

# LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA

## TITULO PRIMERO DEL DESARROLLO URBANO

### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1o.- Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tiene por objeto, en congruencia con las leyes y programas de desarrollo urbano federales:

I.- Establecer las normas conforme a las cuales los Municipios y el Estado participarán en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

II.- Fijar las normas a que se sujetará la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población en la Entidad.

III.- Definir las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas y predios.

IV.- Fijar las normas necesarias para la preservación, conservación y protección de los ecosistemas del Estado así como establecer las bases para lograr la regeneración de las condiciones del medio ambiente que hayan sido degradadas, con el objeto de asegurar el equilibrio ecológico; y

V.- Fijar principios generales para la regulación, control, vigilancia de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones, retificaciones, edificaciones, desarrollos y vivienda.

ARTÍCULO 2o.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población mediante:

I.- El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación.

II.- La relación equilibrada de la ciudad y el campo y la distribución equitativa de los beneficios y cargas del desarrollo urbano, manteniendo y mejorando el equilibrio de los ecosistemas del Estado.

III.- La adecuada interrelación socioeconómica de las ciudades del Estado en el sistema nacional.

IV.- La equilibrada distribución de los centros de población ubicados en los Municipios de la Entidad.

V.- La promoción para que toda familia en el Estado pueda contar con una vivienda digna y decorosa.

VI.- La participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia social.

VII.- La regulación del mercado de los terrenos, y en especial los dedicados a la vivienda popular.

VIII.- La creación y el mejoramiento de condiciones favorables, para la relación adecuada entre las zonas de trabajo y de vivienda para trabajadores, el transporte entre ambas y las justas posibilidades de trabajo y descanso; y

IX.- El fomento de centros de población de dimensiones apropiadas, de acuerdo a las características del lugar, a fin de evitar que por su desproporción produzcan impactos negativos o grave deterioro ambiental o social.

ARTÍCULO 3o.- Los programas de desarrollo urbano y las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas o predios, son de orden público y de interés social, por lo que el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles comprendidos en ellos, estará sujeto a las normas contenidas en los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTÍCULO 4o.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I.- Asentamiento humano: La radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran; y

II.- Centro de población: las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del asentamiento humano; las que se reserven a su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dicho centro; y las que por resolución de la legislatura local se dediquen a la fundación del mismo.

## **CAPITULO II DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN**

ARTÍCULO 5o.- Son autoridades encargadas de la aplicación de la presente ley, en el ámbito de sus respectivas competencias:

I.- El Gobernador del Estado.

II.- Los Ayuntamientos.

III.- Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología.

IV.- El Tribunal de lo Contencioso Administrativo, para efectos del Capítulo III, del Título Sexto de esta Ley.

ARTÍCULO 6o.- El Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y los Comités de Planeación Municipal serán órganos auxiliares de las autoridades mencionadas en el artículo anterior y su funcionamiento se regirá por lo dispuesto en la Ley de Planeación del Estado y demás ordenamientos aplicables.

La formulación, actualización, ejecución, evaluación y control de los programas de desarrollo urbano estarán sujetos a la participación y consulta permanente de los diversos grupos sociales que integran la comunidad, a través de los comités a que se refiere el párrafo anterior.

ARTÍCULO 7o.- Son atribuciones del Gobernador del Estado:

I.- Aprobar, publicar, controlar y evaluar el Programa Estatal Sectorial de Desarrollo

Urbano.

II.- Aprobar y publicar los programas parciales de crecimiento derivados de los programas municipales de desarrollo urbano de los centros de población, en forma conjunta con los Ayuntamientos respectivos.

III.- Asegurar la congruencia del Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano, con el Programa Sectorial Nacional de Desarrollo Urbano, haciendo al efecto las proposiciones que estime pertinentes.

IV.- Promover ante la Legislatura Local, la fundación de los centros de población.

V.- Dictaminar la congruencia de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y de las declaratorias aprobadas por los Ayuntamientos, con el programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano.

VI.- Publicar, una vez determinada la congruencia a que se refiere la fracción anterior, los programas y declaratorias a que hace referencia dicha fracción.

VII.- Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de los Programas de Desarrollo Urbano Estatal y Municipales, declaratorias y todas aquellas resoluciones que de acuerdo con esta Ley, así lo ameriten.

VIII.- Celebrar convenios con los Gobiernos de los municipios, de las entidades federativas o de la federación que apoyen los objetivos y finalidades propuestos en los diversos programas de desarrollo urbano.

IX.- Proveer a la exacta observancia de la planeación urbana, en los términos de la presente Ley y demás disposiciones relativas.

X.- Participar de manera conjunta y coordinada con los municipios, en la ordenación y regulación de los centros de población situados en el territorio de la entidad, que constituyan o tiendan a constituir un fenómeno de conurbación.

XI.- Participar de manera conjunta y coordinada con los Gobiernos de los Municipios, de las entidades federativas involucradas y de la federación, en la ordenación y regulación de las conurbaciones interestatales, en los términos de la legislación aplicable.

XII.- Regular el mercado de los terrenos en los términos del Capítulo VI del Título Primero de la presente ley y demás ordenamientos aplicables.

XIII.- Dictar las medidas económicas y administrativas que considere necesarias, en los términos de esta ley y demás disposiciones aplicables.

XIV.- Vigilar, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de los Programas de Desarrollo Urbano y la observancia de esta ley, así como las demás disposiciones que se dicten conforme a ella.

XV.- Fijar las políticas y estrategias necesarias para la preservación, conservación y mejoramiento de los ecosistemas, con el fin de propiciar mejores condiciones de vida de la población.

XVI.- Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo para su incorporación al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable.

XVII.- Participar, en los términos del acuerdo de coordinación respectivo, en la operación

del Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos.

XVIII.- Ejercer el derecho de preferencia a favor del Estado, para adquirir inmuebles de acuerdo a lo establecido en esta ley y en las disposiciones aplicables.

XIX.- Promover la participación ciudadana en la elaboración y ejecución del Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano; y

XX.- Las demás atribuciones que le otorguen la presente ley y las disposiciones legales relativas.

ARTÍCULO 8o.- La Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, es la dependencia del Ejecutivo del Estado que tiene a su cargo poner en práctica las medidas que éste ordene en relación con el desarrollo urbano, la vivienda y la ecología y sus atribuciones serán las siguientes:

I.- Formular, en los términos que fija esta ley, el programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano y someterlo a la aprobación del Gobernador del Estado.

II.- Formular, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar, en forma conjunta con los Ayuntamientos respectivos, los Programas Parciales de Crecimiento derivados de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población ubicados en el territorio del Estado.

III.- Autorizar, en los términos de esta ley y demás disposiciones aplicables, la creación de desarrollos industriales, turísticos o campestres en el territorio del Estado.

IV.- Promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y establecer amplia intercomunicación privadas y con los particulares, para la mejor elaboración del Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano.

V.- Asesorar a los Ayuntamientos, a solicitud de éstos, en materia de desarrollo urbano, vivienda y ecología.

VI.- Formular el Programa Estatal Sectorial de Vivienda, y presentarlo al Gobernador del Estado para su revisión y, en su caso, aprobación.

VII.- Formular, conducir y evaluar la política estatal de vivienda, de conformidad con las disposiciones de esta ley y con las que dicte al respecto el Ejecutivo, así como coordinar los programas y acciones en la materia, que realicen las entidades de la Administración Pública Estatal y las funciones y programas afines que, en su caso, se determinen.

VIII.- Difundir los Programas Estatales Sectoriales de Desarrollo Urbano y Vivienda.

IX.- Intervenir en el sistema nacional de vivienda, en la forma en que se convenga con los gobiernos federal y municipales, de acuerdo con los lineamientos, normas y mecanismos que al efecto se establezcan.

X.- Fomentar la producción y distribución de materiales de construcción en el Estado.

XI.- Fomentar, en coordinación con las autoridades competentes, la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras de esfuerzo solidario para la producción y mejoramiento de vivienda.

XII.- Participar en la integración y formulación de las normas de diseño y construcción de la vivienda, en los términos de las leyes aplicables.

XIII.- Formular, conducir y evaluar las políticas y estrategias fijadas por el Ejecutivo del Estado para la preservación, conservación y mejoramiento del medio ambiente y de los ecosistemas del Estado.

XIV.- Determinar las infracciones y calificar las sanciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban ser aplicadas en los términos de la presente ley; y

XV.- Las demás que le atribuyan las leyes y disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 9o.- Son atribuciones de los Ayuntamientos:

I.- Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los Centros de Población ubicados en su jurisdicción, así como los programas parciales de conservación y mejoramiento y los relativos a las líneas sectoriales de acción específica, derivados de aquellos.

II.- Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar en forma conjunta con el Gobierno del Estado, los Programas Parciales de Crecimiento derivados de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población ubicados en su jurisdicción.

III.- Asegurar la congruencia de los programas a que se refiere la fracción I de este artículo, con el Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano, haciendo al efecto las proposiciones que estimen pertinentes.

IV.- Administrar la zonificación urbana de las localidades de su jurisdicción, contenida en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población y en las declaratorias correspondientes.

V.- Aprobar las declaratorias de usos, reservas y destinos de las áreas y predios de sus municipios.

VI.- Enviar al Gobernador del Estado, para su publicación y registro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población ubicados en sus municipios, los programas parciales, las declaratorias y todas aquellas resoluciones que determine esta ley.

VII.- Prever lo referente a inversiones y acciones que tiendan a la conservación, el mejoramiento y el crecimiento de los centros de población ubicados en su territorio, de conformidad con los programas de desarrollo urbano aplicables.

VIII.- Participar, en los términos que establezcan las leyes, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que se presenten en sus Municipios.

IX.- Difundir los programas de desarrollo urbano.

X.- Coordinarse y asociarse con otros Municipios de la Entidad para la más eficaz prestación de los servicios públicos a su cargo, previo el acuerdo respectivo entre los Ayuntamientos y con sujeción a la ley.

XI.- Otorgar o negar las autorizaciones y licencias de construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y edificaciones de acuerdo con esta ley, los Programas de Desarrollo Urbano, declaratorias y demás disposiciones en vigor.

XII.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable.

XIII.- Participar en la creación, manejo y administración de las reservas territoriales para el crecimiento urbano y de las zonas sujetas a conservación ecológica, de conformidad con esta ley, los programas de desarrollo urbano, declaratorias y demás disposiciones aplicables.

XIV.- Celebrar con el Gobierno del Estado, y a través de él con el de la Federación y con los de otras Entidades federativas, los convenios que apoyen los objetivos y prioridades propuestos en los programas que se ejecuten dentro de su jurisdicción, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y demás ordenamientos aplicables.

XV.- Participar en la regulación del mercado de los terrenos, en los términos del Capítulo VI del Título Primero de la presente ley y demás ordenamientos aplicables.

XVI.- Expedir, de acuerdo con las bases normativas que emita el Congreso del Estado, los reglamentos y las disposiciones administrativas que fueren necesarias, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución General de la República.

XVII.- Fomentar la organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos de desarrollo urbano.

XVIII.- Informar y orientar a los particulares acerca de los trámites sobre los permisos, licencias o autorizaciones con el fin de facilitar su gestión.

XIX.- Adecuar el funcionamiento y administración de los servicios públicos a su cargo, a lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano, de acuerdo al presupuesto municipal de egresos.

XX.- Participar, en concordancia con lo dispuesto en los ordenamientos aplicables, en el sistema nacional de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

XXI.- Intervenir en el Sistema Nacional de Vivienda, en la forma en que se convenga con los gobiernos federal y estatal, de acuerdo con los lineamientos, normas y mecanismos que al efecto se establezcan y de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

XXII.- Determinar las infracciones y calificar las sanciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban ser aplicadas en los términos de la presente Ley, y

XXIII.- Las demás que les otorguen esta ley y demás disposiciones legales relativas.

### **CAPITULO III DE LA PLANTACIÓN URBANA**

#### **SECCIÓN I DEL SISTEMA DE PROGRAMAS**

ARTÍCULO 10.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado se efectuará a través de:

I.- El Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano.

II.- Los Programas que Ordenen y Regulen Zonas Conurbadas en las que participe el

Estado con una o más Entidades Federativas, en los términos previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos.

III.- Los Programas que Ordenen y Regulen las Zonas Conurbadas dentro del territorio del Estado.

IV.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población.

Los Planes de Desarrollo Urbano Municipal a que se refiere el Artículo 115, Fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, adoptarán en el Estado la denominación establecida por la presente fracción, en virtud de que la Ley de Planeación del Estado reserva la categoría de Plan para el Estatal y los Municipales de Desarrollo.

V.- Los Programas Parciales de aplicación en un área o zona determinada de un centro de población, o bien referidos a las líneas sectoriales de acción específica en materias de transporte, vialidad, equipamiento, vivienda o infraestructura, entre otras.

Los Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere el presente artículo, deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidos por los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo señalados en la Ley de Planeación.

ARTÍCULO 11.- Los programas a que se refiere el artículo anterior, así como las declaratorias derivadas de los mismos, se elaborarán en los términos previstos en esta ley y serán publicados en forma abreviada, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en dos diarios de mayor circulación, en un plazo no mayor de veinte días a partir de su aprobación, salvo lo dispuesto en el Artículo 12 de esta ley. Asimismo, se mantendrán a consulta del público, en las oficinas en que se lleve su registro.

ARTÍCULO 12.- El Gobernador del Estado, solamente ordenará la publicación de un Programa Municipal de Desarrollo Urbano, o de alguna declaratoria derivada de aquél, si existe congruencia entre éstos y los Planes de Desarrollo y los Programas de Desarrollo Urbano aplicables.

ARTÍCULO 13.- Los programas previstos en el artículo 10 de esta Ley, tendrán vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión. Para su cancelación o modificación se estará a lo dispuesto en esta ley.

