



**LIBRO QUINTO**  
**DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS**  
**Y DEL DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

**TÍTULO PRIMERO**  
**DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO PRIMERO**  
**DEL OBJETO Y FINALIDAD**

**Artículo 5.1.** Este Libro tiene por objeto:

- I.** Fijar las normas básicas e instrumentos para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, con pleno respeto a los derechos humanos.
- II.** Establecer la concurrencia entre el Estado y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal, para la coordinación y gestión de las conurbaciones y zonas metropolitanas y el desarrollo urbano de los centros de población.
- III.** Asignar las atribuciones y responsabilidades del Estado y de los municipios en la aplicación de este Libro y su reglamentación.
- IV.** Definir los principios conforme a los cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.
- V.** Determinar las bases para la participación social en los procesos de planeación, ejecución, seguimiento, evaluación y vigilancia del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en la Entidad.
- VI.** Fijar instrumentos y acciones, así como medidas de seguridad, infracciones y sanciones que permitan la aplicación del presente Libro y su reglamentación.

**Artículo 5.2.** En el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, se deberán observar los principios generales de política pública siguientes: derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana, coherencia y racionalidad, participación democrática y transparencia, productividad y eficiencia, protección y progresividad del espacio público, resiliencia, seguridad urbana y riesgos, sustentabilidad ambiental y accesibilidad universal y movilidad, previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Para tal efecto:

- I.** El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos atenderá:
  - a)** El ordenamiento ecológico del territorio;
  - b)** La distribución equilibrada de la población y sus actividades en el territorio estatal, en función de la sustentabilidad ambiental de los procesos de desarrollo económico y social;
  - c)** La eficiente interrelación y la conectividad de los centros de población;
  - d)** La mitigación de los efectos negativos en el ambiente derivados del crecimiento urbano;



- e)** El ordenamiento territorial de las regiones y zonas metropolitanas, la creación de instrumentos de gobernanza metropolitana y el desarrollo urbano equilibrado racional y congruente del Estado.
  - f)** El impulso de centros de población que presenten condiciones favorables para absorber flujos de población.
  - g)** La información sobre las regiones o zonas geográficas vulnerables a los efectos adversos del cambio climático contenida en los Atlas de Riesgos del Estado de México y en los Atlas municipales de riesgos.
  - h)** El uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables.
  - i)** La accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre las diferentes actividades urbanas.
  - j)** La adopción de medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia de los asentamientos humanos y centros de población.
  - k)** La seguridad urbana y protección a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.
  - l)** La movilidad sustentable que privilegie las calles completas, el transporte público, el peatonal y el no motorizado.
  - m)** La no ocupación de zonas de alto riesgo.
- II.** El desarrollo urbano de los centros de población garantizará:
- a)** La vinculación armónica entre la ciudad y el campo, desde el punto de vista ambiental, económico, social y cultural.
  - b)** La integración de usos, destinos y aprovechamientos diversificados del suelo que favorezcan el desarrollo eficiente de las diferentes actividades de la población;
  - c)** La relación eficiente entre zonas de producción y trabajo con las de vivienda y equipamiento;
  - d)** Los polígonos de redensificación urbana, a fin de promover el aprovechamiento eficiente del suelo y de la infraestructura instalada, así como evitar el crecimiento desmedido de los centros de población;
  - e)** La sustentabilidad de los centros de población, vinculando su proceso de crecimiento con los lineamientos y criterios de carácter ambiental;
  - f)** Disponibilidad de suelo urbano que considere la demanda con base en los niveles de ingreso de la población, para ofertar los diferentes tipos de vivienda, además de prever vivienda accesible de calidad y segura a las familias de escasos recursos económicos, particularmente a las que se encuentran en situación de riesgo, pobreza, vulnerabilidad o marginación;
  - g)** La función social de la propiedad y la seguridad jurídica de los propietarios y poseedores de inmuebles en cuanto al uso y aprovechamiento del suelo.
  - h)** La conservación, rehabilitación o mejoramiento de las áreas urbanas;



- i)** La construcción de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbanos, así como la prestación de servicios urbanos, su conservación y mejoramiento;
  - j)** La prevención de asentamientos humanos irregulares;
  - k)** La prevención y control de riesgos y contingencias por causas antropogénicas y naturales y la adaptación al cambio climático;
  - l)** El crecimiento de los centros de población hacia zonas física y geográficamente aptas para ser urbanizadas;
  - m)** La incorporación ordenada de las áreas de crecimiento a la estructura urbana de los centros de población;
  - n)** El establecimiento de Reservas;
  - o)** El fomento de proyectos de desarrollo urbano sustentables que sean acordes con la planeación urbana, atraigan inversión y generen rendimientos económicos y beneficios sociales a la población; y
  - p)** La protección de la imagen urbana y del entorno.
  - q)** La capacidad de la ciudad para facilitar la actividad económica y para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos.
  - r)** La consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, así como la creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad.
  - s)** La creación de condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana.
  - t)** El fomento del rescate, creación y mantenimiento de espacios públicos.
- III.** El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tendrán una orientación estratégica que contribuya a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, así como a establecer condiciones para la competitividad económica y social de los centros de población, mediante:
- a)** La concurrencia y coordinación de los gobiernos federal, estatal y municipales, en los procesos de planeación, regulación, programación, gestión, ejecución, supervisión, administración, control y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, en el marco de lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, este Libro y su Reglamento.
  - b)** El fomento y la protección del derecho de las personas de participar en los procesos de planeación, ejecución, seguimiento, evaluación y vigilancia de los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como en las acciones de conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio natural y cultural.
  - c)** La concertación con los sectores social y privado de acciones e inversiones en materia de desarrollo urbano;



- d)** La consolidación de la capacidad de gestión urbana de los municipios;
- e)** La homologación de las normas y procedimientos municipales que regulan el desarrollo urbano de los centros de población;
- f)** La simplificación administrativa de los instrumentos de gestión y control del desarrollo urbano, así como la mejora regulatoria, la implementación de plataformas tecnológicas y de gobierno digital, para el desahogo de trámites y transparencia en los procedimientos respectivos.
- g)** La planeación conjunta y coordinada de las conurbaciones y zonas metropolitanas entre autoridades estatales y municipios y con los gobiernos Federal, estatales y de la Ciudad de México, según sea el caso.
- h)** El derecho de todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física u orientación sexual, a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros, así como al suelo urbano, a la vivienda, a la calidad de vida, a la infraestructura y movilidad urbana, al transporte, a los servicios públicos, al patrimonio natural y cultural, al espacio público, al esparcimiento y a la imagen urbana.

**Artículo 5.3.** Para los efectos de este Libro, se entenderá como:

**I.** Acción urbanística: Los actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanas o urbanizables, tales como subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios, conjuntos urbanos, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, incluyendo las obras de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

**II.** Áreas Urbanas: Las previstas en los planes de desarrollo urbano, constituidas por zonas edificadas parcial o totalmente, en donde existen al menos estructura vial y servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, sin perjuicio de que coexistan con predios baldíos o carentes de servicios.

**III.** Áreas Urbanizables: Las previstas en los planes de desarrollo urbano para el crecimiento de los centros de población, por encontrarse vinculadas en su conformación geográfica a las áreas urbanas y reunir condiciones física y geográficamente aptas para ser dotadas de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y no presentar características de las áreas no urbanizables, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

**IV.** Áreas no Urbanizables: A las que los planes de desarrollo urbano aplicables, determinan como no aptas para la urbanización, por tratarse de áreas naturales protegidas, distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, manantiales y cualquier área de alto valor ambiental prevista en los programas de ordenamiento ecológico; tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario, o forestal, o preferentemente forestal; derechos de vía, zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio natural y cultural; los terrenos inundables y los que tengan riesgos previsibles de desastre, los que acusen fallas o fracturas en su estratificación geológica o que contengan galerías o túneles provenientes de laboreos mineros agotados o abandonados que no puedan rehabilitarse; las zonas de restricción que establezcan las autoridades competentes alrededor de los cráteres de volcanes y barrancas, las zonas de amortiguamiento y de seguridad de los centros penitenciarios que establezcan las autoridades correspondientes de la materia; así como los terrenos ubicados por encima de la cota que establezcan los organismos competentes para la dotación del servicio de agua potable; y las demás que como no urbanizables definan los planes de desarrollo urbano respectivos.



- V.** Asentamiento Humano: Al conjunto de personas radicado en un área físicamente localizada, considerando sus sistemas de convivencia, los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.
- VI.** Asentamiento Humano Irregular: Al conjunto de personas radicado en un área determinada en contravención a las disposiciones jurídicas aplicables.
- VII.** Centro de Población: A la localidad considerada como ciudad, villa o pueblo por la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, delimitada por la poligonal envolvente de las áreas urbanas y urbanizables que determine el plan de desarrollo urbano respectivo.
- VIII.** Código: Al Código Administrativo del Estado de México.
- IX.** Coeficiente de Ocupación del Suelo: Al porcentaje máximo de la superficie del predio o lote, que podrá ser ocupada con construcción.
- X.** Coeficiente de Utilización del Suelo: Al factor máximo de construcción permitida en un predio o lote, enunciado en número de veces la superficie del terreno.
- XI.** Comisión: A la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Metropolitano.
- XII.** Compatibilidad de usos: A la posibilidad de que coexistan entre sí usos del suelo de diferente naturaleza, en razón de que su relación no provoque el deterioro urbano de la zona donde se ubiquen o riesgo para la población.
- XIII.** Condominio: A la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las obras de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote.
- XIV.** Condominio Vertical: A la modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general.
- XV.** Condominio Horizontal: A la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso general.
- XVI.** Condominio Mixto: A la combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones XIV y XV de este artículo.
- XVII.** Conjunto Urbano: A la modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables.
- XVIII.** Conurbación: A la continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población ubicados en el territorio de dos o varios municipios del Estado de México y parte de la Ciudad de México.



