominio.

XI. Respetto de los cajones de estacionamiento:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 59. Las obras de urbanización de los condominios, comprenderán por lo menos:

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

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

A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;

B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;

C) Red de distribución de energía eléctrica;

- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

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

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

Artículo 60. El Titular de la autorización de un condominio de treinta o más viviendas, o de más de tres mil metros cuadrados de terreno, deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda, salvo en los casos en que el condominio esté ubicado en un lote que resulte de un conjunto urbano o subdivisión de más de tres mil metros cuadrados de superficie en que se hayan cumplido dichas obligaciones y en caso de esta última, que no incremente el número de lotes y/o viviendas previamente autorizados.

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

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

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

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

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

Artículo 61. La supervisión de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria, así como de la ubicación y condiciones de las áreas de donación en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, tendrá por objeto constatar que se cumpla con las obligaciones establecidas en el correspondiente acuerdo de autorización.

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

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

Artículo 62. Para los efectos de la supervisión en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, su Titular tendrá la obligación de dar aviso semestralmente, a través de informes del desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria, para que se constate la información, debiendo estar firmado por el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Obra, según corresponda, asimismo deberá permitir el acceso al desarrollo que se trate y proporcionar a los supervisores estatales y municipales, la información y documentación necesaria para el desempeño de sus funciones.

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

Artículo 63. En las visitas de supervisión, se observarán las formalidades siguientes, de conformidad con lo estipulado en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, la Ley que crea el Instituto de Verificación Administrativa del Estado de México y su Reglamento:

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

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

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

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

V. En el caso que alguna o algunas de las instituciones gubernamentales no concurren a la supervisión, siendo debidamente notificadas, ésta podrá llevarse a cabo con los participantes,

circunstancia que se hará constar en el Acta de Supervisión respectiva, sin que afecte su validez, ni la de la visita practicada.

Artículo 64. La bitácora de supervisión es una carpeta foliada para el control y seguimiento de las obras de urbanización, equipamiento e Infraestructura Primaria, integrada con la información documental y gráfica emitida por las instituciones gubernamentales que participaron para la autorización, las actas de supervisión y los informes de avance de obra, la cual deberá permanecer en custodia de la Secretaría.

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

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

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

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

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

Artículo 65. La entrega y recepción de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria de fraccionamientos, conjuntos urbanos y en su caso subdivisiones y condominios, podrá ser de forma total o parcial.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 66. La entrega recepción total o parcial de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de Infraestructura Primaria, con independencia de lo establecido las disposiciones jurídicas aplicables, se sujetará al procedimiento siguiente:

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

- A)** Acta de Supervisión;
- B)** Costo total de las obras a ser entregadas para calcular el monto de la Fianza contra vicios ocultos;
- C)** Contrato de transferencia de la propiedad de las áreas de donación al Estado, y/o entrega de obra al Estado y/o evidencia del depósito en numerario al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional;
- D)** Contrato de transferencia de la propiedad de las áreas de donación al municipio, y/o entrega de obra al municipio y/o evidencia del depósito en numerario al municipio;
- E)** Aviso de terminación de obra;

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

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

III. Presentadas las garantías a que se refiere la fracción anterior, la Secretaría y/o instancia correspondiente, elaborará y remitirá el acta al interesado y a la autoridad municipal para que en

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

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

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

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

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

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

Artículo 67. La licencia de uso del suelo tendrá por objeto autorizar las normas para el uso y aprovechamiento de un determinado predio tales como: el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo, la altura máxima de edificación, el número de cajones de estacionamiento, y en su caso el alineamiento y número oficial, además de señalar las restricciones correspondientes del Plan Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente.

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

Artículo 68. El procedimiento para obtener licencia de uso del suelo se sujetará a lo siguiente:

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

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

II. A la solicitud se acompañarán los documentos siguientes:

- A)** Título de propiedad y certificado de inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;
- B)** En caso de posesión del inmueble o predio, podrá acreditarse con alguno de los documentos siguientes:
 - 1.** Contrato de compra-venta, usufructo, comodato o arrendamiento vigente sobre el inmueble;
 - 2.** Resolución judicial firme que constituya o declare la propiedad o posesión o cualquier otro derecho real o personal vigente a favor del solicitante sobre el inmueble;

3. Inmatriculación administrativa;
4. Recibo de pago del impuesto sobre traslación de dominio;
5. Acta de entrega de la posesión, en caso de viviendas;
6. Cédula de contratación con el Instituto;
7. En el caso de terrenos ejidales o comunales, certificado parcelario, certificado de derechos agrarios o resolución agraria, cédula de contratación con el Instituto de Suelo Sustentable, y

C) La Evaluación de Impacto Estatal, en el caso de usos del suelo de impacto urbano a que se refiere el artículo 5.35 del Código.

