

II. Bajo el rubro de "RESULTANDOS", se hará una breve reseña de manera sencilla y clara por párrafos separados de todas las diligencias, pruebas y alegatos presentados;

III. Bajo la palabra "CONSIDERANDOS", se expondrán los razonamientos lógico-jurídicos en virtud de los cuales se referirá a cada una de las actuaciones efectuadas respecto del acto u omisión en relación a las disposiciones jurídicas contempladas en el presente Reglamento, expresándose los razonamientos en virtud de los cuales se da la violación a los referidos artículos aplicables.

IV. Por último, se expresaran los "PUNTOS RESOLUTIVOS" prevenidos en los razonamientos anteriores, expresando las sanciones aplicables en lo conducente.

**ARTICULO 48.-** Al dictar el acuerdo administrativo el Ejecutivo Municipal de Ziracuaretiro, tomarán en consideración para la aplicación de las sanciones los siguientes criterios:

- I. Los daños que se hayan producido o puedan producirse;
- II. La gravedad de la infracción, considerando principalmente el criterio de impacto en la salud pública y la generación del desequilibrio ecológico municipal;
- III. Las condiciones socioeconómicas del infractor y;
- IV. La calidad de reincidente.

**ARTICULO 49.-** En los casos en los que la sanción administrativa imponga la clausura temporal o definitiva, parcial o total; el personal administrativo autorizado para ejecutarla, procederá levantando el acta circunstanciada respectiva siguiendo las prevenciones establecidas en el presente Reglamento, contenidas en la sección de inspección y vigilancia.

**ARTICULO 50.-** Cuando exista la resistencia de particulares a la ejecución de las sanciones, el personal autorizado podrá solicitar el auxilio de la Fuerza Pública Municipal a efecto de que funja como coadyuvante en el cabal cumplimiento en la orden de autoridad.

**ARTICULO 51.-** Cuando la sanción imponga multa al infractor, se requerirá su pago a través del personal autorizado por la Tesorería Municipal de Ziracuaretiro, los cuales aplicarán el procedimiento económico en los términos de las disposiciones conducentes contenidas en el Código

Fiscal Municipal.

**ARTICULO 52.-** En contra de las resoluciones administrativas previstas en el presente reglamento, emitidas por el Ejecutivo Municipal de Ziracuaretiro, procede únicamente el recurso de inconformidad, el cual se tramitará y resolverá en la forma que lo establece la Ley Orgánica Municipal vigente.

**TRANSITORIOS**

**ARTICULO 1.-** El presente reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en los Estrados de la Presidencia Municipal.

**ARTICULO 2.-** Los casos no comprendidos en el presente Reglamento, serán resueltos por el Presidente Municipal y en caso de que lo amerite con la autorización del H. Cabildo.

**ARTICULO 3.-** Se derogan las disposiciones que contravengán el presente Reglamento.

Aprobado En Sesión Extraordinaria De Cabildo Del H. Ayuntamiento De Ziracuaretiro, El día 24 de octubre de 2002

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Ziracuaretiro, ha tenido a bien expedir el siguiente:

**REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO**

**TITULO PRIMERO**  
Generalidades

**Capítulo Único**

**Artículo 1º.** Esta ley es de orden público e interés social y tiene por objeto, la ordenación, regulación y desarrollo de los centros de población del territorio estatal, y el aprovechamiento del mismo; establece las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones en materia de elaboración, aprobación y ejecución de programas de desarrollo urbano; así como en la determinación de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, y la autorización de su utilización.

**Artículo 2º.-** Se declara de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- II. La ejecución de programas de desarrollo urbano;

- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;
- V. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. La conservación y protección del patrimonio cultural y natural de los centros de población;
- VIII. La investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación e identificación del patrimonio cultural y natural del Estado, y;
- IX. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al medio ambiente de los centros de población.
- X. La planeación de expansión ordenada y regulada de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XI. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;
- XII. La distribución equitativa de los beneficios del proceso del desarrollo;
- XIII. La conservación del patrimonio cultural y natural de los centros de población;
- XIV. La creación de reservas territoriales para evitar la especulación inmobiliaria;
- XV. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada para la planeación del desarrollo regional y urbano;
- XVI. La participación de la sociedad en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos, y
- XVII. La procuración para que los habitantes del Estado cuenten con una vivienda digna.

**Artículo 3º.** En los términos del artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, de los programas de desarrollo urbano.