- XIX.** Crecimiento: A la acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población.
- XX.** Densidad: Al número permitido de viviendas por hectárea.
- XXI.** Desarrollo Metropolitano: Al proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas, que, por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones.
- XXII.** Desarrollo Urbano: Al proceso de planeación y regulación de la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- XXIII.** Destinos: A los fines públicos a que podrá dedicarse el suelo.
- XXIV.** Dictamen de Congruencia: Al acto administrativo en el que se determina la congruencia de un plan municipal de desarrollo urbano o de los parciales que deriven de éste, con las políticas, estrategias y objetivos previstos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y, en su caso, en el plan regional de desarrollo urbano aplicable y en los parciales de competencia estatal.
- XXV.** Evaluaciones técnicas de impacto en materia urbana: Al estudio y análisis que precisa las condicionantes técnicas que deberán observarse para prevenir y mitigar los efectos que pudiera ocasionar en la infraestructura y el equipamiento urbano, así como en los servicios públicos 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 presente Libro;
- XXVI.** Fusión: A la unión de dos o más predios o lotes contiguos, con el fin de constituir una unidad de propiedad.
- XXVII.** Inmueble: Al terreno con o sin construcciones.
- XXVIII.** Instituciones Gubernamentales: A las dependencias, entidades y organismos auxiliares, federales, estatales y municipales.
- XXIX.** Impacto Urbano: A la modificación al entorno del territorio por causa de actividades, proyectos, programas, edificaciones, obras públicas o privadas, servicios o acciones en general, que producen un efecto diferencial y sustantivo en el entorno urbano;
- XXX.** Libro: Al Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XXXI.** Lote: A la fracción de terreno que constituirá una unidad de propiedad, resultante de una autorización de fusión, subdivisión o conjunto urbano.
- XXXII.** Movilidad: A la capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma.
- XXXIII.** Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos: A la política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias del desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.



**XXXIV.** Opinión técnica: A la que conforme a su competencia u objeto, emitan las instancias gubernamentales, de carácter federal, estatal o municipal, para determinar, en su caso, la procedencia de la evaluación técnica de impacto en materia urbana;

**XXXV.** Patrimonio Natural y Cultural: A los sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental, paisajístico y valores simbólicos socialmente relevantes.

**XXXV Bis.** Planeación Estratégica, en un instrumento de gestión de la política urbana y ordenamiento territorial que se plantea como un proceso sistemático y creativo de reflexión y debate ciudadano, gestionado por las autoridades, para establecer un sistema continuo de toma de decisiones para articular políticas económicas, sociales ambientales y espaciales.

**XXXVI.** Planes de desarrollo urbano: Al conjunto de disposiciones técnicas y jurídicas que regulan el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población.

**XXXVII.** Plano de lotificación: A la representación gráfica de un conjunto urbano, subdivisión, condominio horizontal o mixto, relotificación o fusión.

**XXXVIII.** Predio: A la superficie de terreno no lotificada que constituye una unidad de propiedad.

**XXXIX.** Polígono de Redensificación Urbana: Es una superficie de uso urbano subutilizada o deteriorada, que es seleccionada para un mejor aprovechamiento del suelo, permitiendo el desarrollo vertical de inmuebles, con usos mixtos.

**XXXIX Bis.** Rehabilitación: A la transformación de espacios públicos urbanos, caracterizados por ser lugares inseguros, focos de contaminación, basureros, centros de comercio informal, en espacios públicos de convivencia social;

**XL.** Relotificación: Al acto por el cual a dos o más lotes o áreas privativas, según corresponda, se le modifican las dimensiones o las ubicaciones originalmente establecidas en la autorización del conjunto urbano, subdivisión o condominio, sin que se incremente el área vendible ni el número de viviendas o lotes.

**XLI.** Reservas: A las áreas urbanizables previstas en los planes de desarrollo urbano para el crecimiento de un centro de población.

**XLII.** Resiliencia: A la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr mejorar su protección futura y las medidas de reducción de riesgos.

**XLIII.** Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.

**XLIV.** Sistema Estatal: Al Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano.

**XLV.** Subdivisión: Al acto por el que se fracciona un predio en lotes, con el fin de que éstos constituyan unidades de propiedad independientes.

**XLVI.** Terreno Forestal: Es aquel que está cubierto por vegetación forestal o vegetación secundaria nativa, y produce bienes y servicios forestales.





**XLVII.** Terreno Preferentemente Forestal: Aquel que habiendo estado cubierto por vegetación forestal y que en la actualidad no está cubierto por dicha vegetación, pero por sus condiciones de clima, suelo y topografía, cuya pendiente es mayor al 5 por ciento en una extensión superior a 38 metros de longitud y puede incorporarse al uso forestal, siempre y cuando no se encuentre bajo un uso aparente.

**XLVIII.** Usos: A los fines particulares a que podrán destinarse determinadas áreas, predios o lotes.

**XLIX.** Vía privada: Al área de uso común de un condominio, destinada al tránsito de personas y vehículos en su interior.

**L.** Vía Pública: A la que forme parte de la infraestructura vial primaria o local.

**LI.** Zona Metropolitana: Al espacio territorial cuya delimitación abarca a uno o más centros de población y las zonas adyacentes sobre las que tienen influencia dominante, ubicados en el territorio de dos o más municipios, pertenecientes a una o más entidades federativas y de la Ciudad de México en su caso.

**LII.** Zonificación: A la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.

**Artículo 5.4.-** Son causas de utilidad pública:

**I.** La conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y la ejecución de polígonos de actuación.

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

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

**IV.** La regularización de la tenencia de la tierra;

**V.** La ejecución de programas de vivienda social y de redensificación urbana

**VI.** La ejecución de obras de urbanización, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos y metropolitanos.

**VII.** La apertura, ampliación, prolongación y modificación de vías públicas;

**VIII.** La protección del patrimonio natural y cultural.

**IX.** La reubicación de la población asentada en áreas de riesgo y no aptas para el desarrollo urbano;  
y

**X.** La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario y para la movilidad.

**XI.** La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales.

**XII.** La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los centros de población.





**XIII.** La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas.

**XIV.** La rehabilitación de espacios públicos en desuso, a fin de transformarlos en áreas que generen un beneficio social;

**XV.** Aquellas otras que así reconociera la legislación estatal o federal aplicable a la materia.

**Artículo 5.5.** Los principios de política pública en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población, deberán ser observados por las autoridades estatales y municipales, en:

**I.** La expedición de normas, reglamentos, lineamientos, planes de desarrollo urbano, autorizaciones, licencias, dictámenes, constancias y demás instrumentos administrativos de su competencia;

**II.** La planeación, programación, presupuestación, ejecución y control de acciones de desarrollo urbano, obra pública y prestación, administración y funcionamiento de servicios públicos, las que podrán participar de manera coordinada y concurrente; y

**III.** Los demás actos administrativos que correspondan a su competencia.

**Artículo 5.6.** El uso y aprovechamiento del suelo con fines urbanos de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, así como la construcción de edificaciones, cualquiera que sea su régimen jurídico de propiedad, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley Agraria, este Libro, su reglamentación, según corresponda, los planes o programas de desarrollo urbano y las autorizaciones y licencias expedidas por las autoridades competentes en materia urbana. Las tierras agrícolas, pecuarias, preferentemente forestales y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

Los notarios públicos, harán mención expresa de las autorizaciones, permisos y licencias que regula el presente Libro y sus disposiciones reglamentarias al autorizar escrituras públicas sobre inmuebles.

Los registradores de la propiedad sólo inscribirán dichas escrituras públicas, cuando contengan la mención expresa de las autorizaciones y licencias que regula el presente Libro y sus disposiciones reglamentarias.

No surtirán efectos los permisos, licencias o autorizaciones que contravengan lo establecido en este Libro, su Reglamento y los planes de desarrollo urbano.

**Artículo 5.6. Bis.** El uso, aprovechamiento y rehabilitación de espacios públicos en desuso y de bajo puentes, se sujetarán a lo dispuesto en el presente Código, en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, en la Ley de Bienes del Estado de México y de sus Municipios, en los Reglamentos respectivos, reglas de carácter general y en los lineamientos que para tal efecto emita la Secretaría de Movilidad.

**Artículo 5.6. Ter.** Le corresponde a la Secretaría de Movilidad otorgar a particulares, el uso, aprovechamiento y rehabilitación de espacios públicos que se encuentren en desuso, ubicados en la



infraestructura vial primaria, que podrá incluir la colocación de publicidad exterior, en el bajo puente.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES**

**Artículo 5.7.** Son autoridades para la aplicación de este Libro el Gobernador del Estado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, la Secretaría de Movilidad y los municipios.

**Artículo 5.8.-** El Gobernador del Estado tendrá las atribuciones siguientes:

**I.** Planear, regular, coordinar, controlar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, en el ámbito de su competencia;

**II.** Aprobar y expedir:

**a)** El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, sus modificaciones y los planes parciales que deriven de éste;

**b)** Los planes regionales de desarrollo urbano y los parciales que de éstos deriven, así como sus modificaciones, en coordinación con los municipios involucrados;

**III.** Celebrar convenios de coordinación con autoridades federales, de otras entidades federativas y municipales, en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano de los centros de población, directamente o por conducto del Titular de la Secretaría;

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

**V.** Las demás que le confieran las disposiciones legales.

**Artículo 5.9.** La Secretaría tendrá las atribuciones siguientes:

**I.** Formular y presentar a consideración del Gobernador del Estado, los proyectos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, planes regionales de desarrollo urbano, planes parciales derivados de ellos y sus modificaciones, así como ejecutarlos y evaluarlos;

**II.** Expedir dictámenes de congruencia de los planes municipales de desarrollo urbano y de los planes parciales derivados de éstos, con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el plan regional y los planes parciales de desarrollo urbano de competencia estatal aplicables;

**III.** Expedir las evaluaciones técnicas de impacto, en los casos y con las formalidades previstas en este Libro y demás disposiciones jurídicas aplicables;

**IV.** Emitir las autorizaciones de conjuntos urbanos, condominios, subdivisiones, relotificaciones, fusiones y en los casos previstos en este Libro y la reglamentación correspondiente:

### **Derogado.**

Así también, podrá autorizar, en términos de la legislación correspondiente, lo siguiente:

**a)** Los proyectos arquitectónicos de las obras de equipamiento urbano;



- b)** El inicio de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano y sus correspondientes prórrogas;
  - c)** La promoción y publicidad del desarrollo;
  - d)** La enajenación y gravamen de lotes;
  - e)** La liberación o sustitución de las garantías constituidas;
  - f)** La subrogación o causahabencia del titular de la autorización;
  - g)** El cambio de tipo o del nombre comercial de los conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios;
  - h)** La extinción por renuncia de autorizaciones; y
  - i)** Cualquier otra que en términos de este Libro y su reglamento requiera autorización.
- V.** Establecer políticas específicas para la autorización de conjuntos urbanos de carácter habitacional, en función de la demanda y de las políticas de ordenamiento territorial señaladas en los planes de desarrollo urbano;
- VI.** Supervisar la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, de conformidad con lo que establezcan las disposiciones reglamentarias del presente Libro y demás ordenamientos jurídicos aplicables, en aquellos casos en que dicha facultad no esté específicamente atribuida a otra dependencia u organismos auxiliar del ámbito federal, estatal o municipal;
- VII.** Coordinar la entrega-recepción a los municipios y a las autoridades estatales competentes, de las áreas de donación, de las vías públicas y de las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento urbano de los conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios.
- VIII.** Autorizar la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas de competencia municipal, no previstas en los planes municipales de desarrollo urbano;
- IX.** Establecer y operar el Sistema Estatal;
- X.** Aprobar el plano de lotificación para la localización, deslinde y fraccionamiento de las zonas de urbanización ejidal o comunal y su reserva de crecimiento;
- XI.** Establecer lineamientos de carácter urbano para la regularización de la tenencia de la tierra;
- XII.** Coordinar acciones con las demás instancias competentes, para prevenir y evitar asentamientos humanos irregulares;
- XIII.** Promover, gestionar, coordinar, concertar y ejecutar acciones, inversiones y obras para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- XIV.** Intervenir en las instancias de coordinación, consulta, seguimiento y evaluación en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo metropolitano y desarrollo urbano de los centros de población.



- XV.** Promover la participación social en la planeación, gestión y control urbano;
- XVI.** Ordenar la publicación de los planes de desarrollo urbano del ámbito estatal y municipal, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", así como su inscripción en el Instituto de la Función Registral;
- XVII.** Suscribir acuerdos, convenios y contratos con los sectores público, social y privado en la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano.
- XVIII.** Ejercer el derecho de preferencia del Estado, para adquirir predios comprendidos en las áreas urbanizables o reservas territoriales señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso;
- XIX.** Interpretar para efectos administrativos las disposiciones de este Libro y su reglamentación;
- XX.** Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las disposiciones de este Libro y de su reglamentación, así como de las autorizaciones y licencias que expida;
- XXI.** Determinar infracciones de los particulares a las disposiciones de este Libro y su reglamentación e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;
- XXII.** Emitir dictámenes y opiniones técnicas en el ámbito de su competencia;
- XXIII.** Expedir normas técnicas y administrativas en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- XXIV.** Establecer normas para la evaluación técnica de impacto en materia urbana, tratándose de obras o proyectos de desarrollo urbano y vivienda que generen efectos significativos en el territorio estatal;
- XXV.** Apoyar la generación de vivienda en sus diversas modalidades.
- XXVI.** Promover con la participación de los Municipios, polígonos de actuación; polígonos sujetos a densificación; y polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población.
- XXVII.** Desarrollar y aplicar en el ámbito de sus atribuciones y competencias, instrumentos de financiamiento y fomento para el desarrollo urbano, de conformidad con el reglamento de este Libro y demás ordenamientos legales aplicables, así como generar instrumentos para la captación de plusvalías generadas por acciones urbanísticas, para la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano y para el desarrollo orientado al transporte.
- XXVIII.** Llevar a cabo programas permanentes de capacitación para los servidores públicos en las materias de este Libro y su reglamento, así como implementar la certificación de especialistas en planeación urbana, gestión y administración territorial.
- XXIX.** Impulsar y promover la creación de los institutos municipales, multimunicipales y metropolitanos de planeación, así como de observatorios ciudadanos, en términos de la legislación aplicable.
- XXX.** Las demás que le confieran este Libro, su reglamentación y otras disposiciones legales.



**Artículo 5.10.** Los municipios tendrán las atribuciones siguientes:

- I.** Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, modificar y actualizar los planes municipales de desarrollo urbano y los parciales que de ellos deriven.
- II.** Participar en la elaboración o modificación del respectivo plan regional de desarrollo urbano o de los parciales que de éste deriven, cuando incluya parte o la totalidad de su territorio;
- III.** Aprobar los proyectos ejecutivos, las memorias de cálculo y las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria y de urbanización, que establezcan los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, con excepción de los proyectos que sean de competencia de las autoridades estatales o federales.
- IV.** Supervisar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura hidráulica y sanitaria que establezcan los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, que sean de su ámbito de competencia, verificando que éstos cumplan las condiciones para la adecuada prestación de servicios públicos.
- V.** Recibir, conservar y operar las áreas de donación establecidas a favor del municipio, así como, las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de los conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios conforme a este Libro y su reglamentación;
- VI.** Expedir cédulas informativas de zonificación, licencias de uso de suelo y licencias de construcción;
- VII.** Autorizar cambios de uso del suelo, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización, densidad y altura de edificaciones;
- VIII.** Autorizar, controlar y vigilar la utilización y aprovechamiento del suelo con fines urbanos, en sus circunscripciones territoriales.
- IX.** Difundir los planes de desarrollo urbano, así como los trámites para obtener las autorizaciones y licencias de su competencia;
- X.** Participar en los órganos de coordinación estatal, regional y metropolitana, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano de los centros de población y vivienda;
- XI.** Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad.
- XII.** Ejercer indistintamente con el Estado, el derecho de preferencia para adquirir en igualdad de condiciones, predios comprendidos en las áreas urbanizables señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

En el caso de que el Estado y el Municipio pretendan ejercer el derecho de preferencia, prevalecerá el del Estado;

**XIII.** Crear órganos técnicos de participación social, consulta, coordinación, evaluación y seguimiento municipales o vecinales con carácter honorífico, en materia de desarrollo urbano, así como institutos



municipales de planeación, cuando se encuentren en un rango de población de cien mil habitantes hacia arriba.

**XIV.** Celebrar convenios, acuerdos y contratos en las materias de este Libro, así como convenios de asociación para crear y mantener institutos multimunicipales de planeación, entre municipios que se encuentren por debajo de un rango de población menor a cien mil habitantes.

**XV.** Emitir dictámenes, factibilidades y opiniones técnicas del ámbito de su competencia; tratándose de aquellos que emita en relación con los trámites competencia de la Secretaría, utilizarán preferentemente previo convenio que se celebre, la plataforma tecnológica que al efecto se establezca;

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

**XVII.** Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra;

**XVIII.** Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de su competencia, de conformidad con lo dispuesto por este Libro y su reglamentación;

**XIX.** Vigilar, conforme a su competencia, el cumplimiento de este Libro y sus disposiciones reglamentarias, de los planes de desarrollo urbano, de las disposiciones administrativas y reglamentarias que emita en la materia y de las autorizaciones y licencias que otorgue;

**XX.** Determinar infracciones de los particulares a las disposiciones de este Libro y de su reglamentación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece el presente Libro, así como dar vista a las autoridades competentes para la aplicación de las sanciones penales conducentes.

**XXI.** Solicitar a la Secretaría los dictámenes de congruencia de los planes de desarrollo urbano de su competencia, así como su correspondiente inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

**XXII.** Informar anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano.

**XXIII.** Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos.

**XXIV.** Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables.

**XXV.** Promover con la participación del Estado, polígonos de actuación; polígonos sujetos a densificación y polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población.

**XXVI.** Las demás que le confieran este Libro, y otras disposiciones jurídicas.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **DEL CONSEJO CONSULTIVO ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO**

**Artículo 5.11.** El Consejo Consultivo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y



Metropolitano, es un órgano de asesoría, consulta, seguimiento, opinión, evaluación y participación social, para la deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y metropolitano, que estará presidido por el Gobernador del Estado. Su integración se definirá en el Reglamento de este Libro.

**Artículo 5.12.** Corresponde al Consejo Consultivo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Metropolitano:

**I.** Promover la participación social en el proceso de elaboración del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, los planes regionales de desarrollo urbano en sus diversas modalidades y los parciales que deriven de éstos, así como en su seguimiento, operación y evaluación, recabando sus opiniones y propuestas.

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

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

**IV.** Plantear mecanismos e instrumentos para la ejecución de los programas derivados de los planes de desarrollo urbano competencia del Estado.

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

**VI.** Sugerir las bases conforme a las cuales se celebren convenios de coordinación con los municipios de la Entidad y de colaboración y concertación, con instituciones públicas, sociales o privadas, en esta materia.

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

**VIII.** Emitir opiniones y formular propuestas en materia de planeación, regulación e inversión para el desarrollo urbano y metropolitano de la entidad, así como sobre la aplicación, conducción, orientación y evaluación de las políticas aplicables en la materia.

**IX.** Promover la participación social en la planeación, ejecución, seguimiento, evaluación y vigilancia del desarrollo urbano.

**X.** Intervenir en el seguimiento y evaluación de los compromisos y acciones establecidas en los convenios de coordinación de acciones e inversiones en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y metropolitano.

**XI.** Proponer la integración de grupos técnicos de trabajo y la creación de las comisiones necesarias para el ejercicio de sus funciones.

**XII.** Convocar a la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Metropolitano, cuando se planteen planes, programas, proyectos, acciones, obras e inversiones que afecten a los municipios involucrados.

**XIII.** Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno la realización de estudios e investigaciones sobre la materia, así como los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a consulta pública.





**XIV.** Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas de la materia.

**XV.** Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto y funciones.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO**

**Artículo 5.13.** La Comisión es un órgano técnico de coordinación interinstitucional que tiene por objeto promover el desarrollo urbano ordenado de los centros de población y de las zonas metropolitanas.