## **SECCIÓN II DEL PROGRAMA ESTATAL SECTORIAL DE DESARROLLO URBANO**

ARTÍCULO 14.- El Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano es el conjunto de estudios, políticas y normas técnicas que tienen por objeto definir las líneas generales del desarrollo urbano de la Entidad.

ARTÍCULO 15.- El Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano deberá contener:

I.- Los objetivos a que estarán orientadas las acciones de planeación y programación de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano de la Federación.

II.- La ubicación del Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano, en el contexto de la Planeación Estatal del Desarrollo Económico y Social y la vinculación de éste, con los demás programas sectoriales.

III.- El diagnóstico y las proyecciones a futuro de los siguientes aspectos:

a) La aptitud del suelo, en relación a las actividades económicas que afecten el desarrollo urbano.

b) El desarrollo de las comunicaciones y transportes en la Entidad.

c) La distribución territorial de las actividades económicas y de la población.

IV.- La definición de objetivos, políticas y estrategias para la conformación, consolidación y ordenamiento del sistema urbano y de los centros de población que lo integran.

V.- Los lineamientos que orientarán las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal en materia de desarrollo urbano. La ejecución de tales acciones estará sujeta a los Programas de Desarrollo Urbano Municipales de los centros de población aplicables.

VI.- Las acciones necesarias para el mejoramiento del medio ambiente y la reducción de la contaminación del agua, suelo y de la atmósfera.

VII.- El aprovechamiento de cauces o lechos de ríos, canales, lagos, vasos de servicio o desecados, que afecte el desarrollo urbano, siempre que sean jurisdicción del Estado.

VIII.- Las acciones para la preservación del patrimonio cultural del Estado.

IX.- El señalamiento de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa.

ARTÍCULO 16.- El Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano será formulado por la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado, quien lo someterá a la aprobación del Gobernador. Una vez aprobado por el Gobernador del Estado, éste ordenará su publicación y registro en los términos de esta Ley.

### **SECCIÓN III DE LOS PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

ARTÍCULO 17.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población son los conjuntos de estudios, políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para ordenar y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población situados en el territorio de un municipio.

ARTÍCULO 18.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población, contendrán como mínimo:

I.- La ubicación del programa de que se trate en el contexto de la Planeación del Desarrollo Económico y Social del Municipio y su congruencia con el Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano.

II.- Las determinaciones relativas a:

a) Los objetivos, políticas y metas para el desarrollo urbano del centro de población de que se trate.

b) Las acciones específicas para conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de



población de que se trate.

c) Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo.

d) La zonificación a que se refieren las fracciones I y II del artículo 52 de esta Ley, señalando en todo caso el uso actual y determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados.

e) La vialidad y el transporte.

f) La infraestructura, equipamiento y servicios.

g) El mejoramiento del medio ambiente y la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera.

III.- Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de desarrollo urbano.

IV.- Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación, presupuestación y ejercicio de las inversiones de las dependencias y entidades de la administración pública por cada uno de los componentes del desarrollo urbano; y

V.- Los instrumentos para la ejecución del programa.

#### **SECCIÓN IV DE LOS PROGRAMAS PARCIALES**

ARTÍCULO 19.- Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que regulen las acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento de los centros de población, contendrán como mínimo:

I.- La referencia al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual derivan, indicado, en su caso, el aprovechamiento del suelo previsto en el mismo.

II.- Las políticas y los objetivos que se persiguen.

III.- La delimitación de las áreas o zonas que comprende.

IV.- La descripción del estado actual del área o zona, de sus aprovechamiento predominantes y de la problemática que presenta.

V.- Los regímenes de tenencia existentes en el área o zona a que se refiera.

VI.- La zonificación a que se refiere la fracción II del Artículo 52 de esta ley.

VII.- Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de que se trate.

VIII.- La programación de las obras o servicios señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento del área o zona.

IX.- Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los estímulos que fuesen necesarios.

X.- Las obligaciones y responsabilidades de las autoridades y de los usuarios, en su caso; y

XI.- En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas.

ARTÍCULO 20.- Cuando, además de las acciones que son objeto del programa parcial, se requiera una reglamentación de los usos y destinos de las áreas o zonas de que se trate, se expedirán las declaratorias correspondientes en forma conjunta o sucesiva a dicho programa.

ARTÍCULO 21.- Los programas parciales de carácter sectorial a que hace mención el Artículo 10, fracción V contendrán, además de los elementos a que se refieren las fracciones I, II, IV y VIII a XI del Artículo 19 de esta ley, lo siguiente:

I.- La descripción y diagnóstico de los aspectos sectoriales de que se trate.

II.- Las memorias descriptivas de los proyectos ejecutivos de desarrollo.

III.- Las previsiones presupuestales o los medios de financiamiento; y

IV.- Los plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras, acciones o servicios.

ARTÍCULO 22.- Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los programas parciales deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los propios programas; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con el Ejecutivo del Estado, Ayuntamiento o con terceros.

ARTÍCULO 23.- En el caso de que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones o convenios indicados en los Artículos 19, 21 y 22 de esta ley, el Gobernador del Estado podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la Ley de la materia.

ARTÍCULO 24.- Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población o un Programa Parcial por el Ayuntamiento respectivo, será enviado para su publicación y registro al Gobernador del Estado, quien verificará su congruencia con la planeación del desarrollo en los términos del Artículo 12 de este ordenamiento.

ARTÍCULO 25.- Los Programas de Desarrollo Urbano y todas aquellas resoluciones administrativas o declaratorias que lleguen a dictarse con apoyo en los propios programas, o en esta ley y su reglamento, que afecten el desarrollo urbano del territorio del Estado, deberán inscribirse en la Sección VI del Registro Público de la Propiedad para su consulta pública. Los programas deberán inscribirse en las oficinas del Registro Público de la Propiedad en cuya jurisdicción territorial tengan aplicación, excepto el programa estatal que deberá inscribirse en todas las Oficinas del propio Registro en la Entidad.

## **SECCIÓN V DE LA PRESENTACIÓN Y CANCELACIÓN**

ARTÍCULO 26.- Cuando por las condiciones y características de un centro de población y de conformidad con el Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano, sea necesario planear el desarrollo urbano de dicho centro, las Juntas para el Progreso y Bienestar, los Colegios o Asociaciones de Profesionales y las demás organizaciones legalmente constituidas de los sectores social y privado, podrán presentar a consideración del Ayuntamiento respectivo, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano o los parciales que correspondan, para su aprobación.

ARTÍCULO 27.- Los programas podrán ser modificados o cancelados cuando:

I.- Exista una variación substancial de las condiciones que les dieron origen.

II.- Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los haga irrealizables o incosteables.

III.- Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria; y

IV.- Sobrevenga otra causa grave que impida su ejecución.

ARTÍCULO 28.- La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el programa correspondiente por:

I.- El Gobernador del Estado.

II.- Los Presidentes Municipales respecto del Programa Estatal.

III.- Las Autoridades, Organismos Paraestatales, Colegios de Profesionales, Juntas para el Progreso y Bienestar; y

IV.- Las Agrupaciones o Instituciones Privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado.

ARTÍCULO 29.- El procedimiento y términos para el trámite y resolución de la modificación o cancelación será el mismo que el de su aprobación y registro.

Si se aprueba la modificación o cancelación de un programa, las áreas, zonas o los predios considerados en él quedarán afectos a las nuevas modalidades o limitaciones que se impongan, o bien quedarán desafectados, desde la fecha de inscripción de la resolución correspondiente.

## **SECCIÓN VI EFECTOS DE LOS PROGRAMAS**

ARTÍCULO 30.- Los programas que sean aprobados, publicados e inscritos, serán obligatorios para las autoridades, organismos descentralizados o paraestatales y para los particulares.

ARTÍCULO 31.- A partir de la fecha de la inscripción de un Programa de Desarrollo Urbano, las autoridades estatales o municipales sólo podrán expedir licencias de construcción, reconstrucción, ampliación o cualquiera otras relacionadas con áreas y predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho.

ARTÍCULO 32.- Todas las obras y actividades consideradas por los Programas de Desarrollo Urbano que se realicen en el territorio del Estado, deberán sujetarse a lo dispuesto en los mismos. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

ARTÍCULO 33.- En el caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por el Artículo 31 de esta ley, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

ARTÍCULO 34.- Las obras que sean a cargo de las autoridades estatales o municipales, se ejecutarán en los términos previstos en esta ley y demás disposiciones específicas.

ARTÍCULO 35.- La Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología y las autoridades municipales correspondientes, supervisarán la ejecución de los proyectos y vigilarán, en todo momento, que las obras y demás actividades estén de acuerdo con los respectivos lineamientos señalados en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables y en los convenios respectivos.

#### **CAPITULO IV DE LAS CONURBACIONES**

ARTÍCULO 36.- El fenómeno de conurbación se presenta cuando dos o más centros de población formen o tiendan a formar una unidad demográfica.

Las conurbaciones que se presenten en los centros de población localizados dentro de los límites del territorio Estatal, serán formalmente reconocidas mediante la declaratoria que expida al efecto el Gobernador del Estado.

ARTÍCULO 37.- La zona de conurbación es el área circular generada por un radio de treinta kilómetros. El centro de dicha área es el punto de intersección de la línea fronteriza entre los municipios, con la línea que resulte de unir los centros de población correspondientes.

El Gobernador del Estado podrá acordar con los Ayuntamientos involucrados, que se comprenda una extensión mayor o menor de la definida en el párrafo anterior, cuando se considere conveniente para la ordenación y regulación de la zona de que se trate.

En el caso de zonas de conurbación en las que participe el Estado con una o más entidades federativas, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y en el decreto de conurbación respectivo.

ARTÍCULO 38.- La ordenación y regulación de las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado, se efectuarán con la participación del Gobierno del Estado y de los Ayuntamientos respectivos.

ARTÍCULO 39.- El Gobernador del Estado y los Ayuntamientos respectivos, podrán acordar que se considere la existencia de una zona de conurbación cuando:

I.- Solamente uno de los centros de población crezca sobre la zona señalada en el Artículo 37 de esta ley;

II.- Dos o más centros de población se encuentren ubicados fuera de la zona señalada en dicho artículo, pero por sus características geográficas y su tendencia socioeconómica se considere conveniente el estudio y solución conjunta de su desarrollo urbano; y

III.- Se proyecte o se funde un centro de población y se prevenga su expansión en territorio de municipios vecinos.

ARTÍCULO 40.- El acuerdo que se celebre en los términos del Artículo anterior, tendrá efectos de declaratoria y se publicará como lo establece el artículo 43 de esta Ley.

Cuando el Gobernador del Estado haya hecho una declaratoria de conurbación, convocará a los Presidentes Municipales correspondientes para constituir, dentro de los treinta días siguientes, una comisión intermunicipal de carácter permanente, que elabore el programa de ordena-

ción y regulación del desarrollo urbano de dicha zona y que promueva y vigile su ejecución y cumplimiento. La comisión será presidida por el Gobernador del Estado.

La comisión será un organismo público de carácter técnico, y tendrá facultades para procurarse la asesoría técnica que estime necesaria, promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y oír la opinión de los distintos grupos sociales de los centros de población respectivos, a través de sus organismos legalmente constituidos.

ARTÍCULO 41.- La Comisión Intermunicipal de Conurbación a que se refiere el artículo anterior tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Elaborar el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y someterlo a la aprobación del Gobernador del Estado; y

II.- Promover y gestionar ante las autoridades municipales correspondientes el cumplimiento, en el ámbito de su jurisdicción, de las decisiones que se hayan tomado.

ARTÍCULO 42.- Las Comisiones Intermunicipales de Conurbación sesionarán cuando menos tres veces por año y requerirán de la asistencia de cuando menos las dos terceras partes de sus miembros para que sus sesiones sean válidas.

Las decisiones de la Comisión se tomarán por mayoría de votos y el Presidente de la misma tendrá voto de calidad en caso de empate.

Las Comisiones podrán crear subcomisiones, así como los grupos de trabajo que estimen necesarios para el cumplimiento de sus objetivos.

Las Comisiones Intermunicipales estarán facultadas para expedir su Reglamento Interior.

ARTÍCULO 43.- Las declaratorias de conurbación, para que surtan sus efectos, serán publicadas por una sola vez en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en dos periódicos locales de mayor circulación e inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

## **CAPITULO V DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

### **SECCIÓN I DE LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

ARTÍCULO 44.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 Constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las normas contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere el Artículo 10 de esta ley y, en su caso, en las declaratorias de usos, reservas, provisiones y destinos

derivadas de ellos.

Los programas y declaratorias a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones de la presente Ley y demás normas aplicables.

ARTÍCULO 45.- La fundación de los centros de población que se realicen conforme a esta ley requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior contendrá las declaratorias procedentes sobre provisiones de tierras y ordenará la formulación del programa municipal de desarrollo urbano del centro de población correspondiente.

ARTÍCULO 46.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de dichos centros situados en la jurisdicción territorial de cada municipio y establecerán la zonificación correspondiente.

ARTÍCULO 47.- La conservación de los centros de población es la acción tendiente a mantener:

I.- El equilibrio ecológico.

II.- El buen estado de las obras materiales, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano; y

III.- El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general todo aquello que corresponda a su acervo histórico y cultural, de conformidad con las leyes vigentes.

ARTÍCULO 48.- El mejoramiento es la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente, de un centro de población.

ARTÍCULO 49.- Las acciones de conservación de los centros de población se podrán regular y promover mediante:

I.- La formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales que señalen las acciones, obras y servicios, así como los aprovechamientos predominantes.

II.- La asignación de usos y destinos por medio de las declaratorias correspondientes.

III.- La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado.

IV.- La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte de las Administraciones Públicas Estatal o Municipales.

V.- El otorgamiento de estímulos, así como la prestación de asesoría y asistencia técnica; y

VI.- La regularización de la tenencia del suelo urbano y de las construcciones.

ARTÍCULO 50.- La regulación y promoción de las acciones de mejoramiento de los centros de población, se llevará a cabo, además de las previsiones señaladas en las fracciones I a VI del Artículo anterior, a través de:

I.- El ordenamiento ecológico.