**Artículo 4º.** Las acciones previstas en esta ley tenderán a mejorar las condiciones de vida de la población, mediante:

- I. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;
- II. El aprovechamiento, desarrollo y distribución equilibrada de los elementos naturales;
- III. La participación de la comunidad, a través de sus organismos legalmente constituidos, en la elaboración, revisión y ejecución de los programas de desarrollo urbano;

IV. La adecuada interpelación socioeconómica del Estado en el Sistema Nacional;

V. La procuración de la distribución equilibrada de los centros de población en el territorio del Estado y su desarrollo;

VI. El fomento de ciudades de dimensiones apropiadas a las características del lugar y su ubicación territorial, con el fin de evitar una desproporción que

produzca impactos socioeconómicos negativos;

VIII. La conservación y desarrollo del medio natural y su adecuada interpelación con los centros de población en su aprovechamiento racional;

VIII. La provisión eficiente de los servicios de los centros de población, para realizar adecuadamente las actividades relacionadas con el trabajo, vivienda, recreación y el transporte;

IX. La planeación de expansión ordenada y regulada de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

X. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;

XI. La distribución equitativa de los beneficios del proceso del desarrollo;

XII. La conservación del patrimonio cultural y natural de los centros de población;

XIII. La creación de reservas territoriales para evitar la especulación inmobiliaria;

XIV. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada para la planeación del desarrollo regional y urbano;

XV. La participación de la sociedad en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos, y

XVI. La procuración para que los habitantes del Estado cuenten con una vivienda digna.

**Artículo 5º.** La ordenación y regulación del territorio estatal, se realizará mediante:

I. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

II. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano;

III. Los Programas que ordenen y regulen zonas conurbadas.

Coadyuvaran al mismo propósito, programas derivados de los anteriores.

Programas de Desarrollo Urbano que ordenen y regulen el área comprendida dentro de los centros de población; Programas Parciales de aplicación en una área determinada de un centro de población; Programas Sectoriales que

definan las acciones en campo de actividades específicas, tales como el transporte, la vivienda, el equipamiento y otros de naturaleza semejante, y Programas Regionales, que en materia de desarrollo urbano, abarquen dos o más municipios.

**Artículo 6°.** Los derechos de propiedad, posesión o cualquier otro sobre inmuebles, serán ejercidos por sus titulares en forma compatible con el aprovechamiento estipulado por las correspondientes determinaciones de provisiones, usos, reservas y destinos.

**Artículo 7°.** Los actos, contratos o convenios que afecten a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho real sobre inmuebles, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios conforme a las determinaciones correspondientes.

La omisión de estas cláusulas acarreará la nulidad de pleno derecho del acto.

**Artículo 8°.** Los Notarios Públicos o quien ejerza esta función, no autorizarán escrituras de los actos, convenios y afectaciones señalados en el artículo anterior, si no es que se incluyan en los documentos notariales las cláusulas que aseguren la utilidad de los predios en congruencia con las provisiones, usos y destinos de los programas de desarrollo urbano.

Igualmente se negará el registro de actos, contratos, convenios o cualquiera que no se ajuste a los programas contemplados en esta Ley.

**Artículo 9°.** Para los efectos de esta Ley se entiende por:

- I. Alineamiento: línea virtual que limita la propiedad con la vía pública;
- II. Área de restricción: los espacios de terreno que al frente, fondo, o a los lados de un predio deban dejarse obligadamente sin construcciones dentro de los linderos de dicho predio;
- III. Áreas o predios urbanizables: las superficies susceptibles de ser urbanizadas de la manera prevista en el programa de desarrollo urbano que corresponda;
- IV. Asentamiento humano: el establecimiento de un 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 lo integran;

V. Asentamiento humano irregular: núcleo de población ubicado en áreas o predios lotificados o subdivididos sin la autorización correspondiente, o con ella, pero sin haberse acatado sus lineamientos y disposiciones dispuestos en la misma;

VI. Centro de población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

VII. Condominio: el inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixto, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible;

VIII. Conjunto habitacional: grupo de viviendas planificado y dispuesto en forma integral, que requiere el trazo o extensión de la vía pública, con la dotación e instalaciones básicas necesarias y adecuadas en relación con la población que o habitara, de los servicios urbanos;

IX. Conservación: la acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;

X. Conturbación intermunicipal: el fenómeno mediante el cual dos o más centros de población de dos o más centros de población de dos o más municipios formen o tiendan a formar una unidad geográfica, económica y social en el territorio del Estado;

XI. Crecimiento: la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

XII. Desarrollo regional: el proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, garantizado el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

