



XV. Derogada.

XVI. Comunicaciones;

XVII. Construcciones, y

XVIII. Operaciones y servicios inmobiliarios.

Artículo 1.2.- Los actos, procedimientos y convenios que dicten, ejecuten o suscriban las autoridades en las materias reguladas por este Código, así como los procesos administrativos que se susciten por la aplicación del mismo, se emitirán, tramitarán y resolverán conforme a las disposiciones de este Código y el de Procedimientos Administrativos del Estado de México. Serán nulos cuando se emitan en contravención a dichas disposiciones.

Tratándose de la planeación de las materias que regula este Código, se estará a lo dispuesto en la ley especial.

Artículo 1.3.- La ignorancia de las disposiciones de este Código no excusa de su cumplimiento, pero la autoridad administrativa, teniendo en cuenta la falta de instrucción educativa de algunos individuos, su pobreza extrema, su apartamiento de las vías de comunicación o su condición indígena, podrá eximirlos de las sanciones en que hubieren incurrido por la falta de cumplimiento de las disposiciones que ignoraban o, de ser posible, concederles un plazo para que las cumplan, siempre que no se trate de disposiciones que afecten directamente al interés público.

Si el infractor fuese jornalero, obrero o trabajador, no podrá ser sancionado con multa mayor del importe de su jornal o salario de un día. Tratándose de trabajadores no asalariados, la multa no excederá del equivalente a un día de su ingreso.

TITULO SEGUNDO

De las autoridades estatales y municipales

Artículo 1.4.- La aplicación de este Código corresponde al Gobernador del Estado y a los ayuntamientos de los municipios de la entidad, en sus respectivas competencias, quienes actuarán directamente o a través de sus dependencias y organismos auxiliares, en los términos de este ordenamiento, las leyes orgánicas de la Administración Pública del Estado de México y Municipal del Estado de México y los reglamentos correspondientes.

Los titulares de las dependencias, unidades administrativas y organismos descentralizados de la administración pública estatal y municipal, mediante acuerdo publicado en la Gaceta del Gobierno, podrán delegar en los servidores públicos que de él dependan cualquiera de sus facultades, excepto aquellas que por disposición de ley o reglamento deban ser ejercidas por dichos titulares.

Artículo 1.5.- Son atribuciones de las autoridades estatales y municipales a que se refiere este Código, en las materias que les corresponde aplicar:

I. Interpretar para efectos administrativos las disposiciones de este Código;

II. Formular programas y ajustar su actuación al plan estatal de desarrollo, a los programas estatales y, en su caso, a los planes y programas municipales aplicables;

III. Impulsar e implementar programas de Mejora Regulatoria y Gobierno Digital, así como de simplificación administrativa y agilizar la gestión de trámites y servicios mediante el uso del



Artículo 1.22.- Derogado.

CAPITULO SEGUNDO
Del manifiesto de impacto regulatorio
(Derogado)

Artículo 1.23.- Derogado.

Artículo 1.24.- Derogado.

CAPITULO TERCERO
De los registros estatal y municipales de trámites
(Derogado)

Artículo 1.25.- Derogado.

Artículo 1.26.- Derogado.

Artículo 1.27.- Derogado.

Artículo 1.28.- Derogado.

TÍTULO QUINTO
Del Sistema de Apertura Rápida de Empresas
y de la Atención a la Actividad Empresarial
(Derogado)

Artículo 1.29.- Derogado.

Artículo 1.30.- Derogado.

TITULO SEXTO
De las normas técnicas

Artículo 1.31.- Las dependencias de la administración pública estatal podrán expedir normas técnicas en los casos previstos en este Código, con el objeto de garantizar el cumplimiento de las finalidades del mismo.

Las normas técnicas son disposiciones administrativas de carácter general consistentes en regulaciones técnicas, directrices, características y prescripciones aplicables a un producto, proceso, instalación, establecimiento, sistema, actividad, servicio o método de producción u operación.

Artículo 1.32.- Las normas técnicas deberán contener:

- I. La denominación de la norma y su clave o código, así como las finalidades de la misma;
- II. La identificación del producto, proceso, instalación, establecimiento, sistema, actividad, servicio o método de producción u operación;
- III. Las especificaciones y características que correspondan al producto, proceso, instalación, establecimiento, sistema, actividad, servicio o método de producción u operación, que se establezcan



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, la persona titular del Poder Ejecutivo



del Estado, la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, 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;



XXVII. 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.

XXVIII. 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;

XXIX. 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.



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:



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;



DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO DEL OBJETO Y FINALIDAD

Artículo 18.1.- Las disposiciones de este Libro son de orden público e interés general y tienen por objeto regular las construcciones privadas que se realicen en el territorio estatal, con el fin de que satisfagan condiciones de seguridad, habitabilidad, calidad, higiene, funcionalidad, sustentabilidad e integración al contexto e imagen urbana.