II.- El reordenamiento, la renovación, o la densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales.

III.- La dotación y rehabilitación de los servicios, equipamiento e infraestructura urbanas, en áreas carentes de ellas.

IV.- La acción integrada del Estado, que articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar la comunidad urbana.

V.- La celebración de convenios entre autoridades y propietarios, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública; y

VI.- Las demás que se consideren necesarias y que señalen los programas respectivos, para el mejor efecto de la acción de mejoramiento.

ARTÍCULO 51.- La regulación y orientación de las acciones de crecimiento de los centros de población se llevará a cabo, además de las previsiones señaladas en las fracciones I a V del Artículo 49, mediante:

I.- La determinación de las áreas de expansión futura en los Programas de Desarrollo Urbano de dichos centros.

II.- La participación de los Municipios en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento; y

III.- La adquisición, por parte del Estado y de los Municipios, de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población.

## **SECCIÓN II DE LA ZONIFICACIÓN URBANA**

ARTÍCULO 52.- A los Municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para ese efecto se entenderá por zonificación:

I.- La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población, de conformidad con la fracción II del Artículo 4o. de esta Ley.

II.- La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior; y

III.- La reglamentación de los usos, destinos y reservas a través de las declaratorias correspondientes.

Las determinaciones a que se refieren las fracciones I y II deberán estar contenidas en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, comprendidos en esta Ley.

ARTÍCULO 53.- Las declaratorias de usos, reservas y destinos deberán derivarse de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población y, para su vigencia, deberán

de inscribirse y publicarse, aplicándose, en lo conducente, los artículos 11 y 12 de esta Ley.

En ningún caso podrán expedirse dichas declaratorias en ausencia o en contravención de los programas a que se refiere el párrafo anterior.

ARTÍCULO 54.- Para los efectos de esta ley se establecen las siguientes definiciones:

I.- PROVISIONES.- Son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

II.- USOS.- Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas de un centro de población.

III.- RESERVAS.- Son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento; y

IV.- DESTINOS.- Son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

ARTÍCULO 55.- Las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos contendrán:

I.- Las razones de beneficio social que las motivaron.

II.- La referencia del Programa de Desarrollo Urbano del cual se deriven.

III.- La demarcación.

IV.- Las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos.

V.- Las restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo de declaratoria de que se trate.

VI.- El término de su vigencia; y

VII.- Los demás datos que determine esta Ley.

ARTÍCULO 56.- Las declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios, para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas correspondientes, indicando:

I.- Los usos permitidos, prohibidos o condicionados.

II.- Las normas aplicables a los usos condicionados.

III.- La compatibilidad entre los usos permitidos.

IV.- El número e intensidad de construcciones; y

V.- En su caso, las normas para el alineamiento de predios y en general de diseño urbano.

ARTÍCULO 57.- Las declaratorias de destinos contendrán la delimitación precisa de las zonas o predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse. Una vez publicada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, una declaratoria de destinos, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden



comprendidos en la misma, sólo utilizarán los predios en forma que no presente obstáculos al futuro aprovechamiento previsto.

Las declaratorias a que se refiere el presente artículo, quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años a partir de su inscripción, las zonas o predios correspondientes no son utilizados conforme al destino previsto. En este caso, los afectados podrán solicitar a la autoridad que ordenó la inscripción de la declaratoria, que gire instrucciones para la cancelación de la misma y la tildación de la anotación recaída en la inscripción de propiedad.

ARTÍCULO 58.- Las declaratorias de destinos, se notificarán personalmente y por escrito a los propietarios o poseedores afectados cuando se conozca su domicilio. En caso contrario, se les notificará por edictos que se publicarán por dos veces consecutivas en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en el periódico de mayor circulación en la Entidad o en el municipio de que se trate, según el caso. La notificación así hecha, surtirá sus efectos quince días naturales después de la última publicación.

ARTÍCULO 59.- Las declaratorias de reservas contendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población. Una vez que dichas declaratorias sean publicadas e inscritas en el registro correspondiente, los predios en ella comprendidos se utilizarán por sus propietarios o poseedores en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.

En igualdad de circunstancias, dichas declaratorias comprenderán preferentemente terrenos que no sean de propiedad ejidal o comunal.

Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de las reservas, se expedirá un programa parcial de crecimiento, que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de usos y destinos que sean necesarias. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones correspondientes en los términos de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

ARTÍCULO 60.- El valor catastral de los predios situados en zona declarada de reserva territorial o sujetos a conservación o mejoramiento, se mantendrá igual al del momento en que se hizo la declaratoria respectiva y durará mientras esta última persista. Para estos efectos, deberá remitirse copia de la declaratoria respectiva, una vez publicada e inscrita en los términos de esta Ley, a las Oficinas Catastrales correspondientes.

### **SECCIÓN III DERECHO DE PREFERENCIA**

ARTÍCULO 61.- El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, a través de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de reservas territoriales para el crecimiento urbano, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios comprendidos en la declaratoria de reserva, cuando dichos predios sean puestos a la venta o cuanto a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad. Igual derecho de preferencia tendrán para adquirir los predios comprendidos en la declaratoria de reserva, en caso de remate judicial o administrativo, al precio en que se fije el remate al mejor postor. Para tal efecto, los propietarios de los mismos que deseen enajenarlos, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas, deberán notificarlo a la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología y al Ayuntamiento correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que estos, en un plazo no mayor de treinta días naturales, contados a partir de recibida la notificación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, la autoridad no emite contestación a la

notificación, se entenderá que se abstiene de ejercitar su derecho de preferencia en ese acto.

ARTÍCULO 62.- En caso de que tanto el Gobierno del Estado como el del municipio respectivo quieran ejercer el derecho a que se refiere el artículo anterior, tendrá preferencia este último.

ARTÍCULO 63.- Cuando el Gobierno del Estado o los Ayuntamientos ejerciten el derecho de preferencia, el precio será el mismo que el de la operación que se pretendía realizar y se liquidará dentro de los quince días siguientes al día en que se opte por el ejercicio de tal derecho.

ARTÍCULO 64.- Para el ejercicio del derecho consignado en el artículo 61 de esta Ley, en aquellos casos que por la naturaleza del acto traslativo de dominio, no se haya determinado el valor del inmueble, este se fijará atendiendo al avalúo que practique al efecto una Sociedad Nacional de Crédito.

ARTÍCULO 65.- El derecho de preferencia a que se refiere el artículo 61 de esta Ley, se extinguirá en aquellas áreas comprendidas en las declaratorias de reservas que hayan sido urbanizadas y a las cuales se les haya dado el aprovechamiento previsto en el programa parcial de crecimiento respectivo.

#### **SECCIÓN IV DE LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS Y CUMPLIMIENTO DE LAS DECLARATORIAS**

ARTÍCULO 66.- Cuando para la ejecución de los Programas de Desarrollo Urbano y cumplimiento de las declaratorias sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente, por causa de utilidad pública, proveerá a la expropiación de la misma de conformidad con las leyes de la materia.

ARTÍCULO 67.- Los Programas de Desarrollo Urbano y declaratorias que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas o predios, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y deberán ser inscritos dentro de los veinte días siguientes en el Registro Público de la Propiedad y en otros registros que correspondan en razón de la materia. Los programas de desarrollo urbano estarán a consulta del público en las oficinas de los Ayuntamientos correspondientes.

Son responsables del incumplimiento de esta disposición, las autoridades que expidan las citadas declaratorias y no gestionen su inscripción, así como los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia. Estos incumplimientos se sancionarán conforme al Capítulo I, del Título Sexto de esta Ley.

No se podrá inscribir ningún acto, convenio o contrato que no se ajuste a lo dispuesto en los artículos 61 y 68 de esta Ley.

Las autoridades administrativas no expedirán ningún permiso, autorización o licencia que contravenga lo establecido en los programas y declaratorias. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho y no producirán efecto legal alguno.

ARTÍCULO 68.- Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios conforme a las declaratorias correspondientes.

Serán nulos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, que contravengan las correspondientes

declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos inscritas en el Registro Público de la Propiedad, así como los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere el artículo 61 de este ordenamiento.

La nulidad a que se refiere el párrafo anterior, será declarada por las autoridades administrativas en el ámbito de sus respectivas competencias.

ARTÍCULO 69.- Los Notarios y cualesquier otros fedatarios sólo podrán autorizar las escrituras públicas en que se cumpla lo dispuesto en los artículos 61 y 68 de esta Ley, en las que se inserte el certificado del Registro Público de la Propiedad sobre la existencia o inexistencia de las declaratorias y de los avisos o manifestaciones de que hablan dichos preceptos.

ARTÍCULO 69 Bis.- En los actos jurídicos que se celebren ante los notarios públicos, los jueces que actúen en funciones notariales por ministerio de ley, así como ante las autoridades estatales o municipales, con el objeto de enajenar o constituir derechos reales, deberá consignarse en la descripción del inmueble o predio, los elementos contenidos en los artículos 125 y 170 de esta Ley, sin perjuicio de que se agregue al apéndice, la licencia de uso del suelo o la constancia de zonificación, y copia de ella será agregada al documento o testimonio del instrumento respectivo.

ARTÍCULO 70.- Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las leyes reglamentos o programas de desarrollo urbano aplicables que originen un deterioro en la calidad de la vida de los asentamientos humanos, los residentes del área que resulten directamente afectados, tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos. En caso de que se expidan licencias o autorizaciones contraviniendo las leyes, reglamentos o programas de desarrollo urbano aplicables, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los funcionarios responsables, serán sancionados en los términos del Capítulo I del Título Sexto de este ordenamiento, sin perjuicio de lo establecido en los demás ordenamientos aplicables.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o superiores inmediato, quienes oírán previamente a los interesados y en su caso, a los afectados y deberán resolver en un término no mayor de treinta días, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

ARTÍCULO 71.- Las áreas, zonas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, estarán sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley.

## **CAPITULO VI DE LA TIERRA PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA**

ARTÍCULO 72.- Es de utilidad pública la adquisición de tierra para la creación de reservas territoriales, que satisfagan las necesidades de suelo urbano, para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su equipamiento e infraestructura.

Corresponde a los Gobiernos Estatal y Municipales, realizar programas y acciones que faciliten la adquisición de predios en áreas urbanas, para la construcción de viviendas de interés social.

ARTÍCULO 73.- El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos participarán en el Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, en los términos de esta ley y demás disposiciones aplicables, y podrán convenir entre sí y con el gobierno federal las

normas de su operación incluyendo, entre otros aspectos, los siguientes:

I.- La integración de información e inventarios, así como los requerimientos y las disponibilidades de suelo.

II.- La transmisión de inmuebles para la integración de las reservas territoriales o para su utilización en fines urbanos.

III.- La elaboración de normas de adquisición, aprovechamiento y transmisión a los particulares de suelo urbano y reservas territoriales.

IV.- El financiamiento para la adquisición y urbanización de suelo y construcción de inmuebles; y

V.- La transferencia de recursos y el establecimiento de estímulos para la operación del Sistema.

ARTÍCULO 74.- Con base en los Programas Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano y Municipales de Desarrollo Urbano de centros de población, las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios, que entre otras consideraciones contengan los lugares y extensiones de tierra necesarios para la realización de sus programas, beneficiarios, tipos de acciones, costos y medios de financiamiento.

ARTÍCULO 75.- El Gobierno Estatal podrá transmitir a los Gobiernos Municipales, los bienes inmuebles para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, en los términos de la Ley General de Bienes del Estado y de este ordenamiento.

ARTÍCULO 76.- En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social, las enajenaciones de predios que realicen las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales estarán sujetas a las siguientes normas:

I.- Que el solicitante no sea propietario de inmueble urbano en ninguna localidad.

II.- Que las condiciones de pago se determinen en atención al ingreso de los solicitantes.

III.- Que la superficie corresponda a los lotes tipo fijados por la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología.

IV.- El precio de los lotes y predios se determinará con base en dictamen valuatorio de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología.

Además, las dependencias y entidades de las administraciones públicas municipales, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 111 de la Ley Orgánica de Administración Municipal.

ARTÍCULO 77.- Las enajenaciones a particulares que tengan por objeto la construcción de viviendas de interés social, se harán con arreglo a los programas debidamente autorizados por las autoridades estatales o municipales, y siempre que los particulares se comprometan, en los contratos relativos, a enajenar los lotes a los solicitantes con observancia de lo establecido en el artículo anterior.

ARTÍCULO 78.- La enajenación de inmuebles por parte de las administraciones públicas estatal o municipales, atenderán preferentemente las necesidades de suelo de la población de bajos

ingresos.

Las dependencias o entidades estatales o municipales que enajenen vivienda o suelo para vivienda, incluirán en el contrato respectivo, la estipulación de que el adquirente sólo podrá transferir sus derechos de propiedad a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidas en esta Ley. En todo caso, para realizar dicha transferencia, se deberá contar con la autorización expresa de la dependencia o Entidad que haya enajenado originalmente el inmueble.

ARTÍCULO 79.- Las dependencias y entidades estatales y municipales a que se refiere el segundo párrafo del artículo anterior, deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, a través de los medios de difusión de los lugares en donde se lleven a cabo las mismas. En ningún caso, podrá enajenarse más de un lote a cada jefe o sostén de familia.

## **TITULO SEGUNDO DE LA VIVIENDA**

### **CAPITULO UNICO DE LA VIVIENDA**

ARTÍCULO 80.- Las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales que formulen programas de vivienda o lleven a cabo acciones habitacionales, quedan sujetas a las disposiciones de este Título, de la Ley de Planeación, de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo y de los Programas de Desarrollo Urbano.

Los representantes gubernamentales en los órganos de gobierno, administración y vigilancia de las entidades a que se refiere el párrafo anterior, cuidarán que sus actividades se ajusten a lo dispuesto en esta ley.