XIII. Desarrollo urbano: el procedimiento de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

- XIV. Destinos: los fines públicos a que se dedica o esta previsto dedicar áreas o predios de un centro de población con apoyo a los programas y resoluciones sobre desarrollo urbano;
- XV. Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;
- XVI. Fraccionamiento: la división de un terreno en lotes, que requiere el trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XVII. Funciones urbanas: las actividades a que se dedican las diferentes instalaciones urbanas, tales como: vivienda, comercio, industria, recreación, salud, administración pública, servicios profesionales, comunicación, educación, cultura, abasto y servicios urbanos complementarios;
- XVIII. Fundación: la acción de establecer un centro de población;
- XIX. Fusión: la unión de dos o más predios colindantes entre sí, en uno solo;
- XX. Impacto ambiental: modificación del ambiente ocasionado por la acción del hombre o de la naturaleza;
- XXI. Infraestructura urbana: los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;
- XXII. Notificación: la partición de un terreno en más de tres fracciones, y que no requiera la extensión o apertura de vías públicas, por ser estas ya existentes;
- XXIII. Manifestación de impacto ambiental: es una evaluación mediante la cual se da a conocer, con base en estudios, el impacto ambiental, significativo y potencial que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de una modificación del ambiente negativo;
- XXIV. Mejoramiento: las acciones tendientes a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente, de un centro de población;
- V. Ordenamiento territorial: el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional;
- XXV. Preservación ecológica: toda acción tendiente a mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales y el equilibrio entre un centro de población y el ambiente que lo circunda;
- XXVI. Provisiones: las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- XXVII. Provisiones: las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- XXVIII. Regularización de la tenencia de la tierra: la legitimación de la posesión del suelo a las personas asentadas irregularmente, así como la incorporación de tal asentamiento humano a los programas de desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento de los centros de población;
- XXIX. Reotificación: la modificación de la superficie o forma de los lotes de un fraccionamiento autorizado, sin que implique variación a la vialidad existente;
- XXX. Reserva ecológica: área determinada en un programa de desarrollo urbano, dentro de los límites de crecimiento de los centros de población, que establece un adecuado equilibrio de este en el territorio y ambiente que circunda y que necesaria y exclusivamente podrá ser destinada a plazas y parques urbanos;
- XXXI. Reservas: las áreas previstas en el programa de desarrollo urbano correspondiente para el establecimiento de un centro de población, o para territorio y su ambiente;
- XXXII. Servicios urbanos: las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;
- XXXIII. Subdivisión: la partición de un terreno en no más de tres fracciones, y que no requiera la extensión o apertura de vías públicas, por ser estas ya existentes;
- XXXIV. Superficie neta: la que resulte de deducir la destinada a vías públicas, áreas ajardinadas, derechos federales y áreas de restricción, de la superficie total del terreno por fraccionar;
- XXXV. Urbanizar: dotar de infraestructura en forma planeada a una porción de terreno;
- XXXV. Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de

población;

XXXVI. Via publica: la superficie de terreno del dominio publico y de uso comun, destinada al libre transito considerandose vialidad la seccion de paramento a paramento, y

XXXVII. Zonificación: la determinación de las areas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las areas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

**TITULO SEGUNDO**

De la concurrencia y coordinación.

**Capítulo único**  
De las autoridades.

Artículo 10. Son autoridades competentes para aplicar la presente Ley:

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Titular del Poder Ejecutivo;
- II. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y
- III. Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado.

Artículo 11. Es competencia del Congreso del Estado:

- I. Decretar la fundación de centros de población previstos en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Fijar con fundamento en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano respectivo, los límites de los centros de población y aprobar su modificación a propuesta del Ayuntamiento correspondiente;
- III. Aprobar las zonas de conurbación intermunicipales con base en el acuerdo celebrado entre el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales correspondientes;
- IV. Asignar a los centros de población la categoría político-administrativa que le corresponda, y
- V. Ejercer las demás atribuciones que le otorguen las leyes en la materia.

Artículo 12. Es competencia del Titular del Ejecutivo del Estado:-

- I. Establecer las políticas de ordenación y regulación en la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado;
- II. Formular, aprobar, ejecutar y administrar, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y someterlo a la evaluación periódica correspondiente;
- III. Promover la participación social conforme a lo dispuesto en esta Ley;
- IV. Celebrar con la federación, entidades federativas y ayuntamientos de la Entidad, convenios en materia de acciones e inversiones para el desarrollo urbano y aprovechamiento del territorio;
- V. Proponer, ante el Congreso del Estado, la fundación de nuevos centros de población, por sí o a solicitud de los ayuntamientos de la Entidad;

VI. Participar en la planeación y regulación de los centros de población situados en la Entidad, o los que, ubicados en esta, constituyan o tiendan a constituir una conurbación en los términos legales;