Artículo 18.2.- Para los efectos del presente Libro, se entenderá por:

- I.** Código: al Código Administrativo del Estado de México;
- II.** Comité: al Comité Consultivo Estatal de Normalización Técnica de la Construcción;
- III.** Construcciones: a toda obra, edificación o instalación de carácter privado, así como su modificación, ampliación, reparación o demolición;
- IV.** Normas Técnicas: a las Normas Técnicas Complementarias de Construcción, en materia de diseño urbano y arquitectónico, procesos constructivos, estructuras e instalaciones;
- V.** Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, y
- VI.** Vía pública: a la infraestructura vial primaria y local definidas en el Libro Séptimo del Código, que tiene por objeto el libre tránsito de personas, bienes y servicios; el alojamiento de redes de infraestructura; así como el dar acceso, iluminación, ventilación y asoleamiento a los inmuebles que la delimitan.

Artículo 18.3.- Toda construcción se sujetará a lo siguiente:

- I.** A las disposiciones de este Libro, del Libro Quinto del Código y su Reglamento, a las Normas Técnicas y a las demás disposiciones jurídicas aplicables;
- II.** Requerirán para su ejecución de la correspondiente licencia de construcción, salvo los casos de excepción que se establecen en este Libro;
- III.** Requerirán de la respectiva constancia de terminación de obra;
- IV.** Observarán la normatividad de uso y aprovechamiento del suelo contenida en los planes de desarrollo urbano correspondientes;
- V.** Contarán con los cajones de estacionamiento que establezca el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente, atendiendo lo que al respecto determine la normatividad aplicable;
- VI.** Garantizarán su iluminación, ventilación y asoleamiento, la mitigación de efectos negativos que puedan causar a las construcciones vecinas;
- VII.** Cumplirán los requisitos de seguridad estructural que les permitan satisfacer los fines para los cuales fueron proyectadas;
- VIII.** Estarán provistas de los servicios básicos de agua potable, desalojo de aguas residuales y



energía eléctrica;

IX. Dispondrán de espacios y muebles sanitarios de bajo consumo de agua, en número suficiente para los usuarios y de conformidad a las normas oficiales mexicanas;

X. Cumplirán con las previsiones correspondientes a protección civil, ingeniería sanitaria y personas en situación de discapacidad;

XI. Las que se ubiquen en zonas de valor arqueológico, histórico, artístico y cultural, deberán sujetarse a las restricciones que señalen el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura según corresponda y cumplir con las normas que señalen los ordenamientos legales aplicables;

XII. Las dedicadas a servicios de radiotelecomunicación o similares y anuncios publicitarios que requieran elementos estructurales, fomentarán su integración al contexto y se ajustarán a las disposiciones aplicables; y

XIII. Procurarán la utilización de tecnologías a efecto de lograr un aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y el cuidado de la biosfera.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES

Artículo 18.4.- Son autoridades para la aplicación del presente Libro, la Secretaría y los Municipios.

Artículo 18.5.- Son atribuciones de la Secretaría:

- a) Expedir las Normas Técnicas, previa elaboración del Comité;
- b) Proponer anteproyectos de Normas Técnicas al Comité;
- c) Promover la elaboración y actualización de las Normas Técnicas que establece el presente Libro;
- d) Compilar y difundir las Normas Técnicas;
- e) Fomentar la capacitación y certificación de los servidores públicos de los municipios de conformidad con la normatividad aplicable; y
- f) Las demás que le confieran otras disposiciones legales.