La autoridad competente expedirá la licencia de uso del suelo dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud y de los documentos que deben acompañarla, previo el pago de los derechos correspondientes, salvo que se solicite la opinión de la Secretaría, cuando no se cuente con plan municipal de desarrollo urbano, en cuyo caso el plazo se extenderá hasta en cinco días más.

Artículo 69. La licencia de uso del suelo deberá contener, cuando menos, lo siguiente:

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

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

Artículo 70. En los municipios que no cuenten con plan de desarrollo urbano o con normatividad que regule el uso del suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de utilización del suelo, el coeficiente de ocupación del suelo, el frente y superficie mínima del lote, la altura de las edificaciones, los cajones de estacionamientos y las restricciones aplicables en su caso, la licencia de uso de suelo correspondiente se sustentará en las evaluaciones o dictámenes que al efecto realice la autoridad encargada del desarrollo urbano en el municipio, siempre que no sean de impacto urbano. Para el caso de usos que sean de impacto urbano, requerirá además la

aprobación del Cabildo previa consulta a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, y el dictamen favorable de la Secretaría. En caso de no estar instalada dicha Comisión, bastará con la opinión favorable y técnicamente justificada que emita la autoridad encargada del desarrollo urbano municipal, previa la evaluación que al efecto elabore. Las evaluaciones, consultas u opiniones favorables, deberán considerar:

- I. La compatibilidad del uso solicitado con los existentes en la zona;
- II. La superficie y dimensiones mínimas de los lotes serán las que se establecen en este Reglamento para el caso de conjuntos urbanos;
- III. Las normas de aprovechamiento y ocupación siguientes:
 - A) Coeficiente de utilización del suelo: ochenta por ciento de la superficie del predio en usos habitacionales y setenta por ciento en usos industriales, comerciales y de servicios;
 - B) Coeficiente de ocupación del suelo: dos punto cuatro veces la superficie del terreno en usos habitacionales y dos punto uno veces en usos industriales, comerciales y de servicios, y
 - C) Altura máxima: tres niveles o diez metros, con excepción de usos industriales, en los que la altura será la que requiera el proceso productivo de conformidad con la normatividad aplicable.

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

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

Artículo 71. La Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana, es el estudio y análisis que precisa las condiciones técnicas que deberán observarse para prevenir y mitigar los efectos que pudiera ocasionar en la infraestructura y el equipamiento urbano, previstos para una región o centro de población, del uso y aprovechamiento del suelo que pretenda realizarse en los supuestos establecidos en el artículo 5.35 del Código.

La Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana será emitida por la Secretaría, a través de la Dirección General de Operación Urbana y deberá contener la opinión técnica favorable de la Secretaría, conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano y las normas aplicables en materia de uso de suelo.

Artículo 72. El dictamen técnico es el análisis de un proyecto que tiene su sustento en el plan municipal de desarrollo urbano de Jaltenco, a solicitud del municipio, cuya finalidad es determinar la procedencia técnica cuando el uso del suelo no se encuentre previsto, las normas de ocupación del suelo no estén especificadas en el plan municipal de desarrollo urbano de Jaltenco, y cuando así lo requiera la tabla de uso del suelo y demás ordenamientos legales correspondientes.

Artículo 73. Los requisitos para la tramitación del dictamen técnico son los siguientes:

- I. Formato de solicitud emitido por la Secretaría;
- II. Copia y original para cotejo de los documentos que acrediten la propiedad inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En el caso de propiedad social, los documentos que acrediten la propiedad previstos por la legislación agraria. En caso de posesión, además de los documentos de propiedad, el contrato vigente respectivo;
- III. Croquis del predio con medidas y colindancias que coincidan con el documento que acredita la propiedad acotando la superficie total y en su caso también superficie arrendada;

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

Artículo 74. El interesado en obtener autorización de cambio de uso del suelo, de coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo o el cambio de altura de edificaciones deberá:

- I. Presentar a **la autoridad municipal** solicitud de cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo o el cambio de altura de edificaciones, acompañando los documentos siguientes:
 - A) Original o copia certificada del documento que acredite la propiedad inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;
 - B) Copia del acta constitutiva en el caso de personas jurídicas colectivas o del contrato respectivo tratándose de fideicomisos, dichos documentos deberán estar inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México;
 - C) Original o copia certificada del poder notarial otorgado por el propietario del predio, que faculte al solicitante para realizar el trámite e identificación oficial del apoderado;
 - D) Plano de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias, georreferenciado en coordenadas UTM, en el formato que al efecto determine la Secretaría, este último en archivo magnético;
 - E) Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva que contendrá las características físicas del predio o inmueble, de su superficie, accesos viales, colindancias y nombre de las calles circundantes, así como descripción de las actividades que pretende, en su caso;
 - F) Anteproyecto arquitectónico;
 - G) Evaluación de Impacto Estatal, en caso de cambio de uso de suelo, en los supuestos previstos en el artículo 5.35 del Código; previo a la autorización de la Licencia de Construcción.

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

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

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

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

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

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

Artículo 75. La autorización de cambio de uso del suelo, del coeficiente de ocupación del suelo o del coeficiente de utilización del suelo o el cambio de la altura de edificaciones, deberá contener:

I. Referencia a la solicitud;

II. Fundamento jurídico;

III. Motivación;

IV. Nombre del Titular de la autorización;

V. Ubicación y superficie del inmueble objeto del cambio;

VI. Referencia a:

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

B) Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva;

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

VII. La determinación que se autoriza el cambio solicitado;

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

- IX. Cuando corresponda, las restricciones federales, estatales y municipales;
- X. Señalamiento del monto de los derechos correspondientes;
- XI. Vigencia de un año;
- XII. Lugar y fecha de expedición, y
- XIII. Firma de quien lo autoriza.

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

Artículo 76. Cumplidos los requisitos anteriores y previa comprobación del pago de los derechos, el municipio emitirá la autorización en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud acompañada de los documentos a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 77. A solicitud de los interesados, la Dirección de Desarrollo Urbano de Jaltenco, podrán emitir cédulas informativas de zonificación, con efectos informativos respecto de la normatividad contenida en el plan municipales de desarrollo urbano de Jaltenco, sobre los usos del suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y las restricciones aplicables a un determinado predio o inmueble.

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

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

Artículo 78. Para la apertura, prolongación, ampliación o cualquier otra modificación de vías públicas, que constituyan la infraestructura vial local a que se refiere el Código, será necesaria la autorización previa de la Secretaría, a petición del municipio, excepto cuando estén previstas en el plan municipal 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.

Artículo 79. La apertura, prolongación, ampliación o cualquier otra modificación de vías públicas se sujetará a las normas siguientes:

I. Tratándose de vías públicas:

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

II. La Sección y el arroyo mínimo serán:

- A)** Para vías primarias: veintiún metros de Sección y quince de arroyo;

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

III. De las banquetas en las vías públicas:

- A)** Los anchos mínimos de las banquetas serán: de tres metros en las vías primarias, de un metro cincuenta centímetros en las locales, de un metro en las de vías con retorno, de dos metros cincuenta centímetros en vialidades de conjuntos urbanos o condominios industriales y de dos metros en vialidades de conjuntos urbanos de tipo comercial, tecnológico y de servicios;
- B)** La Sección mínima en andadores será de tres metros, cuando sirvan para acceso a edificaciones una frente a otra, la Sección será de seis metros;
- IV.** Las edificaciones para equipamientos educativos o de salud, así como las edificaciones y zonas comerciales o industriales que son o pueden ser intensamente utilizadas por el público, deberán contar con acceso de carga y descarga por vías laterales o posteriores y dentro del predio;
- V.** Las señales de tránsito, lámparas, casetas y demás elementos integrantes del mobiliario urbano serán instaladas de manera que no obstaculicen la circulación o la visibilidad de los usuarios, y
- VI.** Las demás previstas en el Libro quinto, el Plan municipal desarrollo urbano y otras disposiciones jurídicas.

Artículo 80. 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 plan municipal de desarrollo urbano, así como para centros de población que carezcan de éstos, se deberá acompañar la documentación siguiente:

- I.** Acta de la sesión de Cabildo en que se aprobó la apertura, prolongación, ampliación o modificación de la vía pública correspondiente;
- II.** Plano del trazo de la vía pública propuesta con indicación de su Sección, longitud y superficie, cuando se trate de apertura y prolongación, señalando su interconexión con las vías públicas existentes más próximas. Si se trata de la ampliación o modificación de una vía pública existente, el plano respectivo indicará el trazo de ésta y el trazo propuesto, y
- III.** Documento que contenga las causas de utilidad pública que justifican la apertura, prolongación, ampliación o modificación de la vía pública.