VII. Expedir y publicar los convenios sobre conurbación de centros de población pertenecientes a dos o más municipios del Estado;

VIII. Coordinar el Programa Estatal con el Nacional de Desarrollo Urbano, haciendo las propuestas para que exista congruencia entre ambos;

IX. Coadyuvar con el Gobierno Federal al cumplimiento del Programa Nacional de Desarrollo Urbano en el territorio del Estado;

X. Proponer al Congreso del Estado, con base en el Programa de Desarrollo Urbano que corresponda, la aprobación de límites de los centros de población;

XI. Coordinar con los Ayuntamientos acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, respetando los programas municipales de desarrollo urbano, de centro de población y los que de ellos se deriven;

XII. Ordenar, previa aprobación por la autoridad correspondiente, la publicación el Periódico Oficial del Estado y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los Programas de Desarrollo Urbano y las resoluciones que lo requieran por mandato legal;

XIII. Aplicar las disposiciones de la ley y las resoluciones de autoridad competente que impongan a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público;

XIV. Participar, con base en las leyes respectivas en la constitución y administración de reservas territoriales, en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio cultural y equilibrio ecológico de los centros de población;

XV. Convenir con los sectores sociales la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional y urbano, y

XVI. Las demás que le otorgue la Constitución Federal, la del Estado, esta Ley y otras disposiciones.

**Artículo 13.** Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología:

I. Formular, instrumentar y dar seguimiento conjuntamente con las dependencias que correspondan, al Programa Estatal de Desarrollo Urbano, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Difundir el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

III. Formular conjuntamente con las dependencias que corresponda, revisar y aplicar los programas sectoriales estatales y regionales de desarrollo urbano;

IV. Proporcionar a los municipios la asesoría técnica que soliciten para la elaboración de los programas de desarrollo urbano;

V. Asumir de manera total o parcial, conforme al convenio que previamente celebren el ayuntamiento interesado y el Ejecutivo Estatal, las funciones técnicas que le corresponden al ayuntamiento en la aplicación de esta Ley, cuando el gobierno municipal carezca de los órganos y recursos para realizar estas actividades;

VI. Vigilar, supervisar y evaluar la ejecución de los programas de desarrollo urbano municipales, de centro de población y los que de ellos se deriven, tomando las medidas necesarias para su debida observación;

VII. Emitir opinión y aplicar los criterios técnicos legales, sobre uso del suelo, ubicación de las construcciones y sus características, para el establecimiento de

fraccionamientos de interés social que promueva el Estado o en apoyo de grupos organizados;

VIII. Apoyar, con la participación de los ayuntamientos, los fraccionamientos populares de urbanización progresiva que realicen los grupos organizados, previo cumplimiento de los requisitos que señala esta Ley;

IX. Emitir opinión técnica ante los ayuntamientos sobre la conservación, apertura, ampliación y prolongación de vías públicas;

X. Promover, coordinar o realizar los programas habitacionales que determine el Ejecutivo del Estado;

XI. Coordinar, de acuerdo con los lineamientos, normas y mecanismos que al efecto se establezcan, el Programa Estatal de Vivienda, en la forma que se concerté con el Gobierno Federal, los organismos descentralizados y los municipios del Estado;

XII. Apoyar la distribución de materiales de construcción para urbanizaciones y edificaciones de vivienda de interés social;

XIII. Promover y ejecutar, en coordinación con los ayuntamientos y con la participación de los sectores social y privado, obras de infraestructura y equipamiento para el desarrollo regional y urbano, en base a los programas de desarrollo urbano aplicables;

XIV. Aplicar las sanciones y medidas de seguridad señaladas en esta Ley. y

XV. Las demás atribuciones que le confieren esta Ley y otras disposiciones legales.

**Artículo 14.** Corresponde a los Ayuntamientos:

I. Formular, aprobar, administrar, evaluar, vigilar y modificar, dentro de su jurisdicción y de acuerdo a su competencia, los programas municipales de desarrollo urbano, los de centros de población y los que de ellos se deriven, coordinándose con el Ejecutivo, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para efectos de la congruencia con el programa estatal del sector;

II. Supervisar la ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos, lotificaciones, conjuntos habitacionales y comerciales que se autoricen;