Artículo 18.6.- Son atribuciones de los Municipios:

- I.** Presentar anteproyectos de Normas Técnicas al Comité;
- II.** Expedir licencias, permisos y constancias en materia de construcción, de conformidad con lo dispuesto por este Libro, las Normas Técnicas, los planes municipales de desarrollo urbano y demás normatividad aplicable;
- III.** Fijar las restricciones a que deban sujetarse las construcciones;
- IV.** Difundir la normatividad y los trámites en la materia en sus respectivos ámbitos territoriales;



- V.** Asesorar a los particulares respecto a las disposiciones de este Libro, las Normas Técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- VI.** Vigilar que las construcciones en proceso, terminadas o en demolición, se ajusten a las disposiciones de este Libro, de los planes municipales de desarrollo urbano, de las licencias y permisos de construcción y demás normatividad aplicable;
- VII.** Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad que fueren procedentes de conformidad con lo establecido por este Libro y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- VIII.** Imponer las sanciones que correspondan por las infracciones cometidas a las disposiciones de este Libro, las Normas Técnicas, los planes municipales de desarrollo urbano, las licencias y permisos de construcción y demás normatividad aplicable;
- IX.** Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de carácter general, que fueren necesarias para la ejecución y cumplimiento del presente Libro;
- X.** Auxiliarse de la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones; y
- XI.** Las demás que le confieran otras disposiciones legales.

Artículo 18.7.- Para la emisión de las licencias, permisos y constancias de que trata este Libro, los Municipios deberán contar con servidores públicos especializados en la materia.

CAPÍTULO TERCERO DE LAS NORMAS TÉCNICAS

SECCIÓN PRIMERA DEL COMITÉ CONSULTIVO ESTATAL DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 18.8.- La Secretaría instaurará el Comité Consultivo Estatal de Normalización Técnica de la Construcción, como órgano técnico de carácter interinstitucional que tendrá por objeto elaborar, revisar y actualizar las Normas Técnicas, con el fin de que las construcciones satisfagan condiciones de seguridad, habitabilidad, calidad, higiene, funcionalidad, sustentabilidad e integración al contexto e imagen urbana.

Artículo 18.9.- El Comité se integra por:

- I.** La persona titular de la Secretaría, quien fungirá como Presidente;
- II.** Representantes especialistas de las Secretarías: General de Gobierno, del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, de Desarrollo Económico, y de Salud;
- III.** Las instituciones académicas de educación superior, de ciencia y tecnología, las asociaciones de profesionistas en la materia y las cámaras y asociaciones de industriales y de la construcción, que determine la Presidencia del Comité, quienes deberán designar como representantes a especialistas en la materia; y
- IV.** Las personas especialistas independientes que determine la Presidencia del Comité.



f) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Libro relativas a su especialidad.

II. Del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico:

a) Suscribir conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia de construcción.

b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas en la norma aplicable de construcción y anuncios, en los programas y demás disposiciones relativas al desarrollo urbano.

c) Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas al Plan de Desarrollo Urbano Estatal, Municipal y/o parcial respectivo, los planos de zonificación para anuncios y las declaratorias de usos, destinos y reservas, con los requisitos de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicaciones, prevención de emergencias e integración al contexto e imagen urbana y con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de prevención del patrimonio, tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos, o que estén ubicados en áreas de conservación patrimonial.

d) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto.

e) Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación deberá comunicarlo a la autoridad municipal correspondiente.

f) Responder de cualquier violación a las disposiciones normativas a su especialidad.

III. Del Corresponsable en Instalaciones:

a) Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia de construcción.

b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando la factibilidad de otorgamiento de los servicios públicos y que se hayan cumplido con la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de instalaciones

c) Vigilar que la construcción durante del proceso de la obra se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados correspondan al material especificado y a las normas de calidad del proyecto.

d) Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación deberá comunicarla a la autoridad municipal correspondiente.

e) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Libro relativas a su especialidad.

TÍTULO SEGUNDO DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y CONSTANCIAS

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 18.20.- La licencia de construcción tiene por objeto autorizar:



- I. Obra nueva;
- II. Ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de la obra existente;
- III. Demolición parcial o total;
- IV. Excavación o relleno;
- V. Construcción de bardas;
- VI. Obras de conexión a las redes de agua potable y drenaje;
- VII. Modificación del proyecto de una obra autorizada;
- VIII. Construcción e instalación de estaciones repetidoras y antenas para radiotelecomunicaciones;
- IX. Anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales; y
- X. Instalaciones o modificaciones de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico.

La licencia de construcción tendrá vigencia de un año y podrá autorizar, además del uso de la vía pública, uno o más de los rubros señalados, conforme a la solicitud que se presente.

La autoridad municipal que emita la licencia de construcción deberá revisar que en el proyecto que autoriza se observen las disposiciones de este Libro, las Normas Técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables y deberá otorgar o negar la misma dando respuesta en un plazo no mayor de tres días hábiles posteriores a la fecha de presentación o recepción de la solicitud que reúna todos los requisitos establecidos en la Ley.