**Artículo 5.14.-** La Comisión se integrará por:

**I.** El Titular de la Secretaría, quien la presidirá.

Cuando el Gobernador Constitucional del Estado asista a las sesiones de la Comisión, él las presidirá y fungirá como Secretario Técnico el titular de la Secretaría;

**II.** Los titulares de las instancias gubernamentales que determine la reglamentación de este libro y otras disposiciones legales; y

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

Participarán como invitados en las sesiones de la Comisión, previa convocatoria, representantes de otras instancias gubernamentales, cuya competencia u objeto esté relacionado con el desarrollo urbano y metropolitano.

#### **Derogado.**

La Comisión regulará su organización y funcionamiento conforme al reglamento interno que expida.

**Artículo 5.15.-** Corresponde a la Comisión:

**I.** Ser un espacio de coordinación de acciones entre las dependencias y organismos de la administración pública federal, estatal y municipal en materia de desarrollo urbano y metropolitano.

**II.** Constituirse, a solicitud de la Secretaría, en foro técnico de análisis y consulta, respecto de:

**a)** Los planes de desarrollo urbano que requieran dictamen de congruencia;

**b)** Los programas, acciones, inversiones y obras públicas de interés estratégico;

**c)** Programas y acciones de desregulación, homologación normativa, desgravación, simplificación, mejora y agilización de la gestión urbana.

**III.** Derogada.

**IV.** A petición de la Secretaría, dar seguimiento a la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de los conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, a efecto de que los integrantes y participantes de la misma, rindan informes respecto del avance físico de las obras que correspondan al ámbito de su competencia;



- V.** Proponer a las autoridades competentes la adopción de medidas necesarias para la mejora regulatoria, la implementación de tecnologías de la información y gobierno digital en el desahogo de los trámites y la desgravación de los procesos de administración y operación urbana y de producción de vivienda.
- VI.** Promover medidas y mecanismos para simplificar y agilizar los procedimientos de autorización de trámites en la materia;
- VII.** Proponer programas, acciones y proyectos estratégicos en materia de desarrollo urbano, así como promover la integración de polígonos de actuación y acciones urbanísticas tendentes al mejoramiento, reciclamiento, regeneración, y conservación de zonas urbanas, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales; y
- VIII.** Proponer ante las instancias correspondientes, proyectos de inversión y financiamiento para el desarrollo urbano; y
- IX.** Promover investigaciones científicas y tecnológicas sobre desarrollo urbano y vivienda, así como formular recomendaciones sobre la normatividad respectiva.
- X.** Intervenir en los temas de interés metropolitano siguientes:
- a)** La planeación del ordenamiento del territorio y los asentamientos humanos.
  - b)** La infraestructura vial, tránsito, transporte y la movilidad.
  - c)** El suelo y las reservas territoriales.
  - d)** La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador.
  - e)** Las políticas habitacionales y las relativas al equipamiento regional y metropolitano.
  - f)** La localización de espacios para desarrollo industrial de carácter metropolitano.
  - g)** La gestión integral del agua y los recursos hidráulicos, incluyendo el agua potable, el drenaje, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, recuperación de cuencas hidrográficas y aprovechamiento de aguas pluviales.
  - h)** La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera.
  - i)** La gestión integral de residuos sólidos municipales, especialmente los industriales y peligrosos.
  - j)** La prevención, mitigación y resiliencia ante los riesgos y los efectos del cambio climático.
  - k)** La infraestructura y equipamientos de carácter estratégico y de seguridad.
  - l)** La accesibilidad universal y la movilidad.
  - m)** La seguridad pública.



n) Otras acciones que se establezcan o declaren por las autoridades competentes.

## **TÍTULO SEGUNDO DE LA PLANEACIÓN URBANA**

### **CAPÍTULO PRIMERO DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANES DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 5.16.** La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tiene por objeto lograr una distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal, así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes, el desarrollo integral de sus comunidades, competitividad de los centros de población y la adaptación al cambio climático.

Los ciudadanos del Estado, en los términos de este Libro y su reglamentación, tienen derecho a participar en la formulación de propuestas en los procesos de elaboración de los planes de desarrollo urbano, así como coadyuvar con las autoridades estatales y municipales en la vigilancia de la normatividad prevista en ellos. Para el caso de las comunidades indígenas de la entidad, éstas participarán en los términos previstos por la Ley de Derechos y Cultura Indígena del Estado de México.

**Artículo 5.17.** La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población se llevará a cabo a través del Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano, acorde con lo establecido en la estrategia nacional de ordenamiento territorial, el cual se integra por:

**I.** El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que tendrá por objeto establecer las políticas, estrategias y objetivos de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el territorio del Estado, así como la clasificación del territorio estatal de acuerdo a sus características metropolitanas urbanas y rurales.

**II.** Los planes regionales de desarrollo urbano, que tendrán por objeto establecer las políticas, estrategias y objetivos para la atención de las necesidades y problemas comunes de los centros de población de una región o de una zona metropolitana o conurbada;

**III.** Los planes municipales de desarrollo urbano, que tendrán por objeto establecer las políticas, estrategias y objetivos para el desarrollo urbano de los centros de población en el territorio municipal, mediante la determinación de la zonificación, los destinos y las normas de uso y aprovechamiento del suelo, así como las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en los centros de población, de conformidad con las características metropolitanas, urbanas y rurales previstas por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

**IV.** Los planes parciales de desarrollo urbano, que pueden derivar de:

**a)** El Plan Estatal de Desarrollo Urbano o de los planes regionales, en cuyo caso tendrán por objeto especificar las acciones para ejecutar las políticas, estrategias y objetivos previstos en éstos.

**b)** De los planes municipales, en cuyo caso tendrán por objeto especificar en una zona determinada del municipio o centro de población, los aspectos a que se refiere la fracción III de este artículo. Los planes tendrán la estructura, contenido específico, terminología y demás elementos técnicos que



establezca la reglamentación de este Libro.

**Artículo 5.18.** Los planes regionales, municipales y parciales deberán ser congruentes con las políticas, estrategias y objetivos previstos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el cual deberá de ser congruente con el Programa Nacional de Vivienda y el Programa Nacional de Infraestructura. Los planes municipales y los parciales que deriven de éstos, que se encuentren en zonas metropolitanas o de conurbación, deberán ser congruentes, además, con los planes regionales y los parciales de competencia estatal que incidan en la zona y, en lo conducente, con los planes y programas de ordenación de dichas zonas metropolitanas y de conurbación, conforme a las declaratorias de zonas metropolitanas decretadas por la Legislatura del Estado.

**Artículo 5.19.-** Los planes de desarrollo urbano tendrán un carácter integral y contendrán por lo menos lo siguiente:

- I.** El diagnóstico de la situación urbana de su ámbito de aplicación, su problemática y sus tendencias;
- II.** La determinación de sus objetivos, políticas y estrategias en las materias de población, suelo, espacio público, protección al ambiente, vialidad y transporte, comunicaciones, movilidad y accesibilidad universal, agua potable, alcantarillado, drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales y residuos sólidos, protección civil, vivienda, desarrollo agropecuario, salud, educación, seguridad pública, desarrollo económico, industria y conservación del patrimonio natural y cultural, adaptación a los efectos del cambio climático, así como las demás materias que resulten necesarias, con el fin de imprimirles un carácter integral para propiciar el desarrollo urbano sustentable del Estado.
- III.** La programación de acciones y obras;
- IV.** La definición de los instrumentos normativos, administrativos, financieros y programáticos en que se sustentará;
- V.** La zonificación, los destinos y usos del suelo y la normatividad para el aprovechamiento de los predios, la mezcla de usos del suelo mixtos y la adecuada integración vial, así como para impedir la expansión física desordenada de los centros de población, tratándose de los planes de competencia municipal.
- VI.** La evaluación del plan que abroga o modifica, en su caso; y
- VII.** La regulación ecológica de los asentamientos humanos aplicable, establecida en los ordenamientos legales de la materia.
- VIII.** Los demás aspectos que prevean la reglamentación de este Libro y otras disposiciones aplicables.

Para la definición de los usos del suelo, destinos y reservas, los planes de desarrollo urbano deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de resiliencia y los atlas de riesgos. Las autorizaciones de construcción, edificación y realización de obras de infraestructura, deberán contar con un análisis de riesgo y definir en su caso, las medidas de mitigación para su reducción en el marco de la legislación aplicable en materia de protección civil.

Las dependencias de los gobiernos Federal, Estatal y Municipales, proporcionarán en el ámbito de sus respectivas competencias la información y proyectos que tengan previsto realizar, con el fin de



integrarlos a los planes de desarrollo urbano correspondientes.

**Artículo 5.20.-** La elaboración, aprobación, publicación y registro de los planes de desarrollo urbano o de sus modificaciones, se sujetarán a las reglas siguientes:

**I.** La Secretaría o el municipio que corresponda, elaborará el proyecto de plan o de sus modificaciones y lo someterá a consulta pública, conforme a lo siguiente:

**a)** Publicará aviso del inicio de consulta pública. Para el caso de planes de competencia estatal, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un periódico de circulación estatal y en la página electrónica de la Secretaría;

**b)** El aviso a que se refiere el inciso anterior, señalará los lugares, fechas y portales informativos en los cuales el proyecto del plan estará a disposición del público para su consulta, así como calendario de audiencias públicas en las que los interesados deberán presentar por escrito en formato físico o electrónico sus planteamientos respecto a dicho proyecto.

**c)** El plazo para la consulta pública no deberá ser menor a un mes;

**d)** Dicho aviso establecerá el calendario y las formalidades a las que se sujetarán las audiencias públicas que deberán ser al menos dos, así como los demás aspectos que se establezcan en la reglamentación del presente Libro.

**e)** La Secretaría o el municipio, según corresponda, analizará las opiniones recibidas durante la consulta e integrará las procedentes al proyecto definitivo del plan. Las improcedentes deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas y sitios web de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante el periodo de consulta y hasta antes de la aprobación del plan.

