



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial

Gaceta del Gobierno

Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

REGISTRO DGC NÚM. 001 1021 CARACTERÍSTICAS 113282801

Director: Lic. Aarón Navas Alvarez
legislacion.edomex.gob.mx

Mariano Matamoros Sur núm. 308 C.P. 50130

A: 202/3/001/02

Fecha: Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 10 de enero de 2018

“2018. Año del Bicentenario del Natalicio de Ignacio Ramírez Calzada, El Nigromante”.

Sumario

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

DECRETO NÚMERO 273.- POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO.

EXPOSICIONES DE MOTIVOS.

DICTAMEN.

Tomo CCV
Número

3

SECCIÓN QUINTA

Número de ejemplares impresos: 400

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ALFREDO DEL MAZO MAZA, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

LA H. "LIX" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO DECRETA

DECRETO NÚMERO 273

ARTÍCULO ÚNICO. Se **reforman** el artículo 5.1, el primer párrafo, e) de la fracción I, a), d), f) y g) de la fracción II, a), b), f), g) y h) de la fracción III del artículo 5.2, el artículo 5.3, las fracciones I, V, VI, VIII y X del artículo 5.4, el párrafo primero del artículo 5.5, el párrafo primero del artículo 5.6, la fracción III, el primer párrafo y el inciso i) de la fracción IV, las fracciones VII, XIV, XVII y XXIV del artículo 5.9, las fracciones I, III, IV, VIII, XI, XIII, XIV, XX y XXI del artículo 5.10, la denominación del Capítulo Tercero del Título Primero, el artículo 5.11, el párrafo primero y las fracciones I, IV, V, VI y VIII del artículo 5.12, la denominación del Capítulo Cuarto del Título Primero, el artículo 5.13, el párrafo segundo del artículo 5.14, las fracciones I, V y VII del artículo 5.15, el artículo 5.16, el párrafo primero, las fracciones I y III y los incisos a) y b) de la fracción IV del artículo 5.17, el artículo 5.18, las fracciones II, V y VII y el párrafo segundo del artículo 5.19, los incisos d) y e) de la fracción I, la fracción II y el párrafo segundo del artículo 5.20, el párrafo primero del artículo 5.24, el párrafo primero, el inciso b) de la fracción V, el párrafo primero y el inciso d) de la fracción VIII y la fracción XI del artículo 5.26, el párrafo primero y las fracciones I, II, III y V del artículo 5.28, el artículo 5.29, el párrafo primero del artículo 5.30, los párrafos primero y tercero del artículo 5.35, el artículo 5.36, el párrafo primero y la fracción V del artículo 5.37, el párrafo primero, las fracciones I y IX, los incisos d) y e) de la fracción X y la fracción XIII del artículo 5.38, los artículos 5.40 y 5.41, el párrafo primero, los incisos a) y b) de la fracción I y la fracción II del artículo 5.42, los artículos 5.47, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52, la denominación de la Sección Octava del Capítulo Primero del Título Tercero, el artículo 5.53, el párrafo primero del artículo 5.54, el artículo 5.55, la fracción IV del artículo 5.57, los incisos a) y b) de la fracción IV del artículo 5.63. Se **adicionan** los incisos h), i), j), k), l) y m) a la fracción I y q), r), s) y t) a la fracción II al artículo 5.2, las fracciones XI, XII, XIII y XIV al artículo 5.4, un párrafo cuarto al artículo 5.6, las fracciones XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX y XXX al artículo 5.9, las fracciones XXII, XXIII, XXIV, XXV y XXVI al artículo 5.10, las fracciones IX, X, XI, XII, XIII, XIV y XV al artículo 5.12, la fracción X al artículo 5.15, las fracción VIII y el párrafo tercero al artículo 5.19, un segundo y tercer párrafos al artículo 5.27, un tercer párrafo al artículo 5.30, las fracciones V, VI, VII y VIII y los párrafos segundo y último al artículo 5.35, las fracciones XIV, XV y XVI al artículo 5.38, los Capítulos Tercero y Cuarto con los artículos 5.57 Bis y 5.57 Ter y se **derogan** el párrafo segundo de la fracción IV y la fracción XXIII del artículo 5.9, el párrafo tercero del artículo 5.14, la fracción IX del artículo 5.25, el párrafo segundo del artículo 5.31, la fracción IV del artículo 5.35, el párrafo quinto del artículo 5.37, el párrafo segundo del artículo 5.39 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para quedar como sigue:

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. ...

a) a d) ...

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) a g) ...

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. ...

a) La vinculación armónica entre la ciudad y el campo, desde el punto de vista ambiental, económico, social y cultural.

b) a c) ...

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) ...

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) a p) ...

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. ...

- 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) a e) ...
- 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, derechos de vía, zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio natural y cultural; los terrenos inundables y los que tengan riesgos previsible 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.** Evaluación Técnica de Impacto Urbano: 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, el uso y aprovechamiento, o el cambio de uso, de densidad, de coeficiente de ocupación o de utilización del suelo, o de altura de edificación, que pretenda realizarse en un determinado predio o inmueble.

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 obra pública o privada.

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 al seno de la Comisión Estatal de Factibilidad, cada una de las instancias gubernamentales de carácter federal, estatal o municipal, a las que ésta solicite su colaboración para determinar la procedencia del Dictamen Único de Factibilidad.

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.

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 Metropolitano.

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

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

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

XLIX. 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.

L. 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. ...

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

II. a IV. ...

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. ...

VIII. La protección del patrimonio natural y cultural.

IX. ...

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. 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. a III. ...

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 y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

...

...

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

Artículo 5.9. ...

I. a II. ...

III. Expedir dictámenes únicos de factibilidad, al seno de la Comisión Estatal de Factibilidad, en los casos y con las formalidades previstas en este Libro y la reglamentación correspondiente.

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

Derogado.

...

a) a h) ...

i) Cualquier otra que en términos de este Libro y su reglamento requiera autorización.

V. a VI. ...

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. a XIII. ...

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. a XVI. ...

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. a XXII. ...

XXIII. Derogada

XXIV. Establecer normas para la evaluación del impacto urbano de obras o proyectos 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. Promover la conformación de institutos 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. ...

I. Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, modificar y actualizar los planes municipales de desarrollo urbano y los parciales que de ellos deriven.

II. ...

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. a VII. ...

VIII. Autorizar, controlar y vigilar la utilización y aprovechamiento del suelo con fines urbanos, en sus circunscripciones territoriales.

IX. a X. ...

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. ...

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.

XIV. Celebrar convenios, acuerdos y contratos en las materias de este Libro.

XV. a XIX. ...

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. a III. ...

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. ...

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. ...

I. a III. ...

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.

...

Artículo 5.15. ...

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. a IV. ...

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. ...

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 proceso de regeneración de zonas urbanas.

VIII. a IX. ...

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.

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. ...

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. ...

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. ...

I. ...

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. a IV. ...

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. ...

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. ...

I. ...

a) a c) ...

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. ...

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

I. a III. ...

Artículo 5.25. ...

I. a VIII. ...

IX. Derogada

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

I. a IV. ...

V. ...

a) ...

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) a f) ...

VI. a VII. ...

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) a c). ...

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. a X. ...

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

Artículo 5.27. ...

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 Metropolitano.

III. La formulación, en el marco de dicha Comisión del respectivo plan de desarrollo urbano de zona metropolitana o de un plan parcial, según fuera el caso.

IV. ...

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. ...

...

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.

...

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

Artículo 5.31. ...

Derogado.

Artículo 5.35. Los interesados deberán obtener el dictamen único de factibilidad, en los siguientes casos:

I. a III. ...

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 que señale la Ley de Competitividad y Ordenamiento Comercial del Estado de México y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Al Dictamen Único de Factibilidad que en términos de este artículo se emita para fines habitacionales, se le identificará como Dictamen Único de Factibilidad de Vivienda.

...

En aquellos casos en que el uso y aprovechamiento específico de los lotes de terreno resultantes de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios, no haya quedado autorizado en el acuerdo respectivo, para su posterior autorización se requerirá obtener Dictamen Único de Factibilidad correspondiente, siempre que el uso pretendido se ubique en alguno de los supuestos de este artículo.

La reglamentación correspondiente consignará las particularidades a que se sujetará al dictamen único de factibilidad.

Artículo 5.36. Sólo procederá la emisión del Dictamen Único de Factibilidad, cuando el uso del suelo de que se trate esté previsto en el plan municipal de desarrollo urbano o del parcial respectivo, o a falta de dicho plan, el uso del suelo que se determine con la aprobación del cabildo del municipio que se trate, previa consulta con la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal el cual tendrá la vigencia que se establezca en el Reglamento Interior de la Comisión Estatal de Factibilidad. Tratándose del Dictamen Único de Factibilidad para cambios de usos de suelo, su emisión solo procederá cuando el uso pretendido sea compatible con los usos previstos en el plan municipal de desarrollo urbano y en ambos casos se cumplan los requisitos y demás regulaciones establecidas en este Libro, su reglamentación y disposiciones aplicables.

La Secretaría solo expedirá el Dictamen Único de Factibilidad, cuando cada una de las instancias gubernamentales participantes en la Comisión Estatal de Factibilidad, otorguen opinión o evaluación técnica favorable según corresponda, en el ámbito de su competencia, respecto del proyecto que se requiera.

En el caso que una o más instancias gubernamentales participantes en la Comisión Estatal de Factibilidad, no aprueben el proyecto presentado, se notificará el interesado haciendo de su conocimiento el motivo de la negativa.

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

...

I. a IV. ...

V. De Unidades Económicas de Alto Impacto; cuya actividad principal sea la enajenación y comercialización de vehículos automotores usados en tianguis de autos, así como de aprovechamiento de autopartes de vehículos usados que han concluido su vida útil.

VI. ...

...

...

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. a VIII. ...

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. ...

a) a c) ...

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) a p) ...

XI. a XII. ...

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. Los Conjuntos Urbanos de Unidades Económicas de Alto impacto, requerirán del Dictamen Único de Factibilidad.

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. ...

Derogado

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. ...

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) a e) ...

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. a IV. ...

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 5.49. Los condominios horizontales, verticales y mixtos, que incluyan a su vez usos mixtos compatibles, requerirán del Dictamen Único de Factibilidad emitido por la Comisión Estatal de Factibilidad, previa autorización de la Secretaría, con antelación a la constitución de dicho régimen de propiedad, de conformidad con lo que establece este Libro y la reglamentación aplicable.

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 del Dictamen Único de Factibilidad 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.

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.

...

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 5.57. ...

...

I. a III. ...

IV. Tratándose de cambios a usos del suelo de impacto urbano, se requerirá del Dictamen Único de Factibilidad.

...

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.

Artículo 5.63. ...

I. a III. ...

IV. ...

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 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.

...

...

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

TERCERO. Se derogan las disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado, haciendo que se publique y se cumpla.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los catorce días del mes de diciembre de dos mil diecisiete.- Presidente.- Dip. Diego Eric Moreno Valle.- Secretarías.- Dip. Irazema González Martínez Olivares.- Dip. Mirian Sánchez Monsalvo.- Dip. María Teresa Monroy Zarate.- Rúbricas.

Por tanto, mando se publique, circule, observe y se le dé el debido cumplimiento.

Toluca de Lerdo, México, a 20 de diciembre de 2017.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE MÉXICO**

**LIC. ALFREDO DEL MAZO MAZA
(RÚBRICA).**

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

**MTRO. SERGIO ALEJANDRO OZUNA RIVERO
(RÚBRICA).**

"2017. Año del Centenario de las Constituciones Mexicana y Mexiquense de 1917".

Toluca de Lerdo, México, a 06 de diciembre de 2017.

**C.C. DIPUTADOS SECRETARIOS DE
LA H. "LIX" LEGISLATURA DEL
ESTADO DE MÉXICO
PRESENTE**

Con fundamento en los artículos 51 y 61 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de México, 38 fracción IV de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y 72 del Reglamento del Poder Legislativo del Estado de México, el que suscribe, Diputado César Reynaldo Navarro de Alba, en representación del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, someto a consideración de esta Soberanía la presente **Iniciativa de Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y el Código Financiero del Estado de México** bajo la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

México ha pasado de ser un país predominantemente rural a ser uno más urbano. En 1950 la población urbana era del 29 por ciento; en 1980 de más del 60 por ciento. Hoy, cerca del 85 por ciento de los mexicanos vive en asentamientos humanos urbanos. Y esta cifra se incrementa año tras año.¹

De acuerdo a datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), de los 120 millones de mexicanos registrados en el censo del año 2010, más de 20 millones de habitantes vivían en la Zona Metropolitana del Valle de México, representando el 18 por ciento del total.

El 28 de noviembre de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que representa la síntesis regulatoria del fenómeno urbano a nivel nacional y constituye el referente obligado para la actualización de la normatividad de la materia en el Estado de México.

¹ http://www.senado.gob.mx/sgsp/gaceta/63/2/2016-09-13-1/assets/documentos/Inic_Conjunta_Reforma_Urbana_LGAHOTDU.pdf

Esta Ley, establece un nuevo modelo urbano incluyente, descentralizado, colaborativo y flexible, que reenfoque los esfuerzos gubernamentales para garantizar que los espacios públicos permitan 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.

Pone en el centro de la atención institucional la defensa del espacio público y prioriza la actividad gubernamental reconociendo que si bien el crecimiento de las ciudades seguirá siendo inevitable, es necesario planear su crecimiento con varias décadas de antelación, adoptando un diseño más compacto y consolidado, para tomar control del futuro espacio urbano a un menor costo.

Destaca la importancia que debe darse a la interconexión vial, a la accesibilidad universal y a la movilidad. También a que la urbanización ocurra solamente en las áreas adecuadas para ello, protegiendo las zonas de valor ambiental, para que las ciudades cuenten con mayor resiliencia contra los fenómenos naturales.

El nuevo modelo de desarrollo urbano impulsado por esa Ley, reconoce que el gobierno tiene un papel determinante en el desarrollo urbano, porque es el único actor social con la capacidad jurídica y operativa, para lograr conformar una visión de largo plazo, que garantice un desarrollo ordenado de las ciudades con la decisiva participación de la sociedad.

Si bien del régimen transitorio de la nueva Ley, se destaca el compromiso de las autoridades de los tres órdenes de gobierno para crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con sus contenidos, vemos más allá de este proceso de identificación de congruencia normativa mandatado por dicho ordenamiento legal, la necesaria y a la vez conveniente oportunidad para sustentar las bases de un renovado marco legal, de cara a los retos que habremos de enfrentar en los años por venir.

En tal sentido, la presente Iniciativa retoma las directrices de la Ley General mencionada, abriendo la posibilidad de consolidar las bases para el crecimiento urbano ordenado de la entidad.

El primero de enero de 2016 entró en vigor la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible abordan los urgentes desafíos globales para los próximos años y promueven no sólo el fin de la pobreza; la lucha contra la desigualdad y la injusticia; y el hacer frente al cambio climático, sino que buscan, con visión global e integral, agrupar las tres dimensiones del desarrollo sostenible: económico, social y ambiental.

En el objetivo décimo primero de la Agenda 2030, se pugna por lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, meta que guarda relación estrecha con los objetivos de la Iniciativa que presento a su consideración, pues con ella se busca generar condiciones que aseguren el acceso a la vivienda y los servicios básicos; coadyuven al mejoramiento de la movilidad y la accesibilidad universal en los centros de población; una urbanización inclusiva y sostenible; y una planificación y gestión urbanas participativas, entre otros propósitos.

Esta iniciativa, respalda la importancia de la Agenda en el horizonte inmediato, en aras del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población.

Asimismo, es importante destacar que en el marco del Consejo Nacional de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, creado por Decreto del Ejecutivo Federal, el Gobierno de nuestra Entidad, constituyó el Consejo Estatal de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible², con el objeto de coordinar las acciones necesarias para la formulación, ejecución, evaluación, control y seguimiento de estrategias y programas que propicien justamente la consecución de los objetivos y metas de la Agenda 2030. Esta Iniciativa responde también a ese empeño.

A partir de la inclusión en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se presentan nuevos enfoques para dimensionar el tratamiento y atención a la problemática urbana, es así, que en el Estado de México se vuelve prioritario fortalecer su marco legal en esta materia, pues no hay duda de la relevancia que el fenómeno urbano y metropolitano representa para el Estado más urbanizado del país, que cuenta con más de 17 millones de habitantes y más de 4 millones de hogares que demandan permanentemente mejores servicios públicos, infraestructura, vialidades, transporte y seguridad pública.

Nuestra entidad es destino de muchos mexicanos que buscan un mejor horizonte de vida y desarrollo. Recibe anualmente la mayor cantidad de migrantes a nivel nacional, que según estimaciones del INEGI es de más de 583 mil personas.³ Ello representa un crecimiento extraordinariamente dinámico, que requiere venir acompañado de orden y planeación.

La ocupación del territorio con fines urbanos, incluido el suelo sujeto a régimen ejidal y comunal de tenencia de la tierra, requiere de un marco legal que medie entre el control y el impulso, con respeto a los derechos humanos, pero también en armonía con el medio ambiente y en consideración a los cada vez más escasos recursos hídricos.

² Gaceta del Gobierno de 29 de noviembre de 2017.

³ INEGI, <http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/mex/poblacion/mmigratorios.aspx?tema=me&e=15>

El orden urbano que debe prevalecer requiere respaldarse en bases jurídicas firmes, que otorguen seguridad jurídica por igual a los destinatarios de la norma como a aquellos encargados de velar por su aplicación y observancia, circunstancias que resaltan la importancia de contar con instrumentos legales actualizados, como es el caso del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México que nos ocupa.

Una prioridad para nuestro estado, lo constituye el Crecimiento Urbano y Territorial Ordenado, Armónico y Sustentable, donde visualizamos como estrategias -entre otras- la actualización y alineamiento de los planes de desarrollo urbano; la consolidación de un sistema estatal de reservas territoriales para el crecimiento urbano; la efectiva vinculación de la sociedad y los gobiernos estatal y municipales en la planeación, control y seguimiento del crecimiento urbano; el diseño y la instrumentación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos; la actualización normativa y el fortalecimiento institucional en materia de movilidad y transporte; así como la producción de vivienda accesible y sustentable.

La planeación territorial del Estado debe permitir por tanto el desarrollo equitativo, incluyente, moderno y sustentable, que aperture mejores oportunidades a las familias asentadas en territorio Mexiquense. Es imperante que la infraestructura sea prioridad en la consolidación de una política metropolitana, municipal y regional para mejorar los servicios públicos que el Estado brinda, mismos que son necesarios para el desarrollo integral del Estado.

La presente Iniciativa tiene tres objetivos centrales: El primero, busca la armonización básica del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México con las directrices de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. El segundo, la modernización y actualización de algunas de sus disposiciones, las cuales en su conjunto habrán de permitir que se siga manteniendo en el nivel de vanguardia que lo ha venido caracterizando. Y el tercero, reforma los incisos E) y F) de la fracción XL del artículo 3 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, a fin de redefinir la tipología de la vivienda para disminuir el costo de los servicios.

En tal sentido, está iniciativa:

- Fortalece el objeto del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México con los alcances determinados en la Ley General señalada, con el fin de fijar las normas básicas e instrumentos para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la entidad, así como para establecer la concurrencia entre el Estado y los municipios en la materia, asignándoles las respectivas atribuciones y responsabilidades y determinando las bases para la participación social en los procesos de la planeación del desarrollo urbano, su evaluación y vigilancia.

- Adopta los siguientes principios generales de política pública, para vertebrar con orientación estratégica el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población de la entidad: 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.
- Enriquece la terminología empleada, con nuevas definiciones consignadas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, ampliando así la comprensión y posibilitando la mejor aplicación de las disposiciones normativas contenidas en el Libro Quinto.
- Complementa las causas de utilidad pública e incorpora en este concepto la relativa a la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario y la movilidad, en sintonía con uno de los pilares de la nueva legislación urbana, que es precisamente la defensa del espacio público. Asimismo, se agregan de manera señalada, la relativa a la atención de situaciones de emergencias debido al cambio climático y fenómenos naturales, habida cuenta de la presencia cada vez más con mayor frecuencia en nuestro territorio, de los devastadores efectos de inundaciones, sismos y huracanes; y la relativa a 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.
- Amplía las facultades en la materia para el Estado y municipios, destacando la que ambos niveles de gobierno comparten para promover polígonos de actuación en la ejecución de acciones urbanísticas específicas para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles y para el crecimiento, consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población. Asimismo, la relativa a promover la conformación de Institutos Metropolitanos de Planificación e Institutos Municipales de Planeación, respectivamente, y la relacionada con llevar a cabo programas permanentes de capacitación para los servidores públicos en las materias objeto de este Libro y su reglamentación.
- Establece el Consejo Consultivo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Metropolitano, como 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, con funciones que le permitirán ser un referente de la mayor importancia en el establecimiento de las políticas de la materia y con particular significado en las relativas al fenómeno metropolitano.

- Establece la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Metropolitano, como el órgano técnico de coordinación interinstitucional cuyo objeto será promover el desarrollo urbano ordenado de los centros de población y de las zonas metropolitanas de la entidad, que tendrá intervención en temas de interés metropolitano, tales como la planeación del ordenamiento del territorio y los asentamientos humanos; la infraestructura vial, tránsito, transporte y movilidad; el suelo y reservas territoriales; la densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio; las políticas habitacionales y las relativas al equipamiento regional y metropolitano; la localización de espacios para desarrollo industrial de carácter metropolitano; entre otros.
- Determina que los planes de desarrollo urbano habrán de incorporar objetivos, políticas y estrategias en materia de espacio público, movilidad y accesibilidad universal a su contenido, así como la mezcla de usos del suelo mixtos, una adecuada integración vial y elementos que impidan la expansión física desordenada de los centros de población. En la definición de los usos del suelo, destinos y reservas, los planes de desarrollo urbano considerarán las normas oficiales mexicanas, las medidas y criterios en materia de resiliencia y los atlas de riesgos, así como los componentes de la regulación ecológica de los asentamientos humanos, con lo que se busca que estos instrumentos jurídico – técnicos, además de enriquecer su contenido, sean el referente normativo idóneo para lograr los objetivos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que propugna la legislación en la materia.
- Señala que 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 el Consejo Consultivo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Metropolitano; la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Metropolitano, los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano, así como 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.
- Precisa que la obtención del dictamen único de factibilidad operará, entre otros aspectos, tratándose de usos con un coeficiente de utilización del suelo de más de tres mil metros cuadrados o que ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie, así como para actos de subdivisión del suelo y condominios habitacionales que prevean el desarrollo de treinta o más viviendas, cifras éstas que buscan apoyar la generación de empleo e inversión de este segmento de empresas dedicadas al ramo de la construcción, en el interés de reactivar la economía y siempre con estricto apego al marco legal y a los planes de desarrollo urbano.

- Establece el impedimento a solicitantes o sus socios en caso de personas jurídicas colectivas, de acceder a nuevas autorizaciones cuando tengan un atraso igual o mayor al cincuenta por ciento con respecto al cumplimiento de obligaciones que con anterioridad se les hubieren fijado en autorizaciones emitidas a su favor, hasta en tanto acrediten el cumplimiento de las mismas. Ello con el afán superior de que se dé en primerísimo lugar, cabal cumplimiento a los términos de las obligaciones y compromisos adquiridos en autorizaciones anteriores, para con ello proteger los intereses de adquirentes de predios, lotes o viviendas ofertadas con las obras de urbanización, equipamiento o infraestructura establecidos en las autorizaciones correspondientes.
- Replantea el esquema para otorgar los permisos de venta de lotes en conjuntos urbanos y, por extensión, de condominios en sus diversas modalidades, fomentando así, las condiciones para la generación de proyectos productivos, que a su vez puedan traducirse en empleos y reactivación económica, en tiempos como los actuales en que ello representa un importante apoyo a la ciudadanía.
- Establece con iguales propósitos que, tratándose de relotificaciones de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominio, los interesados podrán adecuar el número de lotes autorizados, siempre y cuando con ello no se incremente la superficie vendible ni el número de viviendas o áreas privativas autorizadas, lo que deberán acreditar fehacientemente.
- Libera la restricción de que los desarrollos condominales habitacionales sean necesariamente agrupados en bloques de 60 y 120 viviendas, según los tipos de que se trate. Petición de muchos años del gremio inmobiliario, porque impedía en muchas ocasiones el óptimo aprovechamiento del suelo y la adecuada disposición de los espacios comunes. Esta medida, que deberá aplicarse con estricta sujeción a las densidades y demás normatividad establecida en los planes municipales de desarrollo urbano, permitirá ir conformando ciudades más compactas, seguras y resilientes, con un mejor aprovechamiento del espacio urbano. Sin embargo y sólo por lo que hace a la administración de los condominios, se toma como referente el número de hasta 60 viviendas en condominios horizontales y de cada edificio en desarrollos condominales verticales, para que cuenten en cada caso, con su correspondiente administración condominal.
- Establece una sección específica para el tratamiento del desarrollo urbano en ejidos y comunidades, en términos de lo previsto por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Resulta importante destacar que todo aprovechamiento de éstos con fines urbanos, estará sujeto a las regulaciones del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y de su Reglamento, extendiéndose obligaciones al Instituto de la Función Registral del Estado de México, para no inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro tendiente a la división de este tipo de suelo, si no cumple con las autorizaciones correspondientes emitidas de conformidad con este Libro y su Reglamento. De igual modo, a los fedatarios públicos en sus actuaciones. Por tanto, se privilegia el interés superior de todos los mexiquenses por el orden urbano, que debe traducirse en las mejores condiciones de funcionalidad y desempeño de nuestros centros de población.

- Se agrega un nuevo Capítulo sobre la Resiliencia Urbana, en el que se establece que los planes de desarrollo urbano que integran el sistema estatal de planeación urbana, deberán identificar las zonas de riesgo para el asentamiento humano y, establecer las regulaciones a que estarán sujetas, señalándose que no podrán asignarse usos o aprovechamientos del suelo para fines urbanos o asentamientos humanos, en zonas de alto riesgo, sin haberse adoptado previamente las medidas de mitigación correspondientes, dictaminadas por las áreas competentes para ello.

Debemos reconocer los enormes retos que representan los asentamientos humanos radicados en zonas de vulnerabilidad y no permanecer ajenos a la problemática social que padecen.

Esta normatividad busca privilegiar la vida y la seguridad de las personas. Los continuos eventos de catástrofes en estas condiciones nos siguen recordando la necesidad de trabajar de la mano en su solución. La presente Iniciativa también es un paso normativo en esa dirección.

- Se agrega un Capítulo denominado Movilidad Urbana, en el que se determina que los planes de desarrollo urbano deberán considerar la accesibilidad universal de las personas, la distribución equitativa del espacio público de vialidades, los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, 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. La tendencia hacia la concentración urbana de la población es cada vez mayor. Por ello también se debe incidir en que el diseño de la estructura vial en los centros de población y la interconexión vial regional, facilite la movilidad y la implementación de programas que desestimen la dependencia del automóvil particular y favorezcan el desarrollo de nuevas alternativas al transporte público.
- En este sentido, la vivienda debe convertirse en motor del desarrollo humano, económico y productivo del país. Sin embargo, el crecimiento demográfico ha implicado el incremento en los precios de las viviendas por metro cuadrado y podemos encontrar conjuntos urbanos clasificados como residenciales únicamente por la zona en la que se ubican, con pocos metros de construcción, y con materiales de poca calidad, elevando también el costo en los servicios. El planteamiento de esta problemática es ser congruente con nuestras disposiciones legales, que refieren como una vivienda digna, un espacio en el que se pueda habitar, pero al mismo tiempo cumplir con los impuestos que no resulten impagables.
- Por ello, esta iniciativa también pretende redefinir la tipología de los conjuntos urbanos habitacionales, a fin de que se disminuya el costo de algunos servicios y se favorezca a la población mexiquense.

En mérito de las consideraciones planteadas, someto a la consideración de esta Soberanía la presente iniciativa con proyecto de decreto, esperando contar con su apoyo y espíritu de consenso, para que de estimarla pertinente, se apruebe en sus términos.

ATENTAMENTE
DIPUTADO CÉSAR REYNALDO NAVARRO DE ALBA
(RÚBRICA)



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO EN MATERIA DE ORDENAMIENTO URBANO.

San Juan Teotihuacán, México a 8 de diciembre de 2017

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA
DE LA H. LIX LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO DE MÉXICO
P R E S E N T E S**

En ejercicio de las facultades que me confieren, lo dispuesto por los artículos 57 y 61, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 38 fracción IV, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; y 72 de su Reglamento, la que suscribe, Dip. Bertha Padilla Chacón, en representación del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática, someto a consideración de esta Honorable Asamblea la siguiente iniciativa con proyecto de decreto, que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Administrativo y de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México en materia de ordenamiento urbano, bajo la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente, la demanda de vivienda adquiere un matiz de mayor relevancia, ya que esta industria es una de las más pujantes para la nación pues es generadora de alrededor del 2.4 por ciento de nuestro Producto Interno Bruto (PIB) y el año pasado, según cifras oficiales, generó un estimado de un millón 300 mil empleos en diferentes niveles; por lo cual, el reto para instituciones de vivienda, desarrolladores y gobiernos es tan grande como la magnitud del fenómeno mismo.

La vivienda en México y en el mundo es uno de los principales problemas económicos y sociales de los países, sus regiones y ciudades. En México el 75% del uso del suelo corresponde al uso de vivienda, de ahí su importancia. Además, la vivienda es uno de los principales activos que forman el patrimonio de las familias, en lo general se considera como incluso un ahorro e inversión para preservar sus recursos.

Desgraciadamente, la mayor parte de la población no tiene acceso a financiamientos que les permitan adquirir una vivienda, lo que propicia que solo un sector minoritario de la población participe en ese mercado. La política del Gobierno trata de apoyar con subsidios y transferencias la asequibilidad a la vivienda, sin embargo, gran parte de la población mexicana no tiene satisfecha esa necesidad. Por otra parte, desde el punto de vista económico, la vivienda es un motor de



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO EN MATERIA DE ORDENAMIENTO URBANO.

actividad económica, basado en la industria de la construcción y sus efectos de arrastre. No es aventurado destacar la importancia nacional que debiera tener la vivienda para la economía del país ya que al rededor del 85% del PIB lo producen las ciudades

En el Estado de México se tienen registrados 1'235,578 trabajadores que no están ejerciendo un crédito de vivienda. De los cuales 892,438 tienen un ingreso inferior a 4vsm, es decir un 72%.

Para acceder a un crédito de vivienda de \$476,628.00 a pagar en 30 años, se debe obtener ingresos de 8vsm, cosa es prácticamente inalcanzable actualmente para los trabajadores del Estado.

La oferta de vivienda económica autorizada en los 2 últimos años en el Estado de México, es de 21,920 viviendas de los tipos de interés social y social progresiva. Solo cubre el 2.5 de la demanda potencial.

A mediano plazo el Estado de México, alcanzara una población de más de 20 millones de habitantes. Se estimó en abril de 2016, por parte de la autoridad competente de una población de más de 17.1 millones de habitantes.

En el Estado de México, el Gobierno Federal desarrolla obras de infraestructura regional; Autopistas, Tren Interurbano México Toluca, equipamientos de cobertura nacional, entre otros; que alientan un crecimiento social de población en la Entidad, que demanda nuevas viviendas y un nuevo modelo de desarrollo urbano sustentable: las ciudades compactas verticales trabajaran en el diseño de este programa que pueda adaptarse a las zonas y condiciones de ciertos municipios de esta identidad.

El objetivo es otorgar cobertura jurídica para que se pueda construir una estrategia integral que permita resolver la problemática que está limitando el otorgamiento de créditos para vivienda a los mexiquenses.

La limitada oferta de vivienda económica y la demanda de vivienda de los trabajadores mexiquenses por municipio y rango salarial es una realidad en nuestro preciado estado

La densidad habitacional propuesta para incentivar la vivienda económica Intraurbana debe ser de una vivienda por cada 20 metros cuadrados de terreno.



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO EN MATERIA DE ORDENAMIENTO URBANO.

Trabajar con los municipios y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (SEDUR) a fin de adecuar o eximir las donaciones e intercambios, mediante obras que den mayor beneficio a la zona y a los vecinos; de esta manera poder aprovechar la infraestructura existente mediante un esquema de pago de derechos y lograr que estos recursos queden en el municipio permitirá la realización de este desarrollo.

Se debe buscar los esquemas integrales de financiamiento para llegar a obtener un subsidio para la vivienda Intraurbana permitirá contar con los recursos necesarios para el mismo.

La finalidad es facilitar la construcción de vivienda económica con base a los lineamientos establecidos en los Programas Nacionales de: Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, de Infraestructura y de Vivienda 2014-2018. de fácil acceso para las y los trabajadores del Estado de México.

Es importante resaltar que esta iniciativa no nace de una simple idea, sino de un trabajo coordinado entre diversas instituciones como lo son INFONAVIT, que presentó una Propuesta de un Programa de Vivienda Intraurbana, adaptada a ciertos municipios del Estado de México a la CANADEVI Valle de México para trabajar en el diseño de este programa que pueda adaptarse a las zonas y condiciones de ciertos municipios de esta identidad.

Esta iniciativa valora la importancia de contar con un modelo de adicional, novedoso y adecuado a las exigencias presentes y futuras de los mexiquenses, sin que se fomente en ningún momento la organización invasiva, fraccionamientos dormitorios o fuera de la norma.

Con esta propuesta, el Grupo Parlamentario del PRD da una muestra más de que es prioridad la atención de los grupos vulnerables y que nuestras propuestas buscan ser útiles en beneficio de los mexiquenses que más lo necesitan.

Por lo anterior, el Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática somete a la consideración de esta asamblea la siguiente iniciativa, para que de estimarla pertinente sea aprobada en sus términos.



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO EN MATERIA DE ORDENAMIENTO URBANO.

ATENTAMENTE

**GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN
DEMOCRÁTICA**

Dip. Bertha Padilla Chacón

**Dip. Víctor Manuel Bautista López
(Rúbrica)**

**Dip. Martha Angélica Bernardino Rojas
(Rúbrica)**

**Dip. Juana Bonilla Jaime
(Rúbrica)**

**Dip. Araceli Casasola Salazar
(Rúbrica)**

**Dip. J. Eleazar Centeno Ortiz
(Rúbrica)**

**Dip. José Antonio López Lozano
(Rúbrica)**

**Dip. Yomali Mondragón Arredondo
(Rúbrica)**

**Dip. Jesús Sánchez Isidoro
(Rúbrica)**

**Dip. Arturo Piña García
(Rúbrica)**

**Dip. Javier Salinas Narváez
(Rúbrica)**

**Dip. Juan Manuel Zepeda Hernández
(Rúbrica)**

HONORABLE ASAMBLEA

Por acuerdo de la Presidencia de la Legislatura fueron remitidas a las Comisiones Legislativas de Gobernación y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Urbano, para su estudio y dictamen, la Iniciativa para reformar diversos ordenamientos, para armonizar la normatividad local en materia de Desarrollo Urbano y para redefinir el tipo de viviendas en la Entidad, presentada por el Diputado Reynaldo Navarro de Alba, en nombre del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional y la Iniciativa con Proyecto de Decreto, que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Administrativo y de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, presentada por la Diputada Bertha Padilla Chacón, en nombre del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática.

Por razones de técnica legislativa y en observancia del principio de economía procesal, ante la identidad de la materia propuesta, determinamos llevar a cabo el estudio conjunto de las iniciativas e integrar un solo dictamen y un proyecto de decreto, que concretan la decisión de las comisiones legislativas.

En este sentido, agotado el estudio minucioso de ambas iniciativas de decreto y habiéndolo discutido a satisfacción de los integrantes de las comisiones legislativas, nos permitimos, con fundamento en lo previsto en los artículos 68, 70, 72 y 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, en relación con lo señalado en los artículos 13 A, 70, 73, 78, 79 y 80 del Reglamento del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, someter a la Legislatura en Pleno, el siguiente:

DICTAMEN**ANTECEDENTES****Iniciativa de Decreto formulada por el Diputado Reynaldo Navarro de Alba, en nombre del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

Fue presentada en ejercicio del derecho contenido en los artículos 51 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, y 28 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México.

Del estudio realizado por las comisiones legislativas derivamos que la iniciativa de decreto propone reformas, adiciones y derogaciones a diversas disposiciones del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México para armonizar la normatividad local en materia de Desarrollo Urbano y para redefinir el tipo de viviendas en la Entidad

Iniciativa de Decreto formulada por la Diputada Bertha Padilla Chacón, en nombre del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática.

Fue presentada en ejercicio del derecho contenido en los artículos 51 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, y 28 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México.

Con base en el estudio que los integrantes de las comisiones legislativa llevamos a cabo derivamos que la misma propone reformar y adicionar diversas disposiciones del Código Administrativo y de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México en materia de ordenamiento urbano.

CONSIDERACIONES

Es competencia de la "LIX" Legislatura estudiar y resolver la iniciativa de decreto, con sustento en lo dispuesto en el artículo 61 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, que la faculta para expedir leyes, decretos o acuerdos para el régimen interior del Estado, en todos los ramos de la administración del gobierno.

Los integrantes de las comisiones legislativas apreciamos que las iniciativas de decreto buscan perfeccionar la normativa jurídica estatal en materia de desarrollo urbano, sobre todo, para favorecer la armonización de sus preceptos con la Ley General de Asentamientos Humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que regula el fenómeno humano a nivel nacional y por su naturaleza es la base jurídica de actualización normativa en la materia.

Advertimos como lo hacen las iniciativas que, actualmente, la demanda de vivienda adquiere un matiz de mayor relevancia, ya que esta industria es una de las más pujantes para la nación pues es generadora de alrededor del 2.4 por ciento de nuestro Producto Interno Bruto (PIB) y el año pasado, según cifras oficiales, generó un estimado de un millón 300 mil empleos en diferentes niveles; por lo cual, el reto para instituciones de vivienda, desarrolladores y gobiernos es tan grande como la magnitud del fenómeno mismo.

Asimismo, que la vivienda en México y en el mundo es uno de los principales problemas económicos y sociales de los países, sus regiones y ciudades. En México el 75% del uso del suelo corresponde al uso de vivienda, de ahí su importancia. Además, la vivienda es uno de los principales activos que forman el patrimonio de las familias, en lo general se considera como incluso un ahorro e inversión para preservar sus recursos.

Apreciamos que este ordenamiento general propugna por un nuevo modelo urbano incluyente, descentralizado, colaborativo y flexible, que reenfoque los esfuerzos gubernamentales para garantizar que los espacios públicos permitan 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.

De igual forma, como se expresa en las iniciativas ponen en el centro de la atención institucional la defensa del espacio público y prioriza la actividad gubernamental para que se reconozca que si bien el crecimiento de las ciudades seguirá siendo inevitable, es necesario planear su crecimiento con varias décadas de antelación, adoptando un diseño más compacto y consolidado, para tomar control del futuro espacio urbano a un menor costo.

La ley General destaca la importancia que debe darse a la interconexión vial, a la accesibilidad universal y a la movilidad. También a que la urbanización ocurra solamente en las áreas adecuadas para ello, protegiendo las zonas de valor ambiental, para que las ciudades cuenten con mayor resiliencia contra los fenómenos naturales.

Impulsa un nuevo modelo de desarrollo urbano, reconoce que el gobierno tiene un papel determinante en el desarrollo urbano, porque es el único actor social con la capacidad jurídica y operativa, para lograr conformar una visión de largo plazo, que garantice un desarrollo ordenado de las ciudades con la decisiva participación de la sociedad.

Por ello, creemos también, con las iniciativas que es necesario y conveniente sustentar las bases de un renovado marco legal, de cara a los retos que habremos de enfrentar en los años por venir.

En consecuencia, compartimos las propuestas legislativas que, en lo conducente reforman las directrices de la Ley General y se inscribe en el interés por consolidar las bases para el crecimiento urbano ordenado de la entidad.

Por lo tanto, es correcto fortalecer el objeto del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México con los alcances determinados en la Ley General señalada, con el fin de fijar las normas básicas e instrumentos para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la entidad, así como para establecer la concurrencia entre el Estado y los municipios en la materia, asignándoles las respectivas atribuciones y responsabilidades y determinando las bases para la participación social en los procesos de la planeación del desarrollo urbano, su evaluación y vigilancia.

Estamos de acuerdo en que se adopten principios generales de política pública, para vertebrar con orientación estratégica el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población de la entidad: 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.

Es importante enriquecer la terminología empleada, con nuevas definiciones consignadas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, ampliando así la comprensión y posibilitando la mejor aplicación de las disposiciones normativas contenidas en el Libro Quinto.

También es indispensable complementar las causas de utilidad pública e incorporar en este concepto la relativa a la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario y la movilidad, en sintonía con uno de los pilares de la nueva legislación urbana, que es precisamente la defensa del espacio público. Asimismo, agregar de manera señalada, la relativa a la atención de situaciones de emergencias debido al cambio climático y fenómenos naturales, habida cuenta de la presencia cada vez más con mayor frecuencia en nuestro territorio, de los devastadores efectos de inundaciones, sismos y huracanes; y la relativa a 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.

Creemos oportuno ampliar las facultades en la materia para el Estado y municipios, destacando la que ambos niveles de gobierno comparten para promover polígonos de actuación en la ejecución de acciones urbanísticas específicas para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles y para el crecimiento, consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población. Así como, la relativa a promover la conformación de Institutos Metropolitanos de Planeación e Institutos Municipales de Planeación, respectivamente, y la relacionada con llevar a cabo programas permanentes de capacitación para los servidores públicos en las materias objeto de este Libro y su reglamentación.

Resulta conveniente establecer el Consejo Consultivo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Metropolitano, como 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, con funciones que le permitirán ser un referente de la mayor importancia en el establecimiento de las políticas de la materia y con particular significado en las relativas al fenómeno metropolitano.

De igual forma, la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Metropolitano, como el órgano técnico de coordinación interinstitucional cuyo objeto será promover el desarrollo urbano ordenado de los centros de población y de las zonas metropolitanas de la entidad, que tendrá intervención en temas de interés metropolitano, tales como la planeación del ordenamiento del territorio y los asentamientos humanos; la infraestructura vial, tránsito, transporte y movilidad; el suelo y reservas territoriales; la densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio; las políticas habitacionales y las relativas al equipamiento regional y metropolitano; la localización de espacios para desarrollo industrial de carácter metropolitano; entre otros.

Estimamos pertinente determinar que los planes de desarrollo urbano incorporen, además, objetivos, políticas y estrategias en materia de espacio público, movilidad y accesibilidad universal a su contenido, así como la mezcla de usos del suelo mixtos, una adecuada integración vial y elementos que impidan la expansión física desordenada de los centros de población. En la definición de los usos del suelo, destinos y reservas, los planes de desarrollo urbano considerarán las normas oficiales mexicanas, las medidas y criterios en materia de resiliencia y los atlas de riesgos, así como los componentes de la regulación ecológica de los asentamientos humanos, con lo que se busca que estos instrumentos jurídico – técnicos, además de enriquecer su contenido, sean el referente normativo idóneo para lograr los objetivos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que propugna la legislación en la materia.

Más aún, para lograr una eficaz gobernanza metropolitana y asegurar, al efecto, la acción coordinada de los niveles de gobierno y la participación social, es correcto contar con el Consejo Consultivo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Metropolitano; la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Metropolitano, los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano, así como 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.

Es una medida legislativa acertada precisar que la obtención del dictamen único de factibilidad operará, entre otros aspectos, tratándose de usos con un coeficiente de utilización del suelo de más de tres mil metros cuadrados o que ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie, así como para actos de subdivisión del suelo y condominios habitacionales que prevean el desarrollo de treinta o más viviendas, cifras éstas que buscan apoyar la generación de empleo e inversión de este segmento de empresas dedicadas al ramo de la construcción, en el interés de reactivar la economía y siempre con estricto apego al marco legal y a los planes de desarrollo urbano.

Compartimos la propuesta de establecer el impedimento a solicitantes o sus socios en caso de personas jurídicas colectivas, de acceder a nuevas autorizaciones cuando tengan un atraso igual o mayor al cincuenta por ciento con respecto al cumplimiento de obligaciones que con anterioridad se les hubieren fijado en autorizaciones emitidas a su favor, hasta en tanto acrediten el cumplimiento de las mismas. Ello con el afán superior de que se dé en primerísimo lugar, cabal cumplimiento a los términos de las obligaciones y compromisos adquiridos en autorizaciones anteriores, para con ello proteger los intereses de adquirentes de predios, lotes o viviendas ofertadas con las obras de urbanización, equipamiento o infraestructura establecidos en las autorizaciones correspondientes.

Encontramos viable replantear el esquema para otorgar los permisos de venta de lotes en conjuntos urbanos y, por extensión, de condominios en sus diversas modalidades, reconociendo con ello la necesidad de propiciar condiciones que faciliten la generación de proyectos productivos, que a su vez puedan traducirse en empleos y reactivación económica, en tiempos como los actuales en que ello representa un importante apoyo a la ciudadanía.

Así como, que, tratándose de relotificaciones de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominio, los interesados podrán adecuar el número de lotes autorizados, siempre y cuando con ello no se incremente la superficie vendible ni el número de viviendas o áreas privativas autorizadas, lo que deberán acreditar fehacientemente.

Juzgamos adecuado liberar la restricción de que los desarrollos condominales habitacionales sean necesariamente agrupados en bloques de sesenta y ciento veinte viviendas, según los tipos de que se trate. Petición de muchos años del gremio inmobiliario, porque impedía en muchas ocasiones el óptimo aprovechamiento del suelo y la adecuada disposición de los espacios comunes. Esta medida, que deberá aplicarse con estricta sujeción a las densidades y demás normatividad establecida en los planes municipales de desarrollo urbano, permitirá ir conformando ciudades más compactas, seguras y resilientes, con un mejor aprovechamiento del espacio urbano. Sin embargo y sólo por lo que hace a la administración de los condominios, se toma como referente el número de hasta sesenta viviendas en condominios horizontales y de cada edificio en desarrollos condominales verticales, para que cuenten en cada caso, con su correspondiente administración condominal.

Indispensable y oportuno es el establecimiento de una sección específica para el tratamiento del desarrollo urbano en ejidos y comunidades, en términos de lo previsto por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Resulta importante destacar que todo aprovechamiento de éstos con fines urbanos, estará sujeto a las regulaciones del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y de su Reglamento, extendiéndose obligaciones al Instituto de la Función Registral del Estado de México, para no inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro tendiente a la división de este tipo de suelo, si no cumple con las autorizaciones correspondientes emitidas de conformidad con este Libro y su Reglamento. De igual modo, a los fedatarios públicos en sus actuaciones. Por tanto, se privilegia el interés superior de todos los mexiquenses por el orden urbano, que debe traducirse en las mejores condiciones de funcionalidad y desempeño de nuestros centros de población.

Apreciamos una medida legislativa positiva adicionar un nuevo Capítulo sobre la Resiliencia Urbana, en el que se establece que los planes de desarrollo urbano que integran el sistema estatal de planeación urbana, deberán identificar las zonas de riesgo para el asentamiento humano y, establecer las regulaciones a que estarán sujetas, señalándose que no podrán asignarse usos o aprovechamientos del suelo para fines urbanos o asentamientos humanos, en zonas de alto riesgo, sin haberse adoptado previamente las medidas de mitigación correspondientes, dictaminadas por las áreas competentes para ello.

En efecto esta normatividad busca privilegiar la vida y la seguridad de las personas. Los continuos eventos de catástrofes en estas condiciones, nos siguen recordando la necesidad de trabajar de la mano en su solución. Es un paso normativo en esa dirección.

Se vigoriza la legislación al adicionar un Capítulo denominado Movilidad Urbana, en el que se determina que los planes de desarrollo urbano deberán considerar la accesibilidad universal de las personas, la distribución equitativa del espacio público de vialidades, los usos del suelo mixtos, la distribución de jerárquica de equipamientos, 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. La tendencia hacia la concentración urbana de la población es cada vez mayor. Por ello también se debe incidir en que el diseño de la estructura vial en los centros de población y la interconexión vial regional, facilite la movilidad y la implementación de programas que desestimen la dependencia del automóvil particular y favorezcan el desarrollo de nuevas alternativas al transporte público.

Por las razones expuestas, toda vez que las iniciativas pretenden armonizar la Legislación Local con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como modernizar y actualizar diversas disposiciones que favorezcan una normativa de vanguardia en favor de los mexiquenses, y acreditados los requisitos legales de fondo y forma, nos permitimos concluir con los siguientes:

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Son de aprobarse, en lo conducente, conforme el Proyecto de Decreto que se adjunta las Iniciativas de Decreto siguientes:

- Iniciativa para reforma diversos ordenamientos, para armonizar la normatividad local en materia de Desarrollo Urbano y para redefinir el tipo de viviendas en la Entidad, presentada por el Diputado Reynaldo Navarro de Alba, en nombre del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.
- Iniciativa con Proyecto de Decreto, que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Administrativo y de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, presentada por la Diputada Bertha Padilla Chacón, en nombre del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática.

SEGUNDO.- Se adjunta el proyecto de decreto para los efectos legales correspondientes.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los trece días del mes de diciembre de dos mil diecisiete.

COMISIÓN LEGISLATIVA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

PRESIDENTE

**DIP. JORGE OMAR VELÁZQUEZ RUÍZ
(RÚBRICA).**

SECRETARIA

DIP. JUANA BONILLA JAIME

PROSECRETARIO

DIP. RAYMUNDO GUZMÁN CORROVIÑAS
(RÚBRICA).

MIEMBROS

DIP. MIRIAN SÁNCHEZ MONSALVO
(RÚBRICA).

DIP. MARIO SALCEDO GONZÁLEZ
(RÚBRICA).

DIP. ARELI HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

DIP. TASSIO BENJAMÍN RAMÍREZ HERNÁNDEZ
(RÚBRICA).

DIP. AQUILES CORTÉS LÓPEZ
(RÚBRICA).

DIP. EDGAR IGNACIO BELTRÁN GARCÍA
(RÚBRICA).

DIP. SUE ELLEN BERNAL BOLNIK
(RÚBRICA).

DIP. FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ CLAMONT
(RÚBRICA).

DIP. JOSÉ ANTONIO LÓPEZ LOZANO
(RÚBRICA).

DIP. JACOBO DAVID CHEJA ALFARO
(RÚBRICA).

COMISIÓN LEGISLATIVA DE DESARROLLO URBANO

PRESIDENTA

DIP. BERTHA PADILLA CHACÓN
(RÚBRICA).

SECRETARIO

DIP. REYNALDO NAVARRO DE ALBA
(RÚBRICA).

PROSECRETARIA

DIP. MIRIAN SÁNCHEZ MONSALVO
(RÚBRICA).

MIEMBROS

DIP. MIGUEL ÁNGEL ALCÁNTARA HERRERA
(RÚBRICA).

DIP. INOCENCIO CHÁVEZ RESÉNDIZ
(RÚBRICA).

DIP. MARIO SALCEDO GONZÁLEZ
(RÚBRICA).

DIP. FERNANDO GONZÁLEZ MEJÍA
(RÚBRICA).

DIP. ÓSCAR VERGARA GÓMEZ
(RÚBRICA).

DIP. PATRICIA ELISA DURÁN REVELES
(RÚBRICA).