Las licencias de construcción de inmuebles destinados a la actividad comercial o industrial de bajo impacto y que sean menores a 2,000 metros cuadrados, serán expedidas, en caso de proceder, en el plazo de un día hábil a partir de la recepción de la solicitud que reúna los requisitos de Ley.

Quedan exceptuadas de obtener la licencia de construcción a que se refiere el presente artículo, las obras que se ejecuten en bienes inmuebles que sean propiedad o posesión del Gobierno del Estado de México y destinados a la prestación de servicios públicos.

Artículo 18.21. A la solicitud de licencia de construcción se acompañará como mínimo:

- I. Documento que acredite la personalidad del solicitante;
- II. Documento que acredite la propiedad o la posesión en concepto de propietario del inmueble;
- III. De acuerdo al tipo de licencia de construcción que se solicite, adicionalmente se requerirá:
 - A). Para obra nueva, así como para la ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente:
 - 1. Licencia de uso del suelo, autorización de conjunto urbano o, en los casos que impliquen la construcción de más de diez viviendas o de un coeficiente de utilización del suelo de tres mil o más



metros cuadrados de construcción en otros usos, constancia de viabilidad, autorización de subdivisión o de condominio según corresponda, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

2. Constancia de alineamiento y número oficial;

3. Planos arquitectónicos del proyecto, firmados por Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.

4. Planos arquitectónicos del proyecto en los que se indiquen los pisos, departamentos, viviendas o locales que serán áreas privativas o del dominio exclusivo de los condóminos, los elementos comunes de la construcción y las áreas de uso común del inmueble, así como tabla de indivisos, firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra, en el caso de construcciones en régimen de propiedad en condominio.

5. Planos estructurales, firmados por el Director o Directora Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.

6. Planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y especiales, firmados por el Director o Directora Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.

7. Constancia de terminación de obra, en los casos de ampliación, modificación o reparación de la obra existente.

8. Evaluación técnica de impacto en materia de agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales o documento que acredite la existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretende, así como incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, el cual será emitido por la Comisión del Agua del Estado de México o autoridad competente, en su caso.

9. Tratándose de conjuntos urbanos, condominios y lotificaciones de vivienda, industriales, comerciales, de servicios y mixtos, la evaluación técnica de impacto en materia de agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales será exigible para la asignación de obligaciones en materia de infraestructura, vinculantes a la autorización que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, conforme a lo dispuesto por el Libro Quinto del presente Código y su Reglamento, así como la Ley del Agua para el Estado de México y Municipios.

B). Para modalidades de obra nueva, de ampliación, modificación o reparación de la construcción existente, que no afecte elementos estructurales e impliquen la construcción de entre veinte y sesenta metros cuadrados:

1. Documento que acredite la personalidad del solicitante;

2. Documento que acredite la propiedad o la posesión en concepto de propietario;

3. Constancia de alineamiento y número oficial en los casos de obra nueva;

4. Licencia de uso del suelo;

5. Croquis arquitectónico.

C). Para demolición parcial o total:



- 1.** Croquis arquitectónico de la construcción existente, indicando el área a demoler;
 - 2.** Memoria y programa del proceso de demolición, en el que se indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción. Tratándose de demoliciones con un área mayor de cuarenta metros cuadrados en planta baja o de veinte metros cuadrados en niveles superiores, la memoria y el programa deberán ser firmados por el Director Responsable de Obra.
 - 3.** Autorización de la demolición por parte de las autoridades federales que correspondan, cuando ésta se localice en zonas declaradas como patrimonio histórico, artístico y arqueológico o cuando se trate de inmuebles que se ubiquen en zonas de conservación patrimonial previstas por los planes de desarrollo urbano.
- D).** Para excavación, relleno o movimiento de tierras:
- 1.** Croquis de localización del área donde se va a realizar;
 - 2.** Memoria y programa del procedimiento respectivo.
- E).** Para construcción de bardas:
- 1.** Croquis arquitectónico, indicando las dimensiones de la misma.
- F).** Para obras de conexión a la red de agua potable y drenaje:
- 1.** Autorización de la conexión correspondiente;
 - 2.** Croquis de la obra a realizar.
- G).** Para modificación del proyecto de una obra autorizada:
- 1.** Licencia de construcción y, en su caso, constancia de suspensión voluntaria de obra;
 - 2.** Planos de las modificaciones arquitectónicas, estructurales y de instalaciones, según el caso, firmados por el Director Responsable de Obra y/o por Corresponsable de Obra.
 - 3.** Tratándose de usos de impacto urbano, la correspondiente memoria de cálculo.
- H).** Para la construcción e instalación de estaciones repetidoras y antenas para radiotelecomunicaciones; anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales; así como instalaciones o modificaciones de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico:
- 1.** Planos y memoria de cálculo de la estructura sustentante, firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.
 - 2.** Licencia de construcción otorgada a la edificación existente, en su caso; y
 - 3.** Planos o diseños que fomenten la integración de la estructura al contexto.