**II.** En el caso de planes que deban ser aprobados por el Ayuntamiento, éste recabará de la Secretaría, el dictamen de congruencia correspondiente quien tendrá un plazo máximo de treinta días hábiles para dar respuesta, contados a partir de que sea presentada la solicitud; en caso de no ser favorable, se deberán justificar de manera clara y expresa las recomendaciones pertinentes para que el Ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes.

**III.** Cumplidas las formalidades anteriores, el plan será aprobado mediante acuerdo expedido por el Gobernador o por el Ayuntamiento, según corresponda.

Los planes y sus respectivos acuerdos de aprobación, deberán ser publicados en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" a través de la Secretaría, a partir de lo cual surtirán sus efectos jurídicos, sin perjuicio de que los planes de competencia municipal sean publicados en el Periódico Oficial del municipio respectivo. Asimismo, se inscribirán en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

**Artículo 5.21.-** Los planes de desarrollo urbano:

**I.** Serán de cumplimiento obligatorio para las autoridades y los particulares;

**II.** Deberán ser observados en la formulación y ejecución de programas de obra pública, así como de dotación, administración y funcionamiento de servicios públicos; y

**III.** Solamente podrán modificarse, en relación a la estructura urbana prevista, siguiendo las formalidades a que se refiere el artículo anterior y siempre que estén sustentados en una evaluación del plan que se modifica.



## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS**

**Artículo 5.22.-** La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos se sustentará en las políticas siguientes:

- I.** De impulso, aplicable en centros de población que presenten condiciones favorables para incidir o reforzar un proceso acelerado de desarrollo, así como de rápido crecimiento demográfico, bajo el supuesto de una importante concentración de recursos;
- II.** De consolidación, aplicable en centros de población que requieran mejorar y aprovechar su estructura urbana, sin afectar su dinámica de crecimiento, a efecto de ordenar la concentración urbana; y
- III.** De control, aplicable en centros de población que requieran disminuir o desalentar el ritmo de crecimiento por presentar problemas de saturación e insuficiencia de servicios; por carecer de suelo apto para su expansión; o por tener limitaciones en la disponibilidad de agua e infraestructura urbana, lo que obliga a orientar su desarrollo al interior de la estructura urbana existente.

Para ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio estatal, el suelo se clasificará en áreas aptas y no aptas para el desarrollo urbano.

**Artículo 5.23.-** El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos será de observancia obligatoria en la formulación y ejecución de los planes de desarrollo urbano, así como en la planeación, programación y presupuestación de las acciones, inversiones y obra pública del Estado y de los municipios.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **DE LA ZONIFICACIÓN**

**Artículo 5.24.** La zonificación contenida en los Planes Municipales de Desarrollo determinará:

- I.** Las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables del territorio municipal;
- II.** En las áreas urbanas y urbanizables:
  - a)** Los aprovechamientos predominantes de las distintas áreas;
  - b)** Las normas para el uso y aprovechamiento del suelo;
  - c)** Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento;
  - d)** Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles del dominio público; y
  - e)** Las demás disposiciones que sean procedentes de conformidad con la legislación aplicable.
- III.** Respecto de las áreas no urbanizables, la referencia a:



- a) Las políticas y estrategias de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos o de desarrollo urbano que no permiten su urbanización;
- b) Los instrumentos jurídicos o administrativos de los que se deduzca un uso o aptitud incompatible con su urbanización; o
- c) Las condiciones climatológicas, hidrológicas, geológicas, ambientales o de riesgo que sirvieron para determinar su no aptitud para ser incorporadas al desarrollo urbano.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS NORMAS DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO**

**Artículo 5.25.-** Las normas para el uso y aprovechamiento del suelo considerarán:

- I. Los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos;
- II. La densidad de vivienda;
- III. El coeficiente de utilización del suelo;
- IV. El coeficiente de ocupación del suelo;
- V. Frente y superficie mínima del lote;
- VI. La altura máxima de las edificaciones;
- VII. Los requerimientos de cajones de estacionamiento;
- VIII. Las restricciones de construcción; y
- IX. Derogada

## **SECCIÓN TERCERA DE LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

**Artículo 5.26.** Las acciones de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, serán previstas conforme a los criterios siguientes:

- I. Se orientará el crecimiento hacia áreas que comparativamente requieran una menor inversión en infraestructura y equipamiento urbano, siempre que no se afecte el equilibrio de los ecosistemas;
- II. Se evitará el crecimiento habitacional hacia áreas de alto o mediano aprovechamiento agrícola, forestal, preferentemente forestal, pecuario o industrial, así como hacia áreas naturales protegidas o que tengan bellezas naturales o elementos que contribuyan al equilibrio ecológico; así como hacia zonas de alto riesgo;
- III. Se propiciará el aprovechamiento del suelo mixto para facilitar el acceso a los servicios, obtener un mayor aprovechamiento del suelo, mantener en forma constante la actividad urbana y lograr una mayor seguridad para los habitantes;
- IV. La articulación de la regularización de la tenencia de la tierra con la dotación de servicios básicos,





que permitan su incorporación al desarrollo urbano;

**V. En relación con la infraestructura y equipamiento urbano:**

- a)** La dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbana se orientará a zonas carentes de ellos, a fin de incorporarlas a la estructura urbana del centro de población;
- b)** Las plazas cívicas, jardines y espacios públicos semejantes, se ubicarán de preferencia en sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias del centro de población y a su alrededor se situarán edificios destinados a fines que, guardando concordancia con el carácter de tales espacios, contribuyan a elevar la imagen del entorno.
- c)** Los edificios de establecimientos dedicados a la atención de la salud y a la educación se ubicarán de preferencia en las inmediaciones de las áreas verdes, procurando que queden alejados del ruido y demás elementos contaminantes y, en caso de los establecimientos de educación, evitar que tengan acceso directo a vías públicas primarias;
- d)** Las colonias o barrios y los nuevos desarrollos urbanos de los centros de población, deberán contemplar los servicios de comercio, educación, salud y otros que fueren necesarios para la atención de las necesidades básicas de sus habitantes;
- e)** Los equipamientos de tipo regional se localizarán en zonas que sean susceptibles para ello de acuerdo a la vocación del suelo, ubicación geográfica e infraestructura existente o prevista; y
- f)** Las disposiciones en materia de prestación de servicios a personas con discapacidad serán obligatorias.

**VI. En cuanto a la localización de industrias:**

- a)** Los parques o zonas industriales deben separarse de las zonas habitacionales por vialidades o franjas verdes de amortiguamiento;
- b)** Las de alto riesgo deberán situarse fuera de los centros de población, así como rodearse de un área de amortiguamiento dentro del predio, en los términos que determine la instancia gubernamental competente; y
- c)** Las que se permitan establecer dentro o próximas a zonas habitacionales, serán las que se señalen en los planes municipales de desarrollo urbano.

**VII. Por lo que se refiere a la protección del ambiente:**

- a)** Deberán considerarse los criterios de regulación y restauración ambiental de los asentamientos humanos previstos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y el Código para la Biodiversidad del Estado de México, así como en los programas de ordenamiento ecológico y demás normatividad aplicable;
- b)** Se protegerán y en su caso aprovecharán los recursos con que cuentan los cerros, bosques, cuerpos de agua superficiales, mantos de aguas subterráneas y zonas de recarga acuífera, que sirvan para mantener o mejorar la calidad del ambiente;
- c)** En el aprovechamiento de los predios se respetará la conformación natural del terreno, los cauces de escurrimientos superficiales, la vegetación y del mismo modo el arbolado existente;



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

**e)** Se deberán prever las áreas aptas para la localización de las actividades de recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos, al igual que las que fueren necesarias para los materiales y residuos peligrosos.

**VIII.** En relación a la conservación del patrimonio natural y cultural constituido por los inmuebles vinculados a la historia local o nacional o que tengan valor arquitectónico, las plazas, parques y calles que contengan expresiones de arte o que constituyan apariencia tradicional, las zonas arqueológicas y de interés turístico y poblados típicos:

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

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

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

**d)** En las zonas y construcciones declaradas del patrimonio natural y cultural, se permitirá la colocación de anuncios de conformidad con lo que establezcan las disposiciones legales aplicables.

**IX.** En relación con los asentamientos humanos irregulares:

**a)** Su existencia o gestación, podrá ser denunciada por cualquier persona ante la autoridad estatal o municipal competente, a efecto de que se suspenda cualquier obra, división de predios o venta de lotes, sin perjuicio de las denuncias penales correspondientes; y

**b)** En casos de flagrancia, las autoridades estatales y municipales podrán instrumentar y ejecutar, como medida de seguridad, operativos de desalojo inmediato para evitar su consolidación.

**X.** Ninguna licencia de construcción permite y/o acredita operación o funcionamiento de una unidad económica de alto impacto que deba regirse por otro ordenamiento, como es el caso de comercios dedicados a la venta de productos con contenido erótico y/o sexual, restaurantes-bares, bares, discotecas, antros, cabarets, centros nocturnos y centros de espectáculos en los que se vendan bebidas alcohólicas, ya sea en envases abiertos o para consumo por copeo, deberán:

**a)** Ubicarse exclusivamente en las zonas con el uso de suelo comercial aprobados por los cabildos. En ningún caso, se podrán ubicar en un radio no menor de 500 metros de algún centro educativo, estancias infantiles, instalación deportiva o centro de salud;

**b)** Contar con las medidas de seguridad necesarias y cumplir con la normatividad vigente;

**c)** No podrán instalarse en el interior de una colonia, fraccionamiento, conjunto urbano o condominio, ni colindar con casa habitación;

**d)** Ser inscritos en los registros municipales sobre establecimientos comerciales, detallando la



licencia con el giro específico e impacto que produce su actividad, así como las demás características que el Ayuntamiento determine.

**XI.** Los Municipios informarán a la autoridad federal competente sobre las autorizaciones que otorguen para el funcionamiento de gasolineras o estaciones de servicio.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LAS CONURBACIONES Y ZONAS METROPOLITANAS**

**Artículo 5.27.-** El Estado y los municipios correspondientes, deberán planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo urbano de las conurbaciones o zonas metropolitanas que se presenten al interior del territorio estatal.

