

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA**

*Al margen Escudo del Estado de México.*

**MTRA. NINA CAROLINA IZÁBAL MARTÍNEZ, DIRECTORA GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 8 FRACCIÓN X, 9 FRACCIONES VII, IX, XVII Y XIX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO, APLICABLE EN TÉRMINOS DE LOS TRANSITORIOS SÉPTIMO Y DÉCIMO PRIMERO DEL DECRETO 191 PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL “GACETA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO” EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2020, Y CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 5.2, Y 5.9 FRACCIONES V, XXII Y XXIII DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO.**

**CONSIDERANDO**

Que el Plan de Desarrollo del Estado de México 2017-2023, en su Pilar Territorial, contempla en el Objetivo 3.5, fomentar la prosperidad de las ciudades y su entorno a través del desarrollo urbano y metropolitano inclusivo, competitivo y sostenible. Asimismo, prevé como estrategia, promover un crecimiento urbano compacto que proteja el medio ambiente y articule a las ciudades con su entorno rural y natural, y como Línea de Acción: consolidar y densificar las áreas urbanas. Estrategia vinculada con el Objetivo 11 de Desarrollo Sostenible: lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, del instrumento denominado “Transformar Nuestro Mundo: la Agenda 2020 para el Desarrollo Sostenible”.

Que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México 2019, en su apartado VI Síntesis del Diagnóstico, inciso B) Debilidades, identifica la concentración económica en pocos centros urbanos y baja productividad laboral. Las actividades económicas se distribuyen de forma desigual en el territorio, al estimar que el uso del suelo urbano es de 154,978 ha. de las cuales el 53% es habitacional, el 34% es espacio público (incluyendo vialidades) y el 13% es destinado para actividades económicas que se concentran principalmente en algunos municipios.

Que el conjunto urbano es la modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano con el objeto de 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.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.38 fracción II del Código Administrativo del Estado de México, los usos del suelo en la autorización de los conjuntos urbanos, entre otros aspectos, dependerá de lo que establezca el Plan Municipal de Desarrollo Urbano respectivo.

Que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2019 identifica a los conjuntos habitacionales antiguos como Áreas de Ordenamiento y Regulación, en las cuales es menester implementar acciones de mejoramiento urbano y vivienda, espacios públicos y equipamiento urbano.

Que en el Estado de México existen 1257 Conjuntos Urbanos autorizados, de los cuales 1,056 son de tipo habitacional, 61 de tipo industrial o agroindustrial, 10 de tipo de abasto, comercio y servicios y 130 de tipo mixto.

Que de acuerdo con lo establecido en los numerales 5.37 del Código Administrativo del Estado de México y 50 fracción X del Reglamento del Libro Quinto del citado Código, los conjuntos urbanos habitacionales, entre los cuales se encuentran las modalidades de: Social progresivo, Interés social, Popular, Medio, Residencial,

Residencial Alto y Campestre, contarán con áreas vendibles destinadas al comercio de productos y servicios básicos, en al menos un metro cuadrado por vivienda autorizada, distribuidas proporcionalmente con cobertura en todo el desarrollo. Asimismo, se destinan adicionalmente cuatro metros cuadrados por vivienda para Centro Urbano Regional (CUR), con excepción de la modalidad de Social Progresivo.

Que el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México define al Centro Urbano Regional (CUR) como aquella superficie en la cual se concentran los lotes vendibles de uso comercial o de servicios de un conjunto urbano.

Que como línea de acción que robustezca la estrategia de impulsar y fortalecer el sector comercial y de servicios, así como de usos mixtos que den servicios a las viviendas, prevista en el Plan de Desarrollo del Estado de México 2017-2023, es de total importancia crear políticas específicas que coadyuven al establecimiento y expansión del sector terciario en el territorio del Estado de México, sin excluir a los conjuntos urbanos.

En mérito de lo expuesto, he tenido a bien expedir el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** - Podrá ser susceptible de homologación el uso y aprovechamiento del suelo en las áreas vendibles definidas como comercio de productos y servicios básicos, Centros Urbanos y Centros Urbanos Regionales, en las autorizaciones de los Conjuntos Urbanos Habitacionales, con las políticas y normas de uso de suelo previstas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente correspondiente a la ubicación de cada Conjunto Urbano.

**SEGUNDO.** – La Dirección General de Planeación Urbana, previa solicitud del titular del Conjunto Urbano del que se trate, deberá emitir una opinión técnica respecto de la homologación a que se refiere el numeral anterior.

**TERCERO.** – Para aquellas autorizaciones de Conjunto Urbano en las cuales los lotes con uso de comercio de productos y servicios básicos, Centro Urbano y Centro Urbano Regional, no tengan definidos los usos específicos, deberán apegarse a las normas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano en el que se ubique el Conjunto Urbano de que se trate.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Publíquese el presente acuerdo en el Periódico Oficial “Gaceta de Gobierno del Estado de México”.

**SEGUNDO.-** El presente acuerdo entrará en vigor al día hábil siguiente a su publicación.

**TERCERO.-** La interpretación de la aplicabilidad del presente acuerdo quedará a cargo de la Dirección General de Planeación Urbana.

**CUARTO.-** El presente acuerdo no exime a los solicitantes de cumplir con la normatividad aplicable, así como de obtener la Evaluación de Impacto Estatal para el caso específico.

Dado en la Ciudad de Toluca, a los veintiocho días del mes de noviembre de 2022.

**ATENTAMENTE.- MTRA. NINA CAROLINA IZÁBAL MARTÍNEZ.- DIRECTORA GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA.- (RÚBRICA).**