ARTÍCULO 81.- Las acciones en materia de vivienda a cargo de las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales, se dirigirán a los siguientes objetivos:

I.- Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda que permitan beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos.

II.- Aumentar el inventario habitacional y organizar y estimular la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural y de sus materiales básicos para el bienestar de la familia.

III.- Optimizar los procesos de producción de la vivienda y promover la utilización de sistemas constructivos socialmente apropiados.

IV.- Propiciar que la vivienda sea un factor de ordenación territorial, de estructuración interna de los centros de población y de mejoría y arraigo de la población a su medio.

V.- Canalizar y diversificar los recursos para su mejor aprovechamiento a favor de los sectores de población más desprotegidos, a fin de lograr la máxima cobertura social.

VI.- Promover la participación activa y corresponsable de los sectores privado y social en las distintas acciones y programas habitacionales.

VII.- La constitución de reservas territoriales y la utilización de dichas reservas para la vivienda, evitando su especulación, previendo su requerimiento y los medios y formas de acceso a la misma, todo ello con criterios de beneficio social.

VIII.- La promoción y apoyo para reducir los costos de la vivienda y de sus materiales básicos.

IX.- La promoción de actitudes solidarias de la población, ante el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda.

X.- La información y difusión de los programas públicos habitacionales, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos.

XI.- La integración de la vivienda a su entorno ecológico y la preservación de los recursos y características del medio ambiente; y

XII.- La promoción al sector privado, para que canalice los recursos a la construcción de vivienda de interés social en el Estado.

ARTÍCULO 82.- El Programa Estatal Sectorial de Vivienda será formulado por la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de las administraciones públicas federal, estatal y municipales, de los grupos sociales y de los particulares interesados.

La Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, previo dictamen de la Secretaría de Planeación del Desarrollo, someterá el programa a la consideración del Gobernador del Estado y una vez aprobado por este, deberá publicarse en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en dos diarios de mayor circulación en el Estado, pudiendo publicarse en estos últimos en forma abreviada. Así mismo, la citada dependencia mantendrá para consulta del público dicho Programa Estatal Sectorial.

ARTÍCULO 83.- El Programa Estatal Sectorial de Vivienda deberá contener:

I.- El diagnóstico de los problemas habitacionales en el Estado.

II.- Los objetivos que se persigan y que regirán el desempeño de las acciones habitacionales de la administración pública estatal.

III.- La estrategia general que comprenderá las acciones básicas, el señalamiento de prioridades y su previsible impacto en el sistema económico y social.

IV.- Los lineamientos para la programación institucional y anual, con el señalamiento de metas y previsión de recursos.

V.- La articulación del programa con el gasto público y su vinculación presupuestal.

VI.- Las bases de coordinación con la Federación y con los Municipios.

VII.- Las bases de concertación con los sectores social y privado.

VIII.- El manejo de instrumentos de políticas económica y social, relacionados con la vivienda y los responsables de su ejecución.

IX.- La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos; y

X.- Los demás que señalen otros ordenamientos legales.

ARTÍCULO 84.- El Programa Estatal Sectorial de Vivienda, una vez aprobado y publicado, será obligatorio para las dependencias y entidades de la administración pública estatal, en los términos de la Ley de Planeación.

ARTÍCULO 85.- El Programa Estatal Sectorial de Vivienda será evaluado anualmente, a efecto de comprobar si han sido cumplidos sus objetivos y de conocer los efectos de las diversas acciones habitacionales realizadas. Los resultados de dicha revisión y las adecuaciones que, en su caso, se propongan, serán aprobados y publicados en los términos del Artículo 82 de esta ley.

ARTÍCULO 86.- Los programas institucionales que se formulen y que incluyan acciones habitacionales, deberán ajustarse, en lo conducente, a lo dispuesto por el Programa Estatal Sectorial de Vivienda.

Las entidades de la Administración Pública Estatal que realicen acciones de vivienda, deberán coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, para la elaboración de sus programas institucionales de vivienda.

ARTÍCULO 87.- Los informes de las entidades de la Administración Pública Estatal que lleven a cabo acciones de vivienda, sobre los avances y evaluación de sus programas anuales, deberán contener reportes financieros, presupuestales, grados de avances de las obras, causas y explicación de las demoras y de modificaciones a los proyectos originales, si los hubiere.

La Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología tomará en cuenta dichos informes y evaluaciones para la revisión y evaluación del Programa Estatal Sectorial de Vivienda.

ARTÍCULO 88.- La Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología propondrá a las dependencias competentes, medidas de financiamiento y estímulos para el cumplimiento de los programas de vivienda, así como sistemas de control, seguimiento y evaluación de los mismos.

ARTÍCULO 89.- Los programas de las entidades de las Administraciones Públicas Estatal y Municipales que lleven a cabo acciones para la vivienda rural, se ajustarán en lo conducente a la política sectorial de desarrollo rural integral y tenderán al mejoramiento y construcción de viviendas que fomenten el arraigo de los campesinos a su medio, a la utilización preferente de materiales regionales, a la utilización de procedimientos de conservación y desarrollo ecológico, al uso de tecnología apropiada y de sistemas constructivos locales que coadyuven a elevar los niveles de bienestar, mejorando las condiciones sanitarias y de habitabilidad. Estas acciones deberán comprender también, medidas para el desarrollo de los anexos a la vivienda, destinados a las actividades productivas.

### **TITULO TERCERO DE LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN, RELOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS**

#### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 90.- Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos, se otorgarán por los Ayuntamientos de conformidad con lo dispuesto en esta ley, su reglamento, los Programas de Desarrollo Urbano y las declaratorias en vigor.

ARTÍCULO 91.- Para los efectos de esta ley se entiende por:

I.- Fusión: La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes.

II.- Subdivisión: La partición de un terreno en dos o más fracciones que no requiera el trazo de vía pública referida únicamente a aquellos casos en que se trate de un predio.

III.- Relotificación: El reacomodo de predios o lotes de un área previamente autorizada, en función de los fines u objetivos que se persigan.

IV.- Fraccionamiento: La división de un terreno en manzanas, lotes y calles, para usos habitacionales o comerciales dentro de los centros de población, debiendo tener, todos los lotes, acceso a la vía pública.

ARTÍCULO 92.- Las autorizaciones a que se refiere el artículo 90 se otorgarán siempre que no se afecten:

I.- Zonas arboladas.

II.- Zonas de valores naturales y urbanos.

III.- Zonas monumentales históricas.

IV.- Las medidas de lote tipo autorizado en la zona.

V.- El equilibrio de la densidad de población.

VI.- La capacidad de los servicios públicos existentes en la zona; y

VII.- El uso del suelo declarado o determinado por los programas aplicables.

ARTÍCULO 93.- Las autorizaciones para fusionar, subdividir, relotificar y fraccionar terrenos, tomarán en cuenta y contendrán los siguientes aspectos:

I.- La zona en que se permitan.

II.- La clase de fraccionamiento, de acuerdo a lo previsto en el artículo 100 de la presente ley.

III.- Los índices aproximados de densidad de población.

IV.- La organización de la estructura vial y del sistema de transporte.

V.- La proporción y aplicación de las inversiones en sus diversas etapas.

VI.- Las proporciones relativas a las áreas y servicios sanitarios y el equipo de infraestructura urbana.

VII.- Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción en los mismos, considerados individualmente, así como a las densidades totales.

VIII.- Las normas de urbanización y las áreas que quedarán a cargo del Ayuntamiento respectivo; y

IX.- Las normas técnicas y los demás derechos y obligaciones que establezca la presente Ley.



ARTÍCULO 94.- La solicitud para fusionar, subdividir, relotificar o fraccionar terrenos, deberá ser formulada por la persona física o moral que tenga la propiedad y la posesión legales del predio o predios respectivos o por sus representantes legales.

Los propietarios de lotes o predios ubicados dentro o fuera de un fraccionamiento, no podrán subdividirlos en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en la presente Ley, aplicándose en el caso, las características que se determinan para los lotes en los fraccionamientos de tipo habitacional y comercial, según corresponda al uso del suelo.

ARTÍCULO 95.- Las autorizaciones que recaigan a las solicitudes a que se refiere el artículo anterior, se otorgarán previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes, debiendo notificar dichas autorizaciones a la Dirección de Catastro, en los términos del Artículo 39 de la Ley de Catastro.

## **CAPITULO II DE LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y RELOTIFICACION DE TERRENOS**

ARTÍCULO 96.- Toda solicitud de fusión, subdivisión o relotificación deberá ser acompañada de:

I.- Copia legible del título de propiedad de los terrenos.

II.- Certificado de inscripción en el Registro Público de la Propiedad que corresponda.

III.- Plano a escala conveniente del terreno amparado por las escrituras, con los datos correspondientes a las medidas, ubicación y superficie; y

IV.- Plano a escala conveniente en el que se contemple el proyecto definitivo de cualquiera de los tres conceptos anteriormente descritos.

ARTÍCULO 97.- Recibida la solicitud y documentos anexos, el Ayuntamiento de que se trate procederá a su revisión en un plazo no mayor de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente de la fecha de recepción, y procederá a su autorización dentro del mismo plazo, si satisface los requisitos señalados en el artículo 96. En caso de no proceder, el Ayuntamiento comunicará al solicitante las causas específicas por las que no haya sido aceptada su solicitud y le señalará un plazo, que no excederá de quince días, para que se ajuste a las normas señaladas en esta ley. Vencido este plazo se tendrá por no presentada la solicitud.

ARTÍCULO 98.- Las relotificaciones en fraccionamiento previamente autorizados, sólo podrán llevarse a cabo cuando sus lotes no hayan sido vendidos al público, debiéndose otorgar un nuevo convenio previo cumplimiento de las disposiciones que para la autorización de fraccionamiento establezca la presente Ley.

El cambio del uso del suelo y el cambio en la clasificación del fraccionamiento, sólo podrá ser autorizado por el Ayuntamiento respectivo, previo dictamen de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado, en el que se establezca la capacidad de dotación de servicios de la infraestructura urbana existente.

## **CAPITULO III DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

### **SECCIÓN I**

## CLASIFICACIÓN

ARTÍCULO 99.- Las personas físicas o morales interesadas en realizar un fraccionamiento, estarán sujetas a lo dispuesto en esta Ley, en lo que respecta a la ubicación y tipo del mismo, su zonificación interna, destino de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas y calles, dimensiones mínimas y máximas de lotes, espacios libres y su utilización, densidad de construcción y todas las demás características.

ARTÍCULO 100.- Para los efectos de la presente ley, los fraccionamiento se clasifican de la siguiente manera:

I.- Fraccionamiento habitacionales: Son aquellos en que sus lotes se destinan a la construcción de vivienda y comprenderán los siguientes tipos:

- a) Residencial.
- b) Residencial para vivienda de interés social.
- c) Colonias populares.

II.- Fraccionamiento comerciales: Son aquellos en los que sus lotes se destinan a la construcción de edificios donde se realicen actividades propias del giro comercial.

Cualquier tipo de fraccionamiento de los mencionados con anterioridad que ofrezca lotes con servicios, se sujetará a las disposiciones que la presente Ley señala, de acuerdo al tipo de fraccionamiento que se trate. Únicamente se permitirán lotes inicialmente sin servicios o con servicios parciales en fraccionamientos tipo colonia popular, en los términos previstos en esta Ley, siempre y cuando su fin sea resolver las demandas sociales y dotar de un patrimonio a familias de escasos recursos.

ARTÍCULO 101.- Las personas que realicen fraccionamiento de tipo residencial, deberán dotarlos de la siguiente infraestructura básica y características obligatorias:

- I.- Infraestructura básica:
- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
  - Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
  - Red de electrificación.
  - Red telefónica.
  - Red de alumbrado público.
  - Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
  - Hidrantes contra incendios.
  - Guarniciones.
  - Banquetas.
  - Pavimento.

- Arbolado y equipamiento de parques y jardines públicos.
- Calles locales de 11.00 M. De arroyo y 1.50 M. de banqueta.
- Calles colectoras de 11.00 M. De arroyo y 2.00 M. de banqueta.

II.- Lotes:

- En calles locales, los lotes tendrán un frente mínimo de 12.00 M. y superficie mínima de 150.00 M2.

- En calles colectoras, tendrán un frente mínimo de 14.00 M.

- Y superficie mínima de 300.00 M2.

III.- Donaciones:

- 14% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 3% deberá ser en parques y jardines.

ARTÍCULO 102.- Las personas que realicen fraccionamiento de tipo residencial para viviendas de interés social, deberán dotarlos de la siguiente infraestructura básica y características obligatorias:

I.- Infraestructura básica:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
- Red de electrificación.
- Red de alumbrado público.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Guarniciones.
- Banquetas.
- Pavimento.
- Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos.
- Hidrantes contra incendios.
- Calles colectoras de 11.00 M. de arroyo, circulación en doble sentido y 1.50 M. de banqueta.
- Calles locales de 8.00 M. de arroyo, circulación en un solo sentido y 1.50 M. de banqueta.

II.- Lotes:

- En calles locales, deberán tener un frente mínimo de 6.50 M. y superficie mínima de 117.00 M2.

- En calles colectoras, deberán tener un frente mínimo de 7.50 M. y una superficie mínima de 135.00 M2.

#### III.- Donaciones:

- 12% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 3% deberá ser en parques y jardines.

#### IV.- Área comercial:

- 2% del área vendible.

El requisito de pavimento sólo será exigible en los siguientes casos:

a) Cuando el fraccionador no pretenda edificar; y

b) Cuando se trate de calles o avenidas de alta velocidad.

ARTÍCULO 103.- Las personas que realicen fraccionamientos del tipo colonia popular, podrán promover lotes con servicios parciales o sin ellos; pero, en todo caso, deberán prever la dotación de una infraestructura básica, mediante la inserción de un clausulado en los contratos de enajenación que realicen, en el que el adquirente se obliga a realizar las aportaciones que por ley le correspondan, para la introducción en forma progresiva, de los siguientes servicios:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias

- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias

- Red de electrificación

- Red de alumbrado público

- Nomenclatura y señalamiento de tránsito

- Guarniciones

- Banquetas.