Artículo 81. La autorización de la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas, se sujetará al procedimiento siguiente:

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

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

Artículo 82. Las vías privadas estarán incluidas en la autorización del condominio horizontal o mixto y en su caso del condominio vertical, así como en los conjuntos urbanos cuando corresponda, y deberán cumplir con las normas siguientes:

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

II. De las banquetas en las vías privadas:

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

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

Artículo 83. El Sistema Estatal es el área dependiente de la Secretaría encargada de la sistematización, clasificación, actualización y procesamiento de la información generada en materia de desarrollo urbano en la entidad, conforme a las disposiciones del Código y tiene por objeto apoyar el proceso de planeación del desarrollo urbano y hacer más ágil y eficiente la consulta de la información en la materia.

Artículo 84. El Sistema comprenderá las materias relativas a:

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

Artículo 85. El Sistema Estatal se integra con la información que establece el artículo 5.59 del Código, que le remitan las autoridades estatales y municipales de desarrollo urbano.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 86. La información que integre el Sistema Estatal podrá ser consultada por las instancias gubernamentales y público en general.

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

Artículo 87. Operará a través de un sistema electrónico que permita la sistematización, recepción, clasificación, actualización, procesamiento y reporte de la información contenida en el acervo documental, con la finalidad de apoyar el proceso de planeación del desarrollo urbano y la toma de decisiones institucionales en la materia.

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

Artículo 88. Las medidas de seguridad y sanciones se sujetarán a las normas comunes siguientes:

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

Artículo 89. La autoridad competente podrá aplicar medidas de seguridad para evitar:

- I. La consolidación de acciones o hechos contrarios a las disposiciones del Código, de este Reglamento, de los planes de desarrollo urbano y de los dictámenes, licencias y autorizaciones en la materia;
- II. Los daños a personas o bienes que puedan causar:
 - A) El estado ruinoso o peligroso de la construcción existente por vetustez, incendio, sismo o cualquiera otra circunstancia;
 - B) Los defectos de la construcción existente o en ejecución, por deficiencias en su edificación o en la calidad de los materiales empleados;
 - C) La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;
 - D) La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;
 - E) Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;
 - F) La obstrucción de las salidas de emergencia de los cines, estadios y demás recintos de espectáculos y esparcimientos públicos, así como aquellos lugares que sean habilitados para la concentración masiva de personas;
 - G) La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes de explosivos, depósitos de combustible, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante, y
 - H) Cualquier otro hecho que pueda afectar a un edificio, instalación, obra o explotación de materiales existentes o en ejecución que expusiere la seguridad física de los ocupantes trabajadores, transeúntes y terceros en general, así como a inmuebles, vehículos y demás bienes próximos.

Artículo 90. La aplicación de las medidas de seguridad, se llevará a cabo en términos de lo previsto por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, y conforme al procedimiento siguiente:

- I. Podrá iniciarse de oficio por la autoridad competente o por denuncia de terceros en ejercicio de la denuncia popular;
- II. La autoridad competente verificará la procedencia de imponer la medida de seguridad y en su caso, la aplicará de inmediato y sin mayor trámite, haciendo constar la diligencia en acta administrativa;

III. Adoptadas o no las medidas de seguridad, se citará a garantía de audiencia al particular afectado, para que manifieste lo que a su derecho convenga, dictándose la resolución que corresponda, en la que en su caso podrá imponerse la sanción o sanciones procedentes, y

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

Artículo 91. Las infracciones a las disposiciones del Código, este Reglamento, planes de desarrollo urbano, dictámenes, licencias y autorizaciones en la materia se sancionarán conforme a lo dispuesto en el artículo 5.63, del Código, con observancia de las formalidades jurídicas previstas en el Código y el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta Municipal”.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano de Jaltenco solicitara a la Secretaría la Transferencia las funciones y servicios de carácter municipal , regulados por el Código en la materia de planeación de desarrollo urbano y de autorización de uso del suelo para que en un plazo no mayor de noventa días hábiles contados a partir de la recepción de las correspondiente solicitud se tenga respuesta.

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

Dado en el Palacio municipal, en el municipio de Jaltenco del Estado de México, a los 30 días del mes de marzo de 2023.

**LA PRESIDENTA MUNICIPAL
DE JALTENCO**

**MARIA DEL ROSARIO PAINE ISLAS
(RÚBRICA).**

**EL DIRECTOR DE DESARROLLO
URBANO DE JALTENCO**

(RÚBRICA).

APROBACIÓN:

PUBLICACIÓN:

VIGENCIA:

El presente Reglamento entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta Municipal".