Las solicitudes para la obtención de una licencia de construcción podrán realizarse de manera presencial ante la instancia correspondiente o vía electrónica, a través del portal que para tal efecto



se habilite.

Los documentos que se requieran podrán entregarse en formato electrónico.

Para el caso de la firma de los planos por parte del Director Responsable de Obra y/o del Corresponsable de Obra, este signará con su firma electrónica avanzada o en su caso, sello electrónico cada uno de los documentos en los que se especifique dicho requisito.

Si se realiza la entrega de documentos electrónicos y el funcionario encargado de la tramitación de la licencia tiene un motivo fundado de que dichos instrumentos son falsos, deberá requerir al interesado para que en un plazo no mayor a cinco días hábiles, el solicitante acuda a la oficina correspondiente, para que se realice el cotejo de los documentos físicos con los otorgados vía electrónica.

Si los solicitantes otorgan documentos falsos, ya sea en formatos físicos o electrónicos, el funcionario encargado de la tramitación de la licencia deberá dar vista al Ministerio Público para los efectos conducentes.

Artículo 18.22.- Los planos que se acompañarán a la solicitud de licencia de construcción, contendrán al menos:

- I.** Arquitectónicos: plantas de distribución, cortes sanitarios, fachadas y planta de conjunto, con escala debidamente acotada y especificada;
- II.** Estructurales: plantas de excavación, cimentación, entrepisos y azoteas, con detalles y especificaciones de los armados;
- III.** Instalaciones eléctricas: plantas de distribución, acometida, cuadro de cargas y diagrama unifilar, con detalles y especificaciones;
- IV.** Instalaciones hidráulica y sanitaria: plantas de distribución, acometida y vertido, cortes e isométricos, con detalles y especificaciones; y
- V.** Instalaciones especiales: plantas de distribución, cortes, isométricos, con detalles y especificaciones, referidos principalmente a detección y extinción de incendios, aire acondicionado, voz, datos y telefonía, gas y energía regulada.

Artículo 18.23. Tratándose de construcciones mayores de sesenta metros cuadrados o con claros mayores de cuatro metros, la solicitud de la licencia de construcción y los planos respectivos deberán contener la firma del Director responsable de la obra.

Además de la responsiva del Director Responsable de Obra, en las obras destinadas a los usos del suelo indicados en el artículo 5.35 del Código, será necesario contar con el visto bueno de profesionales que cuenten con Especialidad en: Arquitectura, Urbanismo, Seguridad Estructural, instalaciones o Arquitectura del Paisaje.

Artículo 18.24.- No se requiere licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

- I.** Construcciones de hasta veinte metros cuadrados;
- II.** Bardas de hasta diez metros de largo y dos metros con veinte centímetros de altura;



- III. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;
- IV. Reposición de pisos, ventanas, puertas, cortinas metálicas;
- V. Reparación de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas;
- VI. Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias en la vía pública;
- VII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra y los servicios sanitarios correspondientes;
- VIII. Pozos y calas de exploración para estudios varios;
- IX. Fosas sépticas y cisternas con una capacidad de hasta ocho metros cúbicos;
- X. Obras de jardinería;
- XI. Apertura de vanos para la instalación de puertas y ventanas, sin afectar elementos estructurales;
y
- XII. Obras urgentes para prevenir accidentes o en ejecución de medidas de seguridad.

Artículo 18.25. Toda construcción, en su etapa de edificación, mantendrá en un lugar visible al público una placa que contenga los datos de la licencia de construcción, vigencia de la misma, el destino de la obra y su ubicación, así como en su caso, los datos del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.

Artículo 18.26.- La licencia de construcción autoriza la ocupación de la vía pública, para:

- I. Carga y descarga de materiales de construcción y de los productos de excavaciones o demoliciones;
e
- II. Instalación de andamios y tapiales o estructuras provisionales que se requieran para la ejecución de las obras y edificaciones autorizadas.

Una vez realizado el uso de la vía pública, el titular de la licencia deberá restaurarla a su estado original.

El que ocupe la vía pública sin la autorización correspondiente, será sancionado en términos de este ordenamiento.

Artículo 18.27.- El titular de la licencia de construcción deberá colocar en la vía pública la señalización y protección necesaria para evitar daños a terceros, además de señalar y contener los escombros, materiales o cualquier otro elemento que obstaculice el libre tránsito.

Artículo 18.28.- Cuando el plazo que ampara la licencia de construcción o el permiso temporal no fuese suficiente para la conclusión de la obra o instalación autorizada, los Municipios podrán otorgar prórrogas, las cuales se sujetarán a las reglas siguientes:

- I. Se podrán otorgar tantas veces como lo requiera el solicitante, previo pago de los derechos correspondientes;



- II. Tendrán una vigencia máxima al de la licencia o permiso temporal originalmente otorgado; y
- III. Se deberán solicitar dentro de la vigencia de la licencia o permiso temporal;

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS PERMISOS DE OBRA

Artículo 18.29.- La ejecución de obras subterráneas o aéreas en la vía pública, para la instalación, mantenimiento o retiro de ductos o líneas para la conducción de energía eléctrica, telefonía inalámbrica, telecomunicaciones, gasoductos, oleoductos, televisión por cable y demás fluidos, así como para la instalación de anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales, deberá ser autorizada mediante el permiso de obra correspondiente.

Los permisos de obra en la infraestructura vial primaria, se otorgarán por la autoridad estatal competente de conformidad con lo que establece el Libro Séptimo del Código y su reglamento.

Los permisos de obra en la infraestructura vial local, se otorgarán por la autoridad municipal competente de acuerdo con lo establecido en el presente Libro, las Normas Técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 18.30.- Los permisos de obra de la autoridad municipal tendrán por objeto autorizar:

- I. Obras o instalaciones de redes subterráneas o aéreas en la vía pública;
- II. La ruptura del pavimento en su caso, así como la realización de cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de las obras o instalaciones autorizadas; y
- III. El uso y aprovechamiento del derecho de vía, en el caso de los anuncios publicitarios.

El que sin el permiso de la autoridad competente ocupe la vía pública con obras o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, quedará obligado a retirarlas o demolerlas inmediatamente, en caso contrario, lo ejecutará la autoridad competente por cuenta y cargo del infractor y su monto constituirá un crédito fiscal.

Artículo 18.31.- La solicitud de permiso de obra se acompañará de:

- I. Proyecto ejecutivo de la obra aprobado por la instancia competente en la materia de que se trate, en el cual se defina el procedimiento constructivo y, en su caso, los lugares en que por razones técnicas tengan que realizarse con sistemas especiales; y
- II. Las autorizaciones federales, estatales o municipales que procedan.

Artículo 18.32.- Las instalaciones, estructuras, postes y demás elementos de la infraestructura urbana localizados sobre la vía pública, no deberán obstruir las circulaciones peatonales y vehiculares, y en caso de ubicarse en banquetas, tampoco se permitirá su colocación, cuando con ellos se impida la entrada a un inmueble o se obstruya el servicio de una rampa para personas en situación de discapacidad, así como el libre desplazamiento de éstas en las banquetas.

Las características físicas y de colocación de elementos tales como tapas de registros, cajas de válvulas, brocales o medidores serán determinadas por las instancias gubernamentales competentes y las normas oficiales mexicanas, en su caso.



Las instalaciones aéreas en la vía pública que estén sostenidas por estructuras o postes colocados para ese efecto, deben observar lo siguiente:

- I. Los cables deberán colocarse a no menos de cinco metros de altura sobre el nivel de la banqueta; y
- II. Las estructuras, postes e instalaciones deben ser identificadas por sus propietarios, quienes están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

Los Municipios podrán ordenar el retiro o cambio de lugar de estructuras, postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad o porque se modifique el ancho de las banquetas o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera y establecerá el plazo para tal efecto.

Si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, el propio municipio lo ejecutará a cargo y costa de los mismos propietarios y su monto constituirá un crédito fiscal.

CAPÍTULO TERCERO DE LAS CONSTANCIAS

Artículo 18.33. El titular de la licencia o permiso de construcción o el Director responsable de la obra, deberá dar aviso por escrito o vía electrónica a la autoridad municipal, de la terminación de las obras autorizadas, dentro de los treinta días hábiles posteriores a su conclusión, a efecto de expedir la constancia de terminación de obra.

La autoridad municipal extenderá la constancia solicitada, previa inspección que realice para comprobar que la obra, edificación o instalación se ejecutó de acuerdo al proyecto autorizado y que por lo tanto, es apta para su ocupación o para el fin señalado en la licencia o permiso de construcción.

Tratándose de construcciones de inmuebles destinados a la actividad comercial o industrial de bajo impacto y que sean menores a 2,000 metros cuadrados, la constancia de terminación total o parcial de obra se expedirá a más tardar al día siguiente del aviso de terminación de la obra.

La autoridad municipal competente autorizará las modificaciones realizadas al proyecto original, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, habitabilidad e higiene, se respeten las restricciones indicadas y las tolerancias que fijen las normas técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La constancia podrá ser expedida a través de los medios electrónicos que disponga el municipio y será válida, siempre que en ella conste la firma electrónica avanzada o el sello electrónico del funcionario responsable de la emisión de dicho documento.

Artículo 18.34.- A solicitud expresa del titular y durante el periodo de vigencia de la licencia o permiso de construcción o su prórroga, los Municipios podrán otorgar la suspensión del plazo concedido, por una sola vez y por un tiempo máximo de un año. Al término del periodo de suspensión, continuará transcurriendo el plazo concedido para la ejecución de la obra sin necesidad de aviso alguno.

Los Municipios expedirán la constancia de suspensión voluntaria de la obra, para lo cual bastará con que en la solicitud se indiquen los datos de la licencia de construcción o su prórroga otorgada y el



plazo de suspensión requerido.

Artículo 18.35.- La constancia de alineamiento y número oficial es el documento expedido por los municipios, que tiene por objeto delimitar la colindancia de un inmueble determinado con respecto a la vía pública adyacente, así como precisar sus restricciones de construcción y el número oficial que le corresponde.

La constancia se podrá otorgar para ambos o para uno u otro servicio, de acuerdo a la solicitud del interesado, la cual se acompañará del croquis de localización y del documento que acredite la propiedad o posesión del inmueble respectivo.

La solicitud de emisión de la constancia podrá hacerse de manera física o electrónica. Para ello, el solicitante podrá presentar los documentos que se describen en el párrafo anterior en formato electrónico.

TÍTULO TERCERO DE LOS LINEAMIENTOS PARA LOS PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO

Artículo 18.36.- Para garantizar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, sustentabilidad, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el Estado de México, los proyectos arquitectónicos deberán cumplir con los lineamientos establecidos en este Libro, las Normas Técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 18.37.- Las edificaciones e instalaciones deberán respetar el alineamiento que les señalen los Municipios, así como integrarse al contexto arquitectónico en que se ubiquen. Las que se proyecten en áreas sujetas a reglamentos de imagen urbana deberán ajustarse a sus lineamientos y las que se proyecten en zonas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico y sus áreas de influencia, deben sujetarse a las restricciones que señalen el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, según sea el caso.

Artículo 18.38.- Las edificaciones deberán cumplir con características que garanticen su asoleamiento, iluminación y ventilación natural y artificial, con las dimensiones de vanos, orientaciones y especificaciones de acuerdo a su uso y en función de las condiciones climatológicas de la región donde se ubiquen. Al efecto, se separarán los edificios entre ellos de acuerdo a su altura y ésta se establecerá en función de la anchura de la o las calles con que colinden.

Las dimensiones mínimas y la normatividad específica para garantizar el asoleamiento, iluminación y ventilación se establecerán en las Normas Técnicas, los Planes de Desarrollo Urbano y demás normatividad aplicable.

Artículo 18.39.- En relación a las instalaciones, las edificaciones deberán observar lo siguiente:

I. Instalaciones hidráulicas y sanitarias; toda edificación deberá contar con suministro de agua proveniente de la red general de agua potable de acuerdo al volumen que requiera y en caso de no existir ésta, contar con almacenamiento que garantice el suministro. Asimismo, deberá tener drenaje sanitario con descarga al colector público y en caso de no existir éste, proveerse de fosa séptica.

Se requerirá la realización de estudios de factibilidad para el tratamiento y reutilización de aguas