El proyecto del fraccionamiento deberá cumplir con los siguientes requisitos:

#### I.- VIALIDAD:

- Calles locales de 8.00 M. de arroyo, con circulación en un solo sentido y 1.59 M. de banqueta.

- Calles colectoras de 11.00 M. de arroyo y 1.50 M. de banqueta.

#### II.- LOTES CON SERVICIOS:

En calles locales y colectoras tendrán un frente mínimo de 6.50 M. y superficie mínima de 117.00 M2.

### III.- LOTES SIN ALCANTARILLADO SANITARIO:

- En calles locales y colectoras tendrán un frente mínimo de 8.00 M y superficie mínima de 160.00 M2.

### IV.- DONACIONES:

- 12% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 2% deberá ser en parques y jardines.

- Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos.

### V.- ÁREA COMERCIAL:

- 2% del área vendible.

El fraccionador estará obligado a realizar los movimientos de tierra que garanticen la identificación de manzanas, calles, lotes y ofrezcan seguridad en materia de flujos pluviales.

ARTÍCULO 104.- Las personas que realicen fraccionamiento de tipo comercial, deberán dotarlos de la siguiente infraestructura básica y características obligatorias:

#### I.- Infraestructura básica:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
- Red de electrificación.
- Red telefónica.
- Red de alumbrado público.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Hidrantes contra incendios.
- Guarniciones.
- Pavimento.
- Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos.
- Banquetas.

#### II.- Donaciones:

- 10% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 2% deberá ser en parques y jardines.

ARTÍCULO 105.- Además de los requisitos que establece esta Sección, los fraccionadores deberán de cumplir con las obligaciones a que se refiere esta ley y las demás disposiciones aplicables.

## **SECCIÓN II DE LAS OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR**

ARTÍCULO 106.- Los fraccionadores tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Ejecutar por su cuenta las obras que se les hayan autorizado, de acuerdo al convenio-autorización respectivo.

II.- Concluir las obras en el plazo que especifica el convenio-autorización, salvo causas de fuerza mayor o caso fortuito.

III.- Otorgar una garantía ante la Tesorería Municipal Respectiva para la ejecución de las obras, cuando quisiera vender antes de terminirlas.

IV.- Donar al municipio de que se trate la superficie de terreno que se destinará a vías públicas y áreas verdes dentro de los límites del fraccionamiento, así como aquellas que se destinarán a obras de equipamiento urbano, servicios urbanos o cualquier otro servicio público, una vez que hayan sido debidamente urbanizadas.

Se considera como título de propiedad de las áreas a que se refiere esta fracción, para el ayuntamiento, el convenio-autorización del fraccionamiento, una vez publicado e inscrito. Dichas áreas de donación, para todos los efectos legales entrarán de pleno derecho al dominio público de los Ayuntamientos y estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley Orgánica de Administración Municipal.

V.- Cubrir el importe de la publicación por una sola vez en el Boletín Oficial del Estado, del texto íntegro del convenio-autorización.

VI.- Ejecutar por su cuenta los gastos de conservación de las obras de urbanización relativas al convenio, por el período comprendido entre la fecha de tramitación de dichas obras y la fecha de entrega de las mismas al ayuntamiento correspondiente.

VII.- Otorgar ante y a satisfacción de la Tesorería Municipal una garantía personal o real que garantice la buena calidad de las obras por el término de un año, contados a partir de la fecha de terminación de las obras y por un importe igual al 5% de la suma de los costos de urbanización, sin incluir lo referente a electrificación y alumbrado público, siempre y cuando se cuente con el acta de recepción correspondiente de parte de la Comisión Federal de Electricidad.

VIII.- Insertar en los contratos de enajenación de lotes que celebre, los siguientes conceptos:

a).- El uso de cada lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda de acuerdo a la licencia de uso de suelo correspondiente;

b).- La prohibición para los propietarios de lotes o predios de subdividirlos en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en la presente Ley;

c).- Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;

d).- Las distintas funciones del predio urbanizado;

e).- Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra.

Los notarios públicos, los jueces que actúen en funciones notariales por ministerio de ley y las autoridades estatales o municipales, en su caso, verificarán se incluyan estos rubros en las escrituras respectivas.

IX.- Respetar los precios máximos de venta autorizados por el ayuntamiento correspondiente; y

X.- Las demás que señale la presente ley y cualquier otra disposición aplicable.

ARTÍCULO 107.- Cuando el fraccionador solicite la modificación al proyecto autorizado, deberá observar el procedimiento que para la autorización de fraccionamiento establece esta ley.

### **SECCIÓN III DE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL PROYECTO**

ARTÍCULO 108.- Los proyectos y ejecución de los fraccionamiento, deberán ajustarse respetando las normas de urbanización que se citan a continuación:

I.- Normas de trazo.

II.- Normas de sistema de agua potable.

III.- Normas de sistema de alcantarillado de aguas negras.

IV.- Normas de desagüe pluvial.

V.- Normas de pavimentación asfáltica.

VI.- Normas de concreto hidráulico aplicable a pavimento, guarniciones y banquetas;

VII.- Normas de electrificación y alumbrado público; y

VIII.- Normas técnicas para prevención de incendios.

ARTÍCULO 109.- Las normas de trazo son las que se refieren a dimensiones de lotes, manzanas y requisitos de vialidad según se indica en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 110.- Las calles que se proyecten en fraccionamiento, deberán ajustarse a lo marcado en las secciones transversales que se indican en el cuadro I, dependiendo del tipo de fraccionamiento, por tanto, su construcción será conforme a lo aquí previsto, y sus características estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas, de acuerdo a la siguiente clasificación:

I.- CALLES LOCALES.- Son destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento.

II.- CALLES COLECTORAS.- Son las destinadas a conducir el tránsito de las calles locales hacia otra zona del fraccionamiento, de la ciudad o a las arterias de gran volumen.

III.- CALLES O AVENIDAS DE ALTA VELOCIDAD.- Son las destinadas a conducir el tránsito de volumen considerable para toda clase de vehículos.

Quando este tipo de calles sea incluido en los fraccionamiento, sus características geométricas serán determinadas por el ayuntamiento, siempre que su existencia esté justificada por la dimensión del fraccionamiento.

## **TIPOS DE CALLES**

### **CUADRO I SECCIONES MÍNIMAS**

ARTÍCULO 111.- Cuando por razones justificadas existan en el proyecto calles locales cerradas, éstas deberán rematar en una glorieta cuyo diámetro tendrá como mínimo dos veces el ancho del arroyo, más el ancho de las banquetas correspondientes. Su longitud no deberá ser mayor de 100.00 metros, medidos desde su intersección con otra calle hasta el centro de la glorieta.

Sólo podrá permitirse en este tipo de calles una longitud mayor a la señalada en el párrafo anterior, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen, a juicio del ayuntamiento.

ARTÍCULO 112.- Ninguna de las calles de un fraccionamiento que se proyecte, que sea prolongación de otra, correspondiente a un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle de la ciudad, podrá tener una anchura menor que estas. Si la calle que se va a continuar fuera de menor anchura de los mínimos señalados en esta Ley, la prolongación que constituya la nueva obra deberá tener cuando menos los mínimos señalados.

ARTÍCULO 113.- Cuando se proyecte una calle o avenida de alta velocidad, o cuando ésta ya exista a través de un fraccionamiento, los lotes habitacionales no deberán tener acceso directo a ella.

ARTÍCULO 114.- Cuando cualquiera de los tipos de calles descritos en los artículos anteriores, tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera o vía de ferrocarril, requerirán de un proyecto especial, que deberá ser aprobado por el ayuntamiento, previo dictamen de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado o, en su caso, de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal.

ARTÍCULO 115.- Cuando una avenida o calle, que sea de un fraccionamiento contiguo o de la ciudad, que por sus directrices o ejes atraviesen un fraccionamiento en proyecto, deberán ser continuadas y no podrán ser reducidas sus medidas en cuanto a anchos de arroyo, camellones, banquetas, arriates u otros similares, y su costo será cubierto por el fraccionador.

ARTÍCULO 116.- Los andadores serán exclusivamente para el tránsito de peatones. Sus características y dimensiones deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, de acuerdo al proyecto de que se trate.

ARTÍCULO 117.- El ancho mínimo permisible de las banquetas será de 1.50 Metros, en todo tipo de fraccionamiento y estarán compuestas de la siguiente manera: para tránsito de peatones, 1.00 Metro, arriates 0.35 Metros, guarniciones 0.15 Metros. La rampa para acceso de automóviles está comprendida entre el arriate y la guarnición, sin modificar el nivel de la banqueta.

ARTÍCULO 118.- La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamientos, indicadores, letreros o cualquier otro tipo de obstáculos deberán ubicarse en el área destinada a los arriates, sin interferir en área de circulación de peatones. Así mismo, se seguirá igual procedimiento, en forma proporcional, cuando se trate de banquetas de dimensiones mayores a las establecidas en esta Ley.



ARTÍCULO 119.- Siempre que sea necesaria la construcción de obras de liga entre el predio en que se pretenda hacer un fraccionamiento y otras zonas urbanizadas, de conformidad con los programas de desarrollo urbano y en dictamen especial del ayuntamiento respectivo, éste solicitará al Gobierno del Estado la expropiación de las superficies necesarias conforme a la ley de la materia.

ARTÍCULO 120.- Cuando al ligar un fraccionamiento en proyecto con zonas urbanizadas, sea necesario abrir accesos o conducir servicios públicos a través de predios de terceros, que no formen parte del terreno por fraccionar y no medie el consentimiento del o de los propietarios, el ayuntamiento respectivo solicitará al Gobernador del Estado la expropiación por causa de utilidad pública, de las superficies que se requieran, quedando el fraccionador obligado a urbanizarlas por su propia cuenta.

Si el o los propietarios de los terrenos expropiados por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, llegaran a fraccionar o a construir edificaciones con frente a las calles así formadas, estarán obligados a reintegrar el importe de la indemnización y a cubrir, además, un porcentaje valorado por la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado, por el costo de las obras de urbanización ejecutadas, al primer fraccionador.

ARTÍCULO 121.- Por lo que hace a las normas técnicas de diseño de proyectos de agua potable, alcantarillado de aguas negras y drenaje pluvial, se estará a lo dispuesto en la ley de la materia.

ARTÍCULO 122.- Las normas de pavimentación asfáltica que se adopten, así como las normas de concreto hidráulico aplicables a pavimentos, guarniciones y banquetas son las que se establecen en las especificaciones generales de construcción del ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 123.- Por lo que respecta a las normas de electrificación y alumbrado público, se adoptan las establecidas en el reglamento general, que para la presentación de proyectos, construcción de redes y líneas de distribución de energía eléctrica, señala la Comisión Federal de Electricidad.

ARTÍCULO 124.- Cada proyecto de fraccionamiento deberá contemplar, para destinarlo a comercio, un porcentaje del área vendible, de acuerdo a su clasificación y una vez autorizado el fraccionamiento, no se permitirá el cambio del uso del suelo en dicha área.

#### **SECCIÓN IV**

#### **PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE USO DEL SUELO Y PARA LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO**

ARTÍCULO 125.- El fraccionador tramitará ante el Ayuntamiento, la licencia del uso del suelo del terreno que se pretende fraccionar, debiendo presentar para ello la siguiente documentación:

I.- Solicitar por escrito la autorización de la licencia, indicando tipo, localización y características generales del fraccionamiento.

II.- Escrituras del terreno.

III.- Plano del terreno que amparan las escrituras.

IV.- Acta constitutiva de la empresa fraccionadora, cuando se trate de persona moral.

La licencia del uso del suelo, se otorgará por el ayuntamiento respectivo, de acuerdo a lo

previsto por esta ley y en los programas de desarrollo urbano, debiendo contener primordialmente:

- a).- El uso de suelo para el predio o lote;
- b).- El tipo y densidad de construcción, mediante los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que le corresponda de acuerdo a la licencia de uso de suelo;
- c).- La prohibición para los adquirentes de lotes o predios, de subdividirlos en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en la presente Ley; y
- d).- La normatividad que regule la edificación de los lotes o predios, las condiciones que deriven de derechos de vía existentes o previstos en el programa de desarrollo urbano del centro de población, así como el procedimiento para tramitar condiciones de uso de suelo alternos en relación con los mismos.

ARTÍCULO 126.- El interesado en realizar un proyecto de fraccionamiento, o su representante legal, deberá presentar ante el ayuntamiento respectivo la licencia de uso del suelo y el anteproyecto de fraccionamiento para su revisión, misma que se llevará a cabo en un lapso no mayor de treinta días; durante este mismo lapso, el Ayuntamiento turnará el anteproyecto para su estudio y opinión ante las siguientes dependencias:

I.- Ante la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado, para que dictamine acerca de la congruencia entre el anteproyecto de fraccionamiento y lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y en la presente Ley.

II.- Comisión Federal de Electricidad a quien se le solicitará la aprobación de la demanda de energía eléctrica; y

III.- Organismo operador municipal del sistema de agua potable y alcantarillado, donde se le solicitará la aprobación del abastecimiento de agua potable y la conexión del alcantarillado.

ARTÍCULO 127.- El dictamen de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, a que se refiere la fracción I del artículo anterior, deberá ser emitido en un término perentorio de diez días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del proyecto. De no ser emitido el dictamen en este lapso, se tendrá como favorable el establecimiento del fraccionamiento.

ARTÍCULO 128.- Una vez obtenidas las aprobaciones descritas en los artículos anteriores, el fraccionador podrá elaborar el proyecto definitivo que presentará acompañado de la documentación técnica ante el ayuntamiento, quien solicitará la revisión y autorización de los proyectos correspondientes a:

I.- El organismo operador de agua potable y alcantarillado correspondiente o, a solicitud de éste, la Secretaría por lo que respecta a los proyectos de construcción y ampliación de las redes de agua potable y alcantarillado.