Para lograr una eficaz gobernanza metropolitana y asegurar al efecto la acción coordinada de los niveles de gobierno y la participación social, se contará con las siguientes instancias:

**I.** El Consejo Consultivo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Metropolitano.

**II.** La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Metropolitano.

**III.** Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano, que serán instancias permanentes de participación social para la asesoría y consulta de los ayuntamientos, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población en su jurisdicción territorial.

La organización y funcionamiento de estas instancias, se contendrá como corresponda en la reglamentación y convenios respectivos.

**Artículo 5.28.** Para la ordenación y regulación de las zonas conurbadas o metropolitanas el Gobierno del Estado y los municipios deberán celebrar convenios en los que se acordarán, por lo menos, los aspectos siguientes:

**I.** La localización, extensión y delimitación del polígono que comprenda zona metropolitana, considerando sus áreas de crecimiento e influencia.

**II.** La integración, organización y funcionamiento de un órgano permanente de coordinación metropolitana, que se denominará Comisión Metropolitana, seguido del nombre que identifique la zona de que se trate, en el que participarán el Estado y los municipios respectivos y que será presidida por el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.

**III.** La formulación, en el marco de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Metropolitano del respectivo plan regional de desarrollo urbano de zona metropolitana o de un plan parcial, según fuera el caso;

**IV.** La integración de un fondo para el financiamiento de obras públicas de infraestructura y equipamiento urbano para atender las necesidades comunes de la conurbación o zona metropolitana;

**V.** La congruencia de los respectivos planes municipales de desarrollo urbano y la homologación de las disposiciones jurídicas de los municipios involucrados en la conurbación o zona metropolitana.

**VI.** Los demás aspectos que sean necesarios para coordinar acciones o inversiones que permitan el desarrollo urbano sustentable, equitativo y armónico de los municipios y centros de población



involucrados.

Dicho convenio se publicará en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" y en las gacetas municipales correspondientes.

**Artículo 5.29.** Aprobado el plan regional de la conurbación o zona metropolitana, los municipios respectivos en el ámbito de sus jurisdicciones, determinarán en los planes Municipales de desarrollo urbano correspondientes, en el plazo de un año, las reservas, usos, destinos y normas de aprovechamiento de áreas y predios involucrados, siempre que no conlleven a la renuncia o alteración de las atribuciones constitucionales del Estado y de los municipios sobre su territorio.

**Artículo 5.30.** Para la ordenación y regulación de las zonas conurbadas o metropolitanas interestatales, el Gobierno del Estado y los municipios respectivos, previa declaratoria de la Legislatura del Estado, participarán con la Federación y las entidades federativas limítrofes, en la elaboración, aprobación y ejecución de planes y programas, así como en la suscripción de convenios en materia de desarrollo urbano, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás disposiciones legales aplicables.

Los instrumentos de coordinación y planeación que al efecto deberán suscribir el Estado y sus municipios, en ningún caso podrán ser contrarios o menoscabar las atribuciones que constitucionalmente les corresponden.

Las disposiciones de este capítulo serán aplicables en lo conducente a los procesos de conurbación.

### **TÍTULO TERCERO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO DE LOS INSTRUMENTOS ESTATALES DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

##### **SECCIÓN PRIMERA DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA**

**Artículo 5.31.-** Previamente a la aprobación de los planes municipales de desarrollo urbano, los municipios deberán obtener de la Secretaría el dictamen de congruencia, mismo que se emitirá considerando los principios aplicables establecidos en este Libro, así como las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y en su caso, las del plan regional o parcial de desarrollo urbano aplicable.

**Derogado.**

**Artículo 5.32.-** Los planes municipales de desarrollo urbano o los parciales que deriven de éstos que carezcan del dictamen de congruencia, serán nulos y no surtirán efecto legal alguno.

##### **SECCIÓN SEGUNDA Derogada**

**Artículo 5.33.** Derogado.

**Artículo 5.34.** Derogado.



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

**Artículo 5.35.** La evaluación técnica de impacto en materia urbana es un requisito para la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal, en los siguientes casos:

- I.** Cualquier uso diferente al habitacional que implique un coeficiente de utilización de más de tres mil metros cuadrados u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie;
- II.** Gaseras, gasoneras, gasolineras y otras plantas para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles;
- III.** Helipuertos, Aeródromos Civiles y Aeropuertos; y
- IV.** Derogada.
- V.** Conjuntos Urbanos.
- VI.** Condominios que prevean el desarrollo de treinta o más viviendas.
- VII.** Treinta o más viviendas en un predio o lote.
- VIII.** Aquellos usos que, por su impacto sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, protección civil y medio ambiente establezcan otras disposiciones jurídicas estatales.
- IX.** Los cambios de uso del suelo, de densidad, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones, que encuadren en algunas de las hipótesis previstas en las fracciones anteriores, que no hayan quedado referidos en la autorización correspondiente.
- X.** Lotes de terreno resultantes de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios que no hayan quedado referidos en el acuerdo respectivo, que encuadren en algunas de las hipótesis previstas en las fracciones anteriores.

Los requisitos específicos para el análisis y en su caso, la emisión de las evaluaciones técnicas de impacto en materia urbana se establecerá en el Reglamento del presente Libro.

**Artículo 5.36.** Derogado

### **SECCIÓN CUARTA DE LOS CONJUNTOS URBANOS**

**Artículo 5.37.** Previo a la autorización de los conjuntos urbanos, se requiere obtener la Evaluación de Impacto Estatal, en términos de lo dispuesto en el presente libro, su reglamentación y demás disposiciones aplicables.

Los conjuntos urbanos serán de los tipos siguientes:

- I.** Habitacional, en las siguientes modalidades:
  - a)** Social progresivo;
  - b)** Interés social;



- c) Popular;
- d) Medio;
- e) Residencial;
- f) Residencial alto;
- g) Campestre;
- II. Industrial o Agroindustrial;
- III. Abasto, Comercio y Servicios;
- IV. Científicos y Tecnológicos;
- V. Derogada.
- VI. Mixto.

Los conjuntos urbanos mixtos serán aquellos que comprendan a dos o más tipos.

Los conjuntos urbanos habitacionales sólo podrán ser mixtos con usos compatibles, que se establecerán en el Reglamento y/o el acuerdo que emita la Secretaría.

Derogado.

**Artículo 5.38.** La autorización de conjuntos urbanos se sujetará a los lineamientos siguientes:

- I. Deberá de ser solicitada ante la Secretaría en términos de las disposiciones legales aplicables.
- II. El número de viviendas y de usos del suelo dependerá de lo que establezca el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y se determinará principalmente en función de la factibilidad de agua potable y energía eléctrica que emitan las autoridades competentes. Asimismo, se deberá cumplir con todas las condicionantes que se determinan en el presente Libro y su reglamentación correspondiente;
- III. Derogada.
- IV. Su trámite y resolución se sujetará a lo dispuesto en este Libro, su reglamentación y demás disposiciones aplicables;
- V. Derogada.
- VI. No procederá la autorización para vivienda en áreas no urbanizables, con excepción de lo dispuesto en el Reglamento del presente Libro;
- VII. Derogada.
- VIII. Comprenderán, según el caso, las autorizaciones relativas a condominios, subdivisiones, fusiones y apertura, ampliación o modificación de vías públicas, usos específicos del suelo y sus normas de aprovechamiento, cambios de uso del suelo, de densidad de vivienda, coeficiente de



ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones;

**IX.** Emitida la autorización, no se podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse el número de lotes y/o viviendas aprobadas, salvo lo dispuesto en el artículo 5.47 de este Libro.

**X.** Su titular tendrá, en los términos y condiciones previstos en la reglamentación de este Libro, las obligaciones siguientes:

**a)** Ceder a título gratuito al Estado y al municipio la propiedad de las superficies de terreno para vías públicas y áreas de donación para equipamiento urbano, que establezcan los acuerdos de autorización.

Tratándose de los conjuntos urbanos, las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Estado y del municipio, según corresponda, podrán cumplirse previa determinación de la Secretaría, por medio del depósito del valor económico que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica Estadística y Catastral del Estado de México; o a través de la ejecución de obra pública en el lugar y bajo las especificaciones que determine la Secretaría dentro del mismo municipio, en proporción al valor económico que determine el Instituto de Información e Investigación Geográfica Estadística y Catastral del Estado de México, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas aplicables;

Los depósitos en numerario a favor del Estado deberán realizarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, y a favor del municipio a la respectiva hacienda municipal.

**b)** Construir las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el presente Libro y su reglamentación.

Tratándose de obras de equipamiento urbano regional, el titular de la autorización podrá cumplir con dicha obligación, mediante el depósito de su valor económico al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional o para la ejecución de obra pública dentro del Municipio correspondiente, de conformidad con lo que establezcan las disposiciones reglamentarias de este Libro.

La realización de estas obras se hará del conocimiento público de conformidad con lo que establezca los proyectos ejecutivos, las memorias de cálculo y lo que corresponda de acuerdo con la normatividad aplicable;

**c)** Instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el conjunto urbano autorizado;

**d)** Presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que establezcan los respectivos acuerdos de autorización.

**e)** Iniciar las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización de los desarrollos, en un plazo máximo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

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





**g)** Garantizar la construcción de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización, mediante fianza o hipoteca; garantías que deberá constituir a favor del Gobierno del Estado, por un monto equivalente al cien por ciento del presupuesto a costo directo de las obras por realizar;

**h)** Garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, mediante fianza o hipoteca; garantías que deberá constituir a favor del Gobierno del Estado o del municipio según corresponda la recepción de las mismas, por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción.

La realización de estas obras se hará del conocimiento público de conformidad con lo que establezca el reglamento;

**i)** Efectuar el pago de la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" de la autorización correspondiente;

**j)** Inscribir en el Instituto de la Función Registral el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Secretaría el haber realizado dicha inscripción, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno";

**k)** Abstenerse de enajenar los lotes de terreno hipotecados a favor del Estado o del respectivo municipio;

**l)** Pagar los impuestos y derechos de conformidad con lo que establezcan los acuerdos de autorización del desarrollo;

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

**n)** Dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento y hacer la entrega de las mismas a las autoridades municipales o estatales según corresponda, de conformidad con lo que prescriban las disposiciones reglamentarias del presente Libro;

**o)** Prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje a los adquirentes de las viviendas del desarrollo autorizado, hasta en tanto el desarrollador entregue al Municipio correspondiente las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano establecidas en la Autorización; y

**p)** Las demás que establezcan otras disposiciones legales aplicables.

**XI.** Serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones previstas en este Libro, su reglamentación y en la autorización:

**a)** El titular de la autorización del conjunto urbano y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes; y



b) En el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

c) Compradores de lotes en bloque.