III. Remitir al Ejecutivo, para efectos de publicación y

- registro, los programas aprobados de desarrollo urbano municipales y los que de ellos se deriven;
- N. Participar en la planeación de la zonas conurbadas a que se refiere esta Ley;
- V. Coordinarse con el Ejecutivo del Estado para la realización de acciones que tiendan a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, de conformidad con los programas de desarrollo urbano municipales, de centro de población y los que de ellos se deriven;
- VI. Celebrar con la Federación, el Gobierno del Estado, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas municipales de desarrollo urbano, de centro de población y los demás que de estos se deriven;
- VII. Convenir con el Ejecutivo del Estado, cuando esto les beneficie, que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, desempeñe de manera total o parcial las funciones técnicas que por Ley corresponden, y que no puedan realizar por carecer de los órganos y recursos adecuados;
- VIII. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- IX. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven;
- X. Prestar los servicios públicos municipales, que la Constitución y la legislación de la materia, les asignen;
- XI. Coordinarse y asociarse con el Gobierno del Estado, con otros municipios o con los particulares para prestar los servicios públicos municipales, cuando esto les beneficie y lo autorice la ley;
- XII. En coordinación con el Ejecutivo, proponer al Congreso del Estado, la fundación de nuevos centros de población;
- XIII. Conceder las autorizaciones, licencias o permisos de construcción, fraccionamientos y conjuntos habitacionales, subdivisiones, funciones, lotificaciones, relotificaciones y condomnios, de conformidad con los Programas de Desarrollo Urbano aplicables y lo que disponga la ley;
- XIV. Emitir, con base en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables, los dictámenes relativos a usos y destinos del suelo o sobre edificaciones, construcción de estas y localización de las mismas;
- XV. Participar, con apego a la ley y en base a su competencia, en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos humanos;
- XVI. Difundir la aplicación de los programas de desarrollo urbano municipales y los que de ellos se deriven;
- XVII. Participar, en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica;
- XVIII. Aplicar las medidas de seguridad y sanciones previstas por esta Ley, y
- XIX. Las demás atribuciones que le confiera esta ley y otras disposiciones legales.
- Artículo 15.** Son organismos auxiliares y de participación social, sobre la materia a que se refiere esta Ley:
- I. El Instituto Catastral y Registral del Estado;
  - II. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;
  - III. Las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano;
  - IV. Las Comisiones de conurbación que al efecto se establezcan;
  - V. Las asociaciones o patronatos que se integren para promover la conservación y mejoramiento del patrimonio cultural de los centros de población, y
  - VI. Las dependencias oficiales, federales y estatales vinculadas con el desarrollo urbano.
- Artículo 16.** La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano funcionará en forma permanente y tendrá jurisdicción en toda la entidad.
- Artículo 17.** La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano se integra por:
- I. Un Presidente, que será el Gobernador del Estado;
  - II. Un Secretario Técnico, que será el Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología;

- III. Los presidentes de los municipios relacionados con los asuntos que analizará la Comisión;
  - IV. Un representante por cada una de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, que señale el reglamento interno de la Comisión;
  - V. Un representante de la dependencia del Ejecutivo Federal competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
  - VI. Un representante de las dependencias de la administración pública federal relacionadas con los asuntos que analizará la comisión;
  - VII. Un representante de la Comisión Municipal o de conurbación de Desarrollo Urbano, según sea el caso, relacionada con los asuntos que tratara la Comisión, y
  - VIII. Un representante por cada una de las cámaras, colegios de profesionistas, asociaciones y organizaciones de los sectores sociales, que precise el reglamento interno de la Comisión.
- Artículo 18.** Por cada representante propietario se designará un suplente que lo sustituirá en sus faltas temporales. Las faltas del Presidente de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano serán cubiertas por el Secretario Técnico.
- Artículo 19.** Las decisiones de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano se tomarán por mayoría de votos. Cada uno de sus integrantes tendrá voz y voto. El Presidente del organismo tendrá voto de calidad, en caso de empate.
- Artículo 20.** El reglamento interno de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, normará la organización, y el funcionamiento de la misma, será propuesto por el Presidente y deberá discutirse y aprobarse en el seno del propio organismo en un lapso no mayor de 90 días naturales, a partir de su presentación.
- Artículo 21.** La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano tendrá las atribuciones siguientes:
- I. Opinar sobre los programas de desarrollo urbano;
  - II. Opinar acerca de la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;
  - III. Externar su parecer sobre los proyectos de obra de infraestructura y equipamiento urbano y regional;
  - IV. Analizar las observaciones y propuestas que le formule la comunidad o alguno de sus organismos,
  - V. respecto al desarrollo urbano;
  - VI. Manifestar su criterio, sobre los programas de reservas territoriales para el desarrollo urbano;
  - VII. Opinar sobre los programas de regularización de la tenencia de la tierra del gobierno estatal y