II.- Comisión Federal de Electricidad, en lo que respecta a los planos de instalación eléctrica y alumbrado público; y

III.- Dirección de Catastro, por lo que hace a claves catastrales.

ARTÍCULO 129.- Obtenidas las aprobaciones anteriores, el fraccionador presentará ante el ayuntamiento, la solicitud por escrito de la aprobación del proyecto definitivo del fraccionamiento, a la que acompañará la siguiente documentación:

- 1.- Relación de los documentos y planos que se acompañan.
- 2.- Copia legible certificada por Notario Público del título de propiedad del terreno por fraccionar, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.
- 3.- Licencia del uso del suelo del predio, otorgada por el ayuntamiento.
- 4.- Copia legible debidamente certificada del acta constitutiva de la empresa fraccionadora, cuando se trate de persona moral.
- 5.- Copia legible debidamente certificada de la documentación que acredite la personalidad del promotor o representante legal de la fraccionadora.
- 6.- Certificado de libertad de gravámenes del predio en cuestión.
- 7.- Los medios probatorios que acrediten la posesión material del predio por fraccionar.
- 8.- Plano a escala conveniente del terreno amparado por las escrituras, con los datos correspondientes a las medidas, ángulos, colindancias, orientación, cuadro de coordenadas de sus vértices y superficie del terreno.
- 9.- Plano a escala conveniente con curvas de nivel del terreno por fraccionar y sus inmediaciones, apoyadas en bancos de nivel definidos y con evaluación referida al sistema municipal de apoyo topográfico.
- 10.- Plano de localización, referido a toda la zona donde se ubica el terreno por fraccionar, que permita ver su liga con las vías principales de circulación, equipamiento urbano y lugares de interés público. Este plano, puede ser elaborado sobre una copia catastral de la zona o en el plano de la ciudad, actualizado y a escala conveniente.
- 11.- Plano de vialidad, que comprenderá: ejes de calles y ángulos de intersección, su posición relativa al perímetro del terreno, sentido de circulación de vehículos, estacionamiento, ubicación de señalamientos de tránsito y nomenclatura aprobada por el ayuntamiento correspondiente, así como las secciones transversales de calles, detalles de arriates y banquetas.
- 12.- Plano de lotificación, que comprenderá: lote tipo y lotes irregulares con sus ángulos, medidas y superficies en cada uno de ellos, distribución del suelo, áreas verdes, áreas de donación, áreas destinadas a comercio, nomenclatura de calles y orientación.
- 13.- Plano manzanero, que comprenderá: numeración y ubicación de manzanas, áreas verdes, áreas comerciales, áreas de donación con sus ángulos, medidas y superficies en cada una de ellas, nomenclatura de calles y orientación.
- 14.- Plano de agua potable, que comprenderá: conexión de la red municipal, distribución de la red, longitudes, diámetros, tomas domiciliarias, cuadros de cruceros, simbología y datos de proyecto, debidamente autorizados por el organismo operador de agua potable y alcantarillado correspondiente o por la Secretaría.
- 15.- Plano de alcantarillado, que comprenderá: Distribución de la red, longitud, diámetro, niveles y pendientes entre pozo y pozo, descarga y datos de proyecto y simbología, debidamente autorizados por el organismo operador de agua potable y alcantarillado correspondiente o por la Secretaría.

16.- Plano de electrificación, en el que se señale la red de distribución de energía eléctrica, conexión a las líneas de transmisión y subestaciones, simbología, datos de proyecto, sellado y ajustado a las normas y especificaciones que marque la Comisión Federal de Electricidad.

17.- Plano de resantes, en que se definan los escurrimientos pluviales, según proyecto, su liga al sistema de operación, señalar cotas de ejes de calles, posición y evaluación de los parteaguas, zonas de transición entre calles de acceso, ligas con las arterias principales de la ciudad y cualquier otro dato complementario a juicio del ayuntamiento. El estudio del drenaje pluvial deberá comprender totalmente la zona de influencia del fraccionamiento.

18.- Oficio de aprobación de los derechos de conexión al sistema de agua potable y alcantarillado, suscrito por el organismo operador.

19.- Oficio de aprobación del proyecto de electrificación y alumbrado público, que expida la Comisión Federal de Electricidad.

20.- Dictamen de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado.

21.- Costos de adquisición del terreno y avalúo comercial;

22.- Resumen pormenorizado de inversiones de las obras de urbanización incluyendo los gastos indirectos y utilidades; y

23.- Constancia, expedida por el Cuerpo de Bomberos que corresponda, de que el proyecto cumple con las normas técnicas para prevención de incendios.

ARTÍCULO 130.- Cuando se pretenda realizar cualquier fraccionamiento que haya cubierto los requisitos técnicos necesarios para su desarrollo, sin que medie la documentación legal completa que se requiera, el ayuntamiento podrá expedir una autorización provisional para que se realicen obras de urbanización. El solicitante, deberá comprometerse a presentar los documentos faltantes dentro de un término no mayor de noventa días, contados a partir de la fecha en que se haya concedido la autorización provisional, en la inteligencia de que la falta de presentación de dichos documentos, ocasiona la revocación de la autorización otorgada. Además, el ayuntamiento podrá aplicar las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

ARTÍCULO 131.- La autorización del proyecto de fraccionamiento, se otorgará previo cumplimiento de las disposiciones aplicables de las leyes fiscales en vigor, quedando el deslinde del predio a cargo del propio fraccionador y sujeto a comprobación por las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 132.- Una vez cumplidos los trámites y requisitos señalados en los artículos anteriores, el Ayuntamiento resolverá en un plazo de diez días hábiles, si se otorga o no la autorización para construir el fraccionamiento propuesto. De no autorizarse, se hará saber al solicitante las causas de la negativa, concediéndose un término de treinta días para que las subsane, en caso contrario, la solicitud se tendrá por no presentada.

ARTÍCULO 133.- Aprobado el proyecto de fraccionamiento, se celebrará un convenio-autorización, el cual será suscrito en un plazo de diez días hábiles, por el Presidente Municipal, el Secretario del Ayuntamiento y el encargado de desarrollo urbano o su equivalente por una parte, y por la otra el propio fraccionador. En dicho convenio-autorización se insertarán las cláusulas correspondientes a las obligaciones del fraccionador que se señalen en la presente ley.

ARTÍCULO 134.- La autorización del fraccionamiento se otorgará fijando los precios máximos de venta, los que considerarán los diversos tipos de fraccionamiento y predios, la inversión,

gastos de publicidad, la oferta y la demanda, los costos de organización, gastos financieros y otros relativos, previéndose siempre una utilidad razonable.

Los precios a que se refiere el párrafo anterior, podrán fijarse al autorizarse el fraccionamiento y al concluirse las obras. Pero el fraccionador no podrá vender ninguna área en tanto no sean establecidos los precios máximos de venta.

Los precios fijados conforme al presente artículo, podrán ser modificados a petición de parte interesada cuando existan motivos que lo justifiquen, a juicio del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 135.- El convenio a que se refiere el artículo 133 de esta Ley, deberá firmarse cuando menos en seis ejemplares, debiendo remitir un ejemplar a:

- I.- La Tesorería Municipal.
- II.- La oficina de Desarrollo Urbano o su equivalente.
- III.- La Dirección de Catastro de la Tesorería General del Estado.
- IV.- La oficina del Registro Público de la Propiedad.
- V.- La Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado; y a
- VI.- El interesado.

Los planos, especificaciones y costos deberán agregarse al propio convenio del que formarán parte para cualquier interpretación de las estipulaciones que se consignan.

ARTÍCULO 136.- Los requisitos relativos a luz, drenaje y pavimento que exijan las disposiciones de esta sección, no serán aplicables en los casos en que la solicitud de fraccionamiento se refiera a los del tipo de colonia popular.

## **SECCIÓN V DE LA PUBLICACIÓN Y REGISTRO DEL CONVENIO-AUTORIZACION DEL FRACCIONAMIENTO**

ARTÍCULO 137.- Celebrado el convenio-autorización de fraccionamiento, el fraccionador lo publicará íntegramente por una sola vez y a su costa en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO 138.- Una vez publicado el convenio-autorización, el fraccionador lo presentará para su inscripción en la oficina del Registro Público de la Propiedad correspondiente, así como en la Dirección de Catastro del Estado, acompañando a dicho convenio una copia del Boletín Oficial a que se refiere el artículo anterior, la escritura pública que contenga la manifestación unilateral de voluntad del fraccionador de dividir en manzanas y lotes, y los planos respectivos donde aparezcan las medidas y colindancias de cada uno de ellos.

ARTÍCULO 139.- La falta de las inscripciones a que se refiere el artículo anterior, así como la del registro del permiso de venta de lotes en las oficinas correspondientes, bastará para que no siga su curso cualquier trámite de traslación de dominio de lotes del fraccionamiento de que se trate.

## **SECCIÓN VI DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL FRACCIONAMIENTO**

ARTÍCULO 140.- Una vez firmado, publicado e inscrito el Convenio-Autorización y cubiertos los derechos fiscales, el Ayuntamiento podrá autorizar la venta de los lotes que integran el fraccionamiento. Para ello, el fraccionador deberá otorgar a favor de la Tesorería Municipal, una fianza expedida por algún organismo autorizado por la ley, por el valor total de las obras de urbanización pendientes de realizarse, más el 50% como pena convencional o, constituir una garantía real de bienes inmuebles distintos a los del fraccionamiento autorizado, o bien, a través de un fideicomiso de garantía constituido para tal fin.

En todo caso, la garantía deberá ser establecida a plena satisfacción de la propia Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 141.- Otorgada la autorización para iniciar las obras en los términos del artículo anterior, el fraccionador procederá a la ejecución de los trabajos conforme a las estipulaciones del convenio, dando aviso por escrito al Ayuntamiento que corresponda en un plazo no mayor de cinco días hábiles posteriores a la fecha de iniciación. El fraccionador deberá cumplir siempre con las siguientes disposiciones:

I.- Limitarse a la superficie del terreno, cuyo amojonamiento deberá conservar satisfactoriamente para cualquier aclaración de trazos o niveles. En caso de extravío de cualquier mojonera, será obligación del fraccionador restituirla a satisfacción del Ayuntamiento.

II.- Guiarse por los planos, especificaciones y demás datos técnicos del proyecto, sin alterar el contenido; será de su exclusiva responsabilidad que los trabajos se hagan conforme al proyecto aprobado.

III.- Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada y deberá concluirse íntegramente, de tal manera que ésta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes con esta misma condición.

Para este efecto, el ayuntamiento deberá cuidar que la iniciación de los trabajos se haga en las zonas continuas a la parte ya urbanizada de la localidad de que se trate, continuándose por zonas completas.

IV.- Cuando el fraccionamiento o en su caso, la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona ya urbanizada, los trabajos se iniciarán con la construcción de la calle de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios. Cuando para esto se requiera cruzar terrenos propiedad de terceros se procederá conforme a los artículos 119 y 120 de la presente ley.

ARTÍCULO 142.- Cuando con motivo de la ejecución de las obras de fraccionamiento sea necesario tomar medidas de seguridad pública y consecuentemente obtener licencias especiales ante cualquier autoridad, el fraccionador gestionará lo procedente.

ARTÍCULO 143.- La calidad de los materiales, la mano de obra y los acabados que se den a las obras de urbanización del fraccionamiento, deberán corresponder a los señalamientos particulares del proyecto aprobado. Para tal efecto el fraccionador deberá otorgar una garantía de buena calidad al concluir las obras, en los términos establecidos en el artículo 106, fracción VII de la presente ley.

ARTÍCULO 144.- El desarrollo general de las obras corresponderá al programa elaborado por el propio fraccionador que, incluido en el proyecto, se haya aprobado por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 145.- Los trabajos de mantenimiento y conservación de las obras durante el

período de construcción del fraccionamiento, quedarán a cargo del propio fraccionador.

ARTÍCULO 146.- Durante el período de ejecución de las obras del fraccionamiento, el fraccionador deberá tener en el lugar de la obra a un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las dependencias o entidades oficiales que intervienen en la supervisión de las obras públicas que se presenten a hacer visitas de inspección y supervisión.

Las dependencias y entidades que intervienen en la inspección y supervisión de las obras de un fraccionamiento son:

I.- La Oficina de Desarrollo Urbano Municipal, o su equivalente, que utilizará el personal que juzgue necesario a fin de que se inspeccionen y supervisen cada una de las obras de fraccionamiento que se realicen en el municipio.

II.- El organismo operador del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, que inspeccionará y supervisará exclusivamente lo que se refiere a las obras de agua potable y alcantarillado.

III.- La Comisión Federal de Electricidad, que inspeccionará y supervisará lo referente a obras de electrificación y alumbrado público.

Toda inspección o supervisión será en virtud de una orden escrita expedida para el efecto por la dependencia o Entidad respectiva, misma que deberá presentarse al fraccionador o a su representante en el lugar de la obra.

De acuerdo a las observaciones señaladas por un inspector, se promoverá si procediere, la visita de un supervisor autorizado, quien en cita con el fraccionador, ordenará la corrección de las anomalías que hubiere.

ARTÍCULO 147.- Las indicaciones que deriven de la supervisión se darán al fraccionador por escrito, otorgándosele un plazo razonable para su acatamiento. Si el fraccionador no atiende oportunamente las indicaciones dadas por el supervisor se procederá a la suspensión de la obra mediante orden escrita firmada por el encargado de la oficina de Desarrollo Urbano o su equivalente del municipio de que se trate. En caso de no existir éste, dicha orden la firmarán el Presidente Municipal y el Secretario del Ayuntamiento. En ambos casos se dará aviso de la suspensión a la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO 148.- En lo referente a los fraccionamientos del tipo de colonias populares, no serán aplicables las normas de luz, drenaje y pavimento establecidas en esta Ley.