**XII.** La promoción y publicidad sobre lotes de un conjunto urbano deberá apegarse a la autorización respectiva y será de tal naturaleza, que permita una adecuada orientación al adquirente. Queda prohibida la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización; y

**XIII.** Los permisos para la venta de lotes se otorgarán de la manera siguiente:

a) Un primer permiso por el cincuenta por ciento al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura.

b) Un segundo permiso por el veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el cincuenta por ciento de las obras señaladas.

c) El restante veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el cien por ciento de dichas obras.

No se otorgará permiso de venta alguno si no se acredita previamente la garantía de las obras de urbanización, equipamiento o infraestructura faltantes.

Para la venta de lotes o vivienda nueva en que intervenga una desarrolladora de conjuntos urbanos, se deberá acreditar por esta ante fedatario público con quien se formalice la operación, estar al corriente en el pago del impuesto predial y de derechos por el suministro de agua, en concordancia con lo establecido en los artículos 107 y 129 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, requisito sin el cual no podrá verificarse la compraventa.

**XIV.** Derogada.

**XV.** La vivienda en áreas no urbanizables se sujetará a lo establecido en la reglamentación de este Libro y los planes municipales de desarrollo urbano.

**XVI.** No se emitirán nuevas autorizaciones a los solicitantes o sus socios, en caso de personas jurídicas colectivas, que tengan un atraso igual o mayor al cincuenta por ciento del cumplimiento de las obligaciones que con anterioridad se les hayan fijado en autorizaciones emitidas a su favor, hasta en tanto acrediten su cumplimiento.

**Artículo 5.39.-** Los recursos económicos que se obtengan con motivo de la ejecución de las garantías que aseguran la construcción y los defectos o vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, serán destinados por la Secretaría o el Ayuntamiento correspondiente, a la ejecución de las obras que hayan quedado pendientes de ejecutar por parte del titular de la autorización respectiva o a la reparación de las mismas.

Derogado

## SECCIÓN QUINTA DE LA SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN

**Artículo 5.40.** La subdivisión y fusión de un predio requiere de la previa autorización de la Secretaría, de conformidad con lo que establezcan las disposiciones reglamentarias del presente Libro y las demás aplicables.



**Artículo 5.41.** Las subdivisiones que impliquen la autorización de treinta o más viviendas, o en usos diferentes al habitacional, un coeficiente de utilización de tres mil o más metros cuadrados de construcción, quedarán sujetas a los lineamientos que para los conjuntos urbanos establece el artículo 5.38 del presente Código, con excepción de la obligación de ceder superficies de terreno para vías públicas.

**Artículo 5.42.** La autorización de subdivisiones, se sujetará a lo siguiente:

**I.** Solo procederá en los casos siguientes:

**a)** En áreas urbanas y urbanizables, cuando los lotes resultantes tengan frente a vía pública existente, que cuente al menos, con los servicios públicos de agua potable y drenaje o que el interesado convenga con el municipio la realización de los mismos.

**b)** En áreas no urbanizables, cuando los lotes resultantes queden con frente a vías públicas existentes o camino vecinal y su utilización y aprovechamiento se realice conforme el plan de desarrollo urbano aplicable.

**c)** Por la apertura, prolongación o ampliación de vías públicas o introducción de redes de infraestructura urbana;

**d)** Cuando provengan de decretos expropiatorios, inmatriculaciones administrativas, informaciones de dominio u otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios o lotes; y

**e)** Las resultantes de predios afectados por la determinación de límites estatales o municipales.

**II.** La dimensión mínima de los lotes resultantes de una subdivisión, será la que determine el plan municipal de desarrollo urbano respectivo. Cuando no exista plan o habiéndolo éste no determine la normatividad aplicable, el Ayuntamiento la fijará con el apoyo técnico de la Secretaría.

**III.** Los titulares de subdivisiones de predios o inmuebles con tres mil metros cuadrados o más de superficie, ubicados en áreas urbanas o urbanizables, quedarán obligados a ceder áreas de donación para equipamiento urbano, de acuerdo con el uso que se autorice, de conformidad con lo que establezca la reglamentación del presente Libro;

**IV.** La Reglamentación de este Libro, establecerá facilidades administrativas y/o exención de obligaciones para la autorización de subdivisiones en los casos siguientes:

**a)** Las provenientes de la apertura o prolongación de vías públicas e introducción de redes de infraestructura urbana;

**b)** Cuando provenga de decretos expropiatorios, informaciones de dominio u otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios o lotes;

**c)** 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;

**d)** Las resultantes de predios afectados por la determinación de límites estatales o municipales;

**e)** Las que deriven de programas de regularización de la tenencia de la tierra y de vivienda, de carácter federal, estatal y municipal;



- f) Las que recaigan en propiedades privadas para la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano de carácter público; y
- g) Las que soliciten las autoridades federales, estatales y municipales respecto de su patrimonio inmobiliario.

**Artículo 5.43.-** No procederá autorizar la fusión cuando:

- I. Uno de los predios a fusionar se ubique en área no urbanizable y el otro en área urbana o urbanizable;
- II. Se pretenda incorporar predios colindantes a lotes de conjuntos urbanos o áreas privativas de condominios autorizados, con objeto de incrementarles la densidad, sus coeficientes de ocupación o utilización del suelo, cambiarles su uso o dotarlos de servicios públicos; y
- III. Los predios a fusionar tengan usos incompatibles entre sí.

**Artículo 5.44.-** La reglamentación de este Libro, establecerá facilidades administrativas para la autorización de fusiones en los casos siguientes:

- I. 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;
- II. Las que deriven de programas de regularización de la tenencia de la tierra y de vivienda de carácter federal, estatal y municipal;
- III. Las que recaigan en propiedades privadas para la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano de carácter público; y
- IV. Las que soliciten las autoridades federales, estatales y municipales respecto de su patrimonio inmobiliario.

**Artículo 5.45.-** En las autorizaciones de subdivisión y fusión, se dejará constancia del uso del suelo de los lotes resultantes, del coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo.

## **SECCIÓN SEXTA DE LA RELOTIFICACIÓN**

**Artículo 5.46.-** La relotificación de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominios, requerirán autorización de la Secretaría e inscripción de los acuerdos respectivos en el Instituto de la Función Registral, de conformidad con lo que establezcan el presente Libro y sus disposiciones reglamentarias.

**Artículo 5.47.** No procederá la relotificación de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominio cuando se pretenda, según el caso de que se trate, incrementar la superficie vendible, el número de lotes, áreas privativas o viviendas así como disminuir las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano o las obras de equipamiento urbano originalmente autorizados, salvo que, y sólo tratándose de la modificación al número de lotes, el solicitante acredite de manera fehaciente que con ello no se incrementa la superficie vendible, ni el número de viviendas o áreas privativas autorizadas.



**Artículo 5.48.-** En las autorizaciones de relotificaciones, se dejará constancia del uso del suelo de los lotes y áreas privativas resultantes, del coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo.

### **SECCIÓN SÉPTIMA DE LOS CONDOMINIOS**

**Artículo 5.49.** Para la autorización que emita la Secretaría para condominios horizontales, verticales y mixtos, que incluyan a su vez usos mixtos compatibles, y con antelación a la constitución de dicho régimen de propiedad, se deberá obtener la evaluación técnica de impacto en materia urbana y la Evaluación de Impacto Estatal.

Para efectos de la facultad prevista en el artículo 5 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y demás normatividad en la materia, se deberá observar lo previsto en este Código.

**Artículo 5.50.** Para la autorización de los condominios que impliquen el desarrollo de treinta o más viviendas, o en otros usos, un coeficiente de utilización de tres mil o más metros cuadrados de construcción, serán aplicables los lineamientos que para los conjuntos urbanos establece el artículo 5.38 del presente Código, con excepción de la obligación prevista para el titular de la autorización, de ceder superficies de terreno para vías públicas, así como la relativa a entregar a las autoridades municipales o estatales de la materia, las obras de urbanización y equipamiento del condominio.

Los titulares de los condominios que se proyecte realizar en lotes provenientes de conjuntos urbanos o subdivisiones autorizados, cuya venta haya sido igualmente autorizada y en los cuales se hayan aprobado las normas de uso y aprovechamiento del suelo de los lotes mencionados, no estarán afectos a la obligación de obtener permisos de venta, ejecutar obras ni donar áreas para equipamiento urbano.

**Artículo 5.51.** En condominios horizontales y verticales habitacionales y mixtos, el número máximo de viviendas deberá ser concordante con la densidad y normatividad establecidas en los planes municipales de desarrollo urbano. Tratándose de condominios horizontales, se deberá contar con una administración condominal hasta por cada sesenta viviendas y en condominios verticales, una administración condominal por cada edificio. En condominios que incluyan usos mixtos compatibles, la administración condominal comprenderá los condominios horizontales o verticales según corresponda y conforme la autorización respectiva.

**Artículo 5.52.** El trámite y emisión de la Evaluación de Impacto Estatal para condominios se sujetará a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables.

### **SECCIÓN OCTAVA DEL DESARROLLO URBANO EN EJIDOS Y COMUNIDADES**

**Artículo 5.53.** El aprovechamiento con fines urbanos de áreas y predios ejidales o comunales que se encuentren localizados dentro de los perímetros de los centros de población, conforme los planes municipales de desarrollo urbano respectivos, o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano, estarán sujetos a las disposiciones de este Libro y su Reglamento.

Todo acto de urbanización, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de áreas y predios ejidales o comunales, deberá contar con autorizaciones de impacto urbano, uso y aprovechamiento



del suelo, fusión y división del suelo o construcción y edificación, por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes, conforme este Libro, su reglamento y demás ordenamientos legales municipales aplicables.

No se inscribirá en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendente a la subdivisión, fraccionamiento, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, ubicada en áreas urbanas y urbanizables de un centro de población, si no cumple con las autorizaciones correspondientes emitidas de conformidad con este Libro y su reglamento.

Los fedatarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en ese tipo de operaciones, sin que antes se acredite ante ellos que se han otorgado las autorizaciones correspondientes.

Tratándose de la constitución, ampliación y delimitación de la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como de la regularización de la tenencia de predios que cuenten con asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros deberá ajustarse a lo establecido en este Libro, su reglamento y los planes municipales de desarrollo urbano, así como en lo previsto por las normas oficiales mexicanas aplicables en la materia. En estos casos se requerirá la intervención de los municipios respectivos.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS INSTRUMENTOS MUNICIPALES DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LA CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN**

**Artículo 5.54.** Los interesados en conocer los usos del suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo y la altura de edificaciones y las restricciones de índole federal, estatal y municipal, que para un predio o inmueble determinado establezca el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente, podrán solicitar a la autoridad competente la expedición de una cédula informativa de zonificación, la cual no constituirá autorización alguna y tendrá únicamente carácter informativo y estará vigente en tanto no se modifique el plan del que deriva.

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

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

**Artículo 5.55.** El uso y aprovechamiento con fines urbanos o la edificación en cualquier predio ubicado en la entidad, requerirá licencia de uso del suelo de conformidad con lo dispuesto en este Libro y su Reglamento.

**Artículo 5.56.** La licencia de uso del suelo se sujetará a lo siguiente:

**I.** Será tramitada por el interesado ante la autoridad competente, vía presencial en las oficinas correspondientes o de manera electrónica, a través del portal que se cree para tal efecto y deberá ser resuelta conforme al procedimiento establecido al efecto por la reglamentación de este Libro;

**II.** Tendrá por objeto autorizar las normas para el uso y aprovechamiento del suelo establecidas en el



plan municipal de desarrollo urbano aplicable;

**III.** A la solicitud deberá acompañarse la Evaluación de Impacto Estatal, en los casos previstos en este Libro.

**IV.** Tendrá vigencia de un año y podrá ser prorrogada por una sola vez por un período igual; y

**V.** No constituirá autorización para construcción de obras o realización de actividades.

No se requerirá de licencia de uso del suelo para lotes resultantes de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios autorizados, siempre y cuando el uso y aprovechamiento de los mismos haya quedado comprendido en la autorización respectiva.

### **SECCIÓN TERCERA DE LOS CAMBIOS DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO**

**Artículo 5.57.** El cambio de uso del suelo, de densidad, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización y de altura de edificaciones de un lote o predio, no constituirá modificación al respectivo plan municipal de desarrollo urbano.

Solo se autorizará el cambio pretendido cuando concurren los supuestos siguientes:

**I.** El predio o lote se ubique en un área urbana o urbanizable;

**II.** El uso o aprovechamiento solicitado sea compatible con los usos o aprovechamientos previstos en la zona y no altere las características de la estructura urbana y de su imagen;

**III.** Se recabe previamente la opinión favorable de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal.

En caso de no estar instalada tal Comisión, la autoridad encargada del desarrollo urbano municipal y previo dictamen técnico que elabore, emitirá su opinión; y

**IV.** Tratándose de cambios a usos del suelo de impacto urbano, se requerirá de la Evaluación de Impacto Estatal.

Cuando se trate de cambios a usos de suelo de impacto urbano, los municipios deberán remitir mensualmente de manera física o electrónica al sistema estatal, copia certificada signada con firma autógrafa, electrónica avanzada o sello electrónico en su caso, de las autorizaciones de cambio de uso del suelo, de densidad, de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo y de altura de edificaciones que hayan expedido.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LA RESILIENCIA URBANA**

**Artículo 5.57 Bis.** En materia de resiliencia urbana, se observará lo siguiente:

**I.** Los planes de desarrollo urbano que integran el sistema estatal de planeación urbana, identificarán las zonas de riesgos para el asentamiento humano y, establecerán las regulaciones a que estarán sujetas.

**II.** Previo a la emisión de licencias, autorizaciones y permisos sobre la utilización y aprovechamiento





del suelo en zonas de alto riesgo geológico e hidrometeorológico, se deberá de contar con el correspondiente estudio de prevención de riesgos en términos de la legislación aplicable.

**III.** En ningún caso, podrán asignarse usos o aprovechamientos para fines urbanos o para el asentamiento humano, en zonas de alto riesgo que no hubieran tomado medidas de mitigación previas.

**IV.** En las zonas de alto riesgo, estará prohibido realizar obras o edificaciones de carácter permanente.

**V.** Las zonas consideradas como no mitigables, serán clasificadas por los planes de desarrollo urbano como no urbanizables.

**VI.** Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y competencias, deberán asegurarse que en la expedición de autorizaciones de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominio, así como para el uso o aprovechamiento del suelo y de construcciones o edificaciones, se cumpla con las normas sobre prevención de riesgos y se tomen las medidas correspondientes.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LA MOVILIDAD URBANA**

**Artículo 5.57 Ter.** Los planes de desarrollo urbano, en apoyo a las políticas y programas para la movilidad, deberán considerar:

**I.** La accesibilidad universal de las personas, para garantizar la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada.

**II.** La distribución equitativa del espacio público de vialidades, para los diferentes tipos de usuarios.

**III.** Los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos y una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones, y flexibilidad en las normas de estacionamiento en desarrollos aledaños a estaciones de transporte masivo.

**IV.** La integración de innovación tecnológica de punta.

**V.** El diseño de la estructura vial de los centros de población y la interconexión vial regional, para facilitar la movilidad y la implementación de programas que, entre otros fines, desestimulen la dependencia del automóvil particular y favorezcan el desarrollo de nuevas alternativas al transporte público.

**VI.** Las demás acciones en la materia, que resulten acordes a las características de cada localidad.

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

#### **CAPÍTULO ÚNICO DEL SISTEMA ESTATAL**

**Artículo 5.58.-** La Secretaría establecerá y mantendrá actualizado el Sistema Estatal, el cual tendrá



por objeto recabar, organizar, generar y aplicar en los procesos de planeación, regulación, control y evaluación del desarrollo urbano, la información relativa a los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en el territorio estatal.

**Artículo 5.59.-** El Sistema Estatal se integrará con la información siguiente:

- I. Planes y programas de desarrollo urbano de competencia federal, estatal y municipal;
- II. Las autorizaciones de:
  - a) Conjuntos urbanos, condominios, fusiones, subdivisiones y retificaciones;
  - b). Cambios de uso del suelo, densidad, coeficiente de ocupación, coeficiente de utilización y altura que impliquen impacto urbano; y
  - c) Apertura, prolongación o ampliación de vías públicas.
- III. Licencias de uso de suelo;
- IV. La proveniente de procesos de regularización de tenencia de la tierra;
- V. Las leyes, reglamentos, normas y demás disposiciones que rigen la materia en la entidad; y
- VI. Las demás que establezca la reglamentación de este Libro.

La organización, funcionamiento y consulta del Sistema Estatal se determinará en la reglamentación de este Libro.

**Artículo 5.60.-** Las autoridades estatales y municipales en materia de desarrollo urbano, deberán remitir de manera mensual al Sistema Estatal, la información y documentación certificada de las autorizaciones que generen en el ámbito de su competencia y que conforme al artículo anterior deban integrarse a dicho sistema.

## **TÍTULO QUINTO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**Artículo 5.61.-** Las medidas de seguridad son determinaciones preventivas ordenadas por las autoridades de desarrollo urbano, que serán de ejecución inmediata y durarán todo el tiempo en que persistan las causas que las motivaron.

Las medidas de seguridad tendrán por objeto evitar la consolidación de acciones o hechos contrarios a las disposiciones contenidas en este Libro, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano y las autorizaciones emitidas por las autoridades de desarrollo urbano y procederá su adopción cuando se afecte el interés social.

**Artículo 5.62.-** Las medidas de seguridad que podrán adoptar las autoridades de desarrollo urbano son:

- I. Suspensión provisional, parcial o total, del uso y aprovechamiento del suelo de la construcción,



instalación, explotación y obras;

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

**III.** Evacuación o desalojo de personas y bienes;

**IV.** Cualquiera otra acción o medida que tienda a garantizar el orden legal y el estado de derecho, así como evitar daños a personas en su integridad física o en su patrimonio.

Las autoridades de desarrollo urbano para hacer cumplir las medidas de seguridad que determinen, podrán requerir la intervención de la fuerza pública y la participación de las autoridades administrativas que sean necesarias.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 5.63.-** Las infracciones a las disposiciones de este Libro, de su reglamentación y de los planes de desarrollo urbano, se sancionarán por la Secretaría o por el municipio respectivo, con:

**I.** Clausura provisional o definitiva, parcial o total del uso y aprovechamiento del suelo y de las instalaciones;

**II.** Demolición parcial o total de construcciones;

**III.** Revocación de las autorizaciones, licencias o permisos otorgados;

**IV.** Multa, atendiendo a la gravedad de la infracción:

**a)** De mil a quinientas mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, tratándose de hechos que violen los acuerdos de autorización de los conjuntos urbanos, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en dichos acuerdos, y de los usos que generan impacto urbano.

**b)** De diez a cinco mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, tratándose de hechos que transgredan disposiciones jurídicas en la materia, incumplimientos de obligaciones establecidas en los acuerdos de autorizaciones emitidas por las autoridades estatales o municipales correspondientes, diversos a los señalados en el inciso anterior.

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

Las autoridades estatales y municipales en materia de desarrollo urbano podrán solicitar la intervención de la Secretaría de Finanzas y de las Tesorerías Municipales respectivas para exigir el pago de las multas que no se hubieren cubierto por los infractores en los plazos señalados.

**Artículo 5.64.-** Las sanciones se impondrán sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudieran resultar por los hechos o actos constitutivos de la infracción.

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