



inversión, impulsando una serie de reformas orientadas hacia la simplificación administrativa, consolidando al Dictamen Único de Factibilidad como un documento de carácter permanente, emitido por la Comisión de Factibilidad del Estado de México, sustentado en las Evaluaciones Técnicas de Factibilidad en materias de salubridad local, desarrollo urbano y vivienda, protección civil, medio ambiente, desarrollo económico, comunicaciones, movilidad y agua.

Que, de lo anterior, resulta necesario expedir un Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México denominado "Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población", con la finalidad de adecuarlo al marco jurídico nacional y local, coadyuvando a la consolidación de un nuevo modelo urbano incluyente, colaborativo y flexible, que permita la evolución de las ciudades a través del tiempo, y privilegie la participación social y el respeto a los derechos humanos, en un marco de certidumbre jurídica.

En estricta observancia a los artículos 80 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, y 7 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, este instrumento se encuentra debidamente refrendado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano, Andrés Massieu Fernández.

Por lo anteriormente expuesto, he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

TÍTULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES, DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, DEL CONSEJO CONSULTIVO ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO Y DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

DEL OBJETO DEL REGLAMENTO

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público e interés general y sus disposiciones tienen por objeto reglamentar el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DE LAS REFERENCIAS

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

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

II. Cédula Informativa de Zonificación: Al documento informativo en el que se darán a conocer los usos del suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de ocupación del suelo, el



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

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

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

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

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

DEL CARÁCTER OBLIGATORIO DE LAS NORMAS, LIMITACIONES, PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES

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

La Secretaría y los municipios, en las autorizaciones, licencias, permisos, cédulas, evaluaciones, opiniones y dictámenes que expidan, además de las restricciones conducentes del plan de desarrollo urbano aplicable, señalarán, de ser el caso, las que determinen al efecto organismos públicos como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Comisión Nacional del Agua, Dirección General de Protección Civil, Instituto Nacional de Antropología e Historia y otras dependencias, entidades u organismos auxiliares federales, estatales o municipales.

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

Las licencias, permisos y dictámenes competencia de los municipios, observarán en lo que proceda, lo establecido en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.



DEL OBJETO DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO

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

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

DEL PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LICENCIA DE USO DEL SUELO

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

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

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

II. A la solicitud se acompañarán los documentos siguientes:

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

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



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

DEL CONTENIDO DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO

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

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

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

DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE EN MUNICIPIOS SIN PLAN DE DESARROLLO URBANO

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

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