## **SECCIÓN VII DE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE FRACCIONAMIENTOS**

ARTÍCULO 149.- Concluidas las obras de introducción de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento, el fraccionador solicitará al organismo que opere el sistema, el levantamiento del acta certificada de terminación de dichos trabajos, pero subsistirá la obligación de conservarlos en buen estado de funcionamiento hasta la fecha del acto de entrega.

ARTÍCULO 150.- Concluidos los trabajos de electrificación y líneas de alimentación de energía para alumbrado público, el fraccionador solicitará a la Comisión Federal de Electricidad, la formulación y firma de un acta de terminación de los mismos. Esta acta incluirá un inventario de materiales, los cuales pasarán al servicio de la Comisión Federal de Electricidad, por lo que en este renglón queda suspendida la responsabilidad del fraccionador por lo que hace a la calidad de materiales que se hayan empleado en la construcción.

ARTÍCULO 151.- El fraccionador dará aviso de la terminación de obras a la oficina de Desarrollo Urbano o su equivalente del municipio de que se trate, y le solicitará por escrito la formulación y firma del acta de recepción de las mismas, anexándoles las certificaciones necesarias, del pago de sus obligaciones fiscales y copia de los certificados a que se refieren los Artículos 149 y 150 de la presente ley.

En el acto de recepción de las obras intervendrán el fraccionador y un representante del Ayuntamiento correspondiente.

Del acta que se levante, deberá entregarse copia certificada:

I.- A la Tesorería Municipal para su liberación de garantía.

II.- A la Oficina del Registro Público de la Propiedad, para su asiento.

III.- A la Dirección de Catastro para autorizar traslaciones de dominio, en casos en que no haya sido autorizada la venta, antes de la terminación de las obras.

ARTÍCULO 152.- Recibido el fraccionamiento por el Ayuntamiento correspondiente, el fraccionador podrá solicitar mediante simple escrito la cancelación de la garantía de la ejecución de obras. Para ello deberá dirigirse a la Tesorería Municipal para que se le dé el trámite respectivo.

Cancelada la garantía en los términos del párrafo anterior, sólo quedará vigente la diversa garantía señalada en el Artículo 143 de esta ley.

ARTÍCULO 153.- En lo relativo a los fraccionamiento del tipo colonias populares será aplicable en esta sección lo dispuesto por el Artículo 148.

## **SECCIÓN VIII DEL CONTROL DE PUBLICIDAD Y VENTAS**

ARTÍCULO 154 .- La publicidad destinada a promover la venta de los lotes de los fraccionamiento y las de las empresas dedicadas a la venta de viviendas se sujetará a la aprobación previa del ayuntamiento respectivo, quien cuidará que el sistema de ofertas y demás elementos que la integren correspondan a la aprobación concedida. Si se observasen anomalías en este aspecto, se aplicarán las sanciones previstas en esta ley, a juicio y por parte del propio ayuntamiento, sin perjuicio de que se exija alguna otra responsabilidad conforme a la legislación vigente en el Estado.

En todo caso, deberá incluirse en la publicidad que a través de cualquier medio de comunicación se haga, el nombre o la clave de la autorización que para efectos publicitarios expida el ayuntamiento correspondiente.

ARTÍCULO 155.- Para que el fraccionador pueda vender algún lote del fraccionamiento cuya realización le fue autorizada, deberá solicitar por escrito al ayuntamiento de que se trate, el correspondiente permiso de venta, fijándose su precio máximo por metro cuadrado. Para ello, el fraccionador podrá elegir entre las siguientes opciones:

I.- Otorgar ante la Tesorería Municipal, la garantía que se mencione en el Convenio-Autorización cuando quiera vender antes de terminar las obras. Esta garantía deberá ser a satisfacción de la propia Tesorería y en los términos que ella misma establezca; y

II.- Terminar en su totalidad las obras de urbanización que señale el conve-



nio-autorización y si éstas se han programado por etapas, las ventas se autorizarán en el orden que determine el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 156.- El ayuntamiento, a fin de regular la venta de lotes, podrá solicitar en cualquier momento a los fraccionadores una relación de aquellos que hayan vendido.

## **SECCIÓN IX DE LOS CONDOMINIOS**

ARTÍCULO 157.- Cuando un edificio en el que se pretenda instituir el régimen de propiedad en condominio a que se refiere el artículo 1121 del Código Civil del Estado, conste de cinco o más departamentos, viviendas o locales, o se afecte un área de más de cinco mil metros cuadrados, se requerirá, para su autorización, dictamen previo de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, en el que se determine si la capacidad de los servicios públicos instalados en la zona de que se trate son suficientes para el número de departamentos, viviendas o locales de que conste la edificación que se pretende realizar.

ARTÍCULO 158.- Serán aplicables a los condominios residenciales y comerciales a que se refiere el artículo anterior, en lo conducente, las disposiciones que para los fraccionamiento establece esta ley, incluyendo las áreas de donación, las que serán determinadas por el Ayuntamiento respectivo, de acuerdo a la superficie de construcción que se pretenda realizar.

En caso de que, debido a la ubicación de los condominios, no sea posible donar la superficie de terreno respectiva, ésta podrá ser permutada por pagos en efectivo a un fideicomiso que para la adquisición de reservas territoriales establecerá el ayuntamiento respectivo, o, a juicio del mismo Ayuntamiento y con base en los dictámenes técnicos correspondientes, podrá permutarse la donación por obras de beneficio para la comunidad.

Los desarrollos turísticos en régimen de condominio, no estarán sujetos al otorgamiento de áreas de donación.

## **SECCIÓN X DE LA REGULARIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS ILEGALES**

ARTÍCULO 159.- Se consideran ilegales las fusiones, subdivisiones, retotificaciones y fraccionamiento que no estén autorizados por los ayuntamientos respectivos de acuerdo con esta ley y demás disposiciones aplicables.

También se consideran ilegales las fusiones, subdivisiones, retotificaciones y fraccionamiento autorizados, cuyos propietarios no realicen las obras o no hayan satisfecho los requisitos a que estén obligados de acuerdo con la autorización concedida.

En estos casos el ayuntamiento correspondiente está facultado para:

I.- Asumir la administración directa de los fraccionamiento, subdivisiones, retotificaciones o fusiones o las operaciones celebradas con estos motivos.

II.- Solicitar al Gobierno del Estado la expropiación. Una vez decretada la expropiación, el importe de la indemnización será cubierta por el Ayuntamiento que la haya solicitado en la medida y plazos en que se capten los recursos provenientes del proceso de regularización, que no excederán de diez años, en el concepto de que del monto de la misma se deducirán las cantidades que el fraccionador hubiere recibido de los adquirentes; y

III.- Aplicar las demás medidas de seguridad y sanciones que establece la ley.

ARTÍCULO 160.- Todos los fraccionamientos ilegales deberán ser regularizados conforme a las disposiciones de esta ley, por tanto, los propietarios o poseedores de los mismos deberán presentarse ante el ayuntamiento respectivo a fin de regularizar su situación. En caso de no cumplir con esta disposición, se procederá en los términos indicados en el artículo anterior.

ARTÍCULO 161.- Las oficinas dependientes de la Dirección de Catastro que operen dentro de los municipios, coadyuvarán con los ayuntamientos respectivos para detectar a todos aquellos fraccionadores que gestionen o traten de gestionar autorizaciones para ventas de lotes, de fraccionamiento ilegales. Para que surta efectos esta disposición los ayuntamientos podrán requerir la información que juzgue conveniente por conducto de la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 162.- Toda persona física o moral que tenga conocimiento cierto de alguna anomalía que se presente en la venta de lotes, deberá reportarlo directamente al ayuntamiento que corresponda.

ARTÍCULO 163.- Cuando se haya establecido comunicación con el dueño o poseedor del fraccionamiento ilegal, se concertará una visita de inspección con base en la información rendida por el propio interesado. Conforme al resultado de la inspección, el ayuntamiento respectivo determinará en cada caso los datos de la documentación que deberá presentar para cumplir con los requisitos de regularización y que comprenderá una relación pormenorizada de los lotes que haya vendido o comprometido y su situación de pago, así como los documentos que se señalen en el Artículo 129 de esta ley.

ARTÍCULO 164.- Con el objeto de formalizar la regularización de los fraccionamientos ilegales, una vez que el interesado haya cumplido con la documentación señalada en el artículo anterior, a satisfacción del ayuntamiento correspondiente, éste formulará un acuerdo de regularización, en el que se señalarán los antecedentes, así como las condiciones que deberán cumplir tanto el propietario original del predio como los usuarios del fraccionamiento, a fin de incorporarlo a las zonas urbanizadas del municipio de que se trate, de acuerdo con los Programas de Desarrollo Urbano en vigor.

El acuerdo de regularización será firmado por los integrantes del Ayuntamiento correspondiente.

ARTÍCULO 165.- El propietario o poseedor de un fraccionamiento en proceso de regularización, deberá cubrir los derechos que se señalen en las leyes fiscales en vigor.

## **SECCIÓN XI DE LOS FRACCIONAMIENTOS EN ZONAS CONURBADAS**

ARTÍCULO 166.- Los fraccionamiento que se declaren y presenten dentro de la superficie que esté formalmente reconocida como zona conurbada, mediante declaratoria expedida al efecto por el Gobernador del Estado, se tramitarán en los Ayuntamientos respectivos con conocimiento de la Comisión Intermunicipal de Conurbación correspondiente, siguiendo los lineamientos señalados en la presente ley.

ARTÍCULO 167.- Los fraccionamiento que se llegaren a presentar en zonas conurbadas interestatales que hayan sido reconocidos oficialmente por el Gobierno federal serán atendidos conjuntamente por la comisión permanente interestatal de la zona conurbada de que se trate, los ayuntamientos involucrados y el Gobierno del Estado, tomando en cuenta lo establecido en la

presente ley.

## **TITULO CUARTO DE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES**

### **CAPITULO UNICO DE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES**

ARTÍCULO 168.- Las disposiciones de este Título son aplicables en todos los casos de obras de construcción de instalaciones públicas o privadas que se ejecuten en terrenos de propiedad privada o pública.

ARTÍCULO 169.- Ninguna obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición podrá otorgarse sin la licencia respectiva expedida por el ayuntamiento correspondiente a través de la dirección de obras públicas municipal o su equivalente. Dicha licencia se otorgará de conformidad con lo dispuesto en este Título.

ARTÍCULO 170.- Los propietarios o sus representantes legales, deberán solicitar ante la Dirección de Obras Públicas Municipal o su equivalente la constancia de zonificación, en la cual se indicará:

I.- El uso permitido, prohibido o condicionado de acuerdo con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del centro de población correspondiente.

II.- Las restricciones de altura, alineamiento y características arquitectónicas de la zona en que se pretenda construir.

III.- El número oficial correspondiente al predio respectivo.

IV.- Los coeficientes máximos de ocupación y utilización de suelo.

V.- El área de estacionamientos con que deberán contar las edificaciones que se pretendan construir.

VI.- Las áreas de amortiguamiento que se deberán implementar de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, el reglamento municipal correspondiente, o, en su caso, el dictamen de impacto ambiental.

VII.- La prohibición para los adquirentes de lotes o predios, de subdividirlos en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en la presente ley; y

VIII.- La normatividad que regule la edificación de los lotes o predios, las condiciones que deriven de derechos de vía existentes o previstos en el programa de desarrollo urbano del centro de población, así como el procedimiento para tramitar condiciones de uso de suelo alternos en relación con los mismos.

La constancia de zonificación que se emita para construcciones aisladas, tendrá el mismo efecto que una licencia de uso de suelo.

ARTÍCULO 171.- Una vez obtenida la constancia a que se refiere el artículo anterior, los propietarios interesados elaborarán el proyecto arquitectónico que deberá reunir los siguientes requisitos mínimos:

I.- Planta o plantas arquitectónicas, cortes constructivos y sanitarios, fachadas y detalles.

II.- Cálculos estructurales.

III.- Instalaciones sanitarias.

IV.- Instalaciones eléctricas.

V.- Instalaciones especiales.

ARTÍCULO 172.- Una vez elaborados los proyectos arquitectónicos, deberán ser presentados ante las autoridades sanitarias competentes para recabar el permiso de construcción de acuerdo con las disposiciones legales en vigor. Igualmente, se deberá recabar el visto bueno de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial respecto de las instalaciones de gas, combustible y explosivos, de conformidad con el reglamento federal respectivo.

ARTÍCULO 173.- Los proyectos arquitectónicos deberán ser revisados para verificar que cumplan con las normas técnicas para prevención de incendios.

ARTÍCULO 174.- Una vez recabadas las autorizaciones y permisos a que se refieren los artículos anteriores, el propietario deberá presentarlos junto con el proyecto arquitectónico ante la Dirección de Obras Públicas Municipal o su equivalente, para la obtención de la licencia de construcción, de conformidad con el Reglamento respectivo.

ARTÍCULO 175.- Los proyectos de edificios, que por la pobreza de su construcción discrepen notoriamente del aspecto general de las construcciones en la zona en que se pretende levantar, serán rechazados y no se otorgará la respectiva licencia de construcción hasta que su reforma los haga armonizar con el conjunto de construcciones que lo circunden, de conformidad con los Reglamentos aplicables.

Todas las construcciones, modificaciones, reconstrucciones o demoliciones deberán quedar bajo la responsabilidad de un profesionista con cédula de la Dirección General de Profesiones del Estado que esté inscrito en el registro de peritos responsables de obra que al efecto llevará la Dirección de Obras Públicas Municipal o su equivalente del Municipio correspondiente.

ARTÍCULO 176.- Obtenida la licencia y aprobados los planos a que se refieren los Artículos anteriores, se podrán iniciar los trabajos correspondientes, no debiéndose hacer modificaciones substanciales sin consentimiento previo de la autoridad respectiva.

ARTÍCULO 177.- Los Ayuntamientos podrán en todo tiempo ordenar las visitas de inspección que juzguen convenientes en los trabajos de edificación que se estén llevando a cabo, para que, en caso de no ajustarse a los planos aprobados en la licencia respectiva, se dispongan las modificaciones necesarias o se ordene la suspensión de la obra, imponiéndose al propietario o responsable de la misma, en su caso, la sanción que proceda.

ARTÍCULO 178.- Las autoridades a que se refieren los Artículos anteriores, inspeccionarán las edificaciones una vez que se hayan concluido las construcciones para comprobar que se cumplió con lo establecido en las respectivas licencias o permisos. Después de efectuada dicha inspección, las mismas autoridades expedirán a favor del propietario los certificados en los que hagan constar tal cumplimiento.

ARTÍCULO 179.- Una vez obtenidos los certificados a que se refiere el Artículo anterior, el propietario o propietarios acudirán ante la Dirección de Obras Públicas o su equivalente, para obtener la Licencia de Ocupación de las edificaciones respectivas. Esta autoridad otorgará la licencia una vez

que haya comprobado que las obras de construcción reúnen los requisitos establecidos en la respectiva licencia de construcción.

ARTÍCULO 180.- Los usos que se den a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberán ser aquellos que hayan sido autorizados por el Ayuntamiento respectivo. Para darles uso distinto al originalmente aprobado, deberá recabarse nueva autorización.

ARTÍCULO 181.- Todo propietario estará obligado a demoler o ejecutar las reparaciones necesarias para evitar que las edificaciones en mal estado pongan en peligro la seguridad de sus moradores o del público en general, lo cual deberá hacerse en un plazo no mayor de seis meses, que fijará la Dirección de Obras Públicas o su equivalente, en la inteligencia de que de ofrecer resistencia, la autoridad realizará la obra a costa del propietario.

Cuando se trate de un caso de emergencia, la autoridad correspondiente procederá con la rapidez que se necesite.

ARTÍCULO 182.- Los solares sin edificar, los edificios, casas, tapias y cualquier otra construcción urbana deberán conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de limpieza, cuidando especialmente que los muros y fachadas de las construcciones sean pintadas periódicamente y se mantengan en buen estado de presentación.

Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este artículo, en los términos de las disposiciones legales aplicables.

## **TITULO QUINTO DESARROLLOS INDUSTRIALES, TURÍSTICOS Y CAMPESTRES**

### **CAPITULO UNICO DESARROLLOS INDUSTRIALES, TURÍSTICOS Y CAMPESTRES**

ARTÍCULO 183.- Serán considerados como Desarrollos todos aquellos complejos para cuya realización se requiera autorización, dictamen, opinión o cualquier otro acto administrativo semejante, de parte de autoridades federales y que se vayan a ubicar dentro o fuera de un centro de población.

ARTÍCULO 184.- Las autorizaciones para Desarrollos Industriales, Turísticos o Campestrés, se otorgarán por el Gobierno del Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, su reglamento, los programas de desarrollo urbano y declaratorias en vigor, una vez que las autoridades competentes hayan autorizado, dictaminado u opinado conforme al artículo anterior.

ARTÍCULO 185.- Para los efectos de esta ley se entenderá por:

I.- Desarrollos Industriales: La conjugación de elementos tales como suelo, infraestructura, servicios e instalaciones, que tienen como finalidad el fomento económico de las distintas regiones del Estado, a través de la producción de bienes intermedios o terminados.

II.- Desarrollos Turísticos: La conjugación de elementos tales como suelo, infraestructura, servicios e instalaciones que tienen como finalidad la explotación de zonas que por sus características constituyen un atractivo turístico real o potencial evidente.

III.- Desarrollos Campestres: la conjugación de elementos tales como suelo, infraestructura, servicios e instalaciones ubicados fuera de las zonas de crecimiento de los centros de población y destinados a la explotación de recursos naturales para el consumo familiar o con fines de recreo.

ARTÍCULO 186.- Los Desarrollos Industriales, Turísticos y Campestres, a que se refiere el artículo anterior deberán contemplar áreas de donación equivalentes al 10% de la superficie total vendible.

En caso de que no sea posible donar la superficie de terreno respectiva, ésta podrá ser permutada por pagos en efectivo a un fideicomiso que para la adquisición de reservas territoriales establecerá el Gobierno del Estado o, tomando en consideración los dictámenes técnicos correspondientes, podrá permutarse la donación por obras de beneficio para la comunidad.

Los desarrollos turísticos que se establezcan bajo régimen de condominio, no estarán sujetos al otorgamiento de áreas de donación.

ARTÍCULO 187.- Los Desarrollos Industriales se sujetarán a las disposiciones que dicten las autoridades federales, de acuerdo con los requerimientos de cada caso, así como lo dispuesto en esta ley y su reglamento. Se deberá atender además las disposiciones dictadas por los ayuntamientos respectivos, en materia de tránsito, de conformidad con los ordenamientos aplicables.

ARTÍCULO 188.- Los Desarrollos Turísticos únicamente se permitirán en las zonas declaradas de interés turístico y deberán atender a lo establecido por esta ley y su reglamento, así como por las demás disposiciones aplicables. En todo caso, deberán de acatarse las disposiciones que en materia de tránsito establezcan los ayuntamientos, con arreglo a las leyes en vigor.

ARTÍCULO 189.- Los Desarrollos Campestres estarán ubicados fuera de los centros de población y en ningún caso podrán autorizarse dentro de las zonas destinadas al crecimiento de los mismos. Las autorizaciones que se expidan en contra de lo dispuesto en este artículo, serán nulas de pleno derecho y las autoridades que las concedan serán responsables en los términos que fije el Capítulo respectivo de esta ley.

ARTÍCULO 190.- Para los efectos del aprovechamiento del suelo en los Desarrollos a que se refiere el presente Capítulo, la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología estará a lo que establecen en lo conducente las secciones III y IX del Capítulo III del Título Tercero de esta ley.

## **TITULO SEXTO DE LAS RESPONSABILIDADES, MEDIDAS DE SEGURIDAD SANCIONES Y DEFENSAS DE LOS PARTICULARES**

### **CAPITULO I DE LAS RESPONSABILIDADES**

ARTÍCULO 191.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad:

I.- Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan los programas, decretos o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano en el Estado.

II.- Proporcionar informes, datos o documentos alterados o falsificados.

III.- Faltar a la obligación de mantener a consulta del público los diversos programas de desarrollo urbano y demás documentos que conforme a esta ley deben ser inscritos en el Registro Público de la propiedad.

ARTÍCULO 192.- Los responsables de las infracciones a que se refiere el artículo anterior, se harán acreedores a las sanciones de multa y separación del cargo, las cuales se aplicarán en los términos que establece la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios.

ARTÍCULO 193.- La violación sistemática o grave a esta ley o a los Programas de Desarrollo Urbano a los que ella se refiere, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos de la ley de la materia.

ARTÍCULO 194.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los notarios, corredores y a cualquier otro fedatario público:

I.- Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan lo dispuesto en los programas, decretos o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano en el Estado o a esta ley.

II.- Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación a las disposiciones de la presente ley, su reglamento y demás ordenamientos aplicables en la materia.

ARTÍCULO 195.- Los responsables de las infracciones previstas en el artículo anterior se harán acreedores a una amonestación y a la imposición de multas hasta de 355 veces el salario mínimo general diario vigente en la Capital del Estado. En caso de reincidencia, se cancelará la patente sin perjuicio de la responsabilidad penal que corresponda.

## **CAPITULO II DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y DE LAS SANCIONES**

ARTÍCULO 196.- Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto por esta ley, sus reglamentos, los Programas de Desarrollo Urbano, las declaratorias, acuerdos y demás disposiciones que se emitan, será sancionado por las autoridades estatales y municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, pudiendo imponer al infractor cualquiera de las sanciones que prevé el artículo 199 de esta ley, según la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

Las propias autoridades, atendiendo a la naturaleza y circunstancia de cada caso adoptarán y ejecutarán cualquiera de las medidas de seguridad que establece el artículo 198, fundando y motivando su resolución.

ARTÍCULO 197.- Para los efectos de esta ley, se consideran medidas de seguridad la adopción y ejecución de disposiciones que dicten las autoridades mencionadas en el Artículo anterior, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

ARTÍCULO 198.- Se consideran como medidas de seguridad:

I.- La suspensión de trabajos y servicios.

II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras.

III.- La desocupación o desalojo de inmuebles.

IV.- La demolición de construcciones.

V.- El retiro de instalaciones.

VI.- La prohibición de los actos de utilización; y

VII.- Cualesquiera otras que tiendan a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

ARTÍCULO 199.- Las sanciones podrán consistir en:

I.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios.

II.- Multa de una a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en la capital del Estado, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción.

III.- Demolición de las construcciones efectuadas en contravención de las disposiciones de los programas de desarrollo urbano, así como de las disposiciones de esta ley y de sus reglamentos; y

IV.- Cancelación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas.

### **CAPITULO III DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARES**

ARTÍCULO 200.- Se establece como medio de defensa de los particulares el recurso de inconformidad contra las siguientes resoluciones:

I.- Acciones sobre mejoramiento, conservación y crecimiento de áreas, zonas y predios.

II.- Declaratorias, decretos o acuerdos que impongan modalidades o limitaciones a la propiedad respecto a provisiones, reservas, usos y destinos.

III.- Dictámenes relativos a la modificación y cancelación de los Programas de Desarrollo Urbano; y

IV.- Imposición de sanciones y medidas de seguridad.

ARTÍCULO 201.- Sólo podrán interponer el recurso los directamente agraviados por los actos mencionados en el Artículo anterior y dentro del término de quince días computados a partir del día siguiente en que se haya hecho la notificación correspondiente o en que el afectado se haya hecho sabedor de la resolución.

La inconformidad se hará valer por los interesados por escrito en el que se expongan los hechos, los fundamentos de derecho y los conceptos de violación.

ARTÍCULO 202.- Admitido que sea el recurso, el Tribunal de lo Contencioso Administrativo mandará pedir el informe correspondiente a la autoridad responsable quien deberá rendirlo en un término de cinco días.

Transcurrido el término a que se refiere el párrafo anterior, con o sin informe, se mandará abrir el procedimiento a prueba por un término de quince días, vencido el cual, se pondrá el expediente a la vista de las partes por un término de tres días para que aleguen lo que a sus derechos convenga.



Transcurrido el término para alegar el Tribunal dictará su resolución dentro de los quince días siguientes.

ARTÍCULO 203.- El medio impugnativo tiene por objeto que el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado confirme, revoque o modifique la resolución recurrida.

ARTÍCULO 204.- Serán aplicables supletoriamente en la tramitación de este recurso las normas del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

ARTÍCULO 205.- El Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, a petición del interesado y sin mayores requisitos que los exigidos por la Ley de Amparo en materia de suspensión, estará facultado para ordenar que las cosas se mantengan en el estado que guardan, comunicándolo por la vía más rápida a las responsables con el fin de evitar la ejecución inmediata de la resolución impugnada.

ARTÍCULO 206.- El propio Tribunal de lo Contencioso Administrativo será competente para conocer de los procedimientos en los que se controvierta el monto de las indemnizaciones en los casos de expropiación por causa de utilidad pública, conforme a la ley de la materia.

## **TRANSITORIOS**

ARTÍCULO PRIMERO.- La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se abrogan los siguientes ordenamientos:

a) Ley número 18 de Desarrollo Urbano y Rural del Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado con fecha 29 de enero de 1977.

b) Ley número 47 de Planificación y Edificación del Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado con fecha 18 de febrero de 1972, en lo que estuviere vigente; y

c) Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, con fecha 17 de septiembre de 1982.

ARTÍCULO TERCERO.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Rural del Estado de Sonora y el Plan Sectorial de Ecología, ECOPLAN para el Estado de Sonora, continuarán en vigor y se actualizarán de conformidad con las disposiciones de esta ley.

ARTÍCULO CUARTO.- Los Planes Directores de los Centros de Población que se encuentren en vigor, serán considerados para todos los efectos legales, como Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los Centros de Población respectivos y las actualizaciones correspondientes deberán realizarse de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

ARTÍCULO QUINTO.- Los fraccionamientos que al momento de entrar en vigor esta ley, estuviesen en trámite de autorización ante el Gobierno del Estado, continuarán el procedimiento respectivo hasta la celebración del Convenio-Autorización, conforme a las disposiciones del Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos que se abroga. El cumplimiento de los compromisos establecidos en dichos Convenios-Autorización, se regirán por lo establecido en la presente ley.

Los asentamientos humanos irregulares existentes al momento de entrar en vigor la presente ley, se normarán de conformidad con las disposiciones que dicte la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Gobierno del Estado. Para tal efecto, esta Secretaría celebrará Acuerdos de Regularización con los propietarios de los predios y con los usuarios de los mismos, en los que se señalarán los antecedentes de los asentamientos y la forma y términos en que se efectuarán las ventas y titulaciones de los lotes comprendidos, en los predios objeto de los Acuerdos de Regularización.

ARTÍCULO SEXTO.- Los fraccionamiento cuya autorización haya sido concedida por el Gobierno del Estado con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, deberán concluirse de acuerdo con lo establecido por el Reglamento a que hace referencia el artículo anterior.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Hasta en tanto se emitan por parte del Ejecutivo del Estado las disposiciones reglamentarias de esta Ley, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural dictará los lineamientos conforme a los cuales se otorgarán las autorizaciones para la instalación de los desarrollos a que se refiere el Título Cuarto de la misma; así mismo, resolverá todas las cuestiones que conforme a este ordenamiento, sean materia de dicho reglamento.

ARTÍCULO OCTAVO.- Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley.

<b>FECHA APROBACIÓN:</b>	<b>1985/02/07</b>
<b>FECHA PROMULGACIÓN:</b>	<b>1985/02/11</b>
<b>FECHA PUBLICACIÓN:</b>	<b>1985/02/18</b>
<b>PUBLICACIÓN OFICIAL:</b>	<b>14, SECCIÓN I, BOLETÍN OFICIAL</b>
<b>INICIO DE VIGENCIA:</b>	<b>1985/02/19</b>

**REFORMADA EN: 1992/12/28, 1993/07/08 Y 1996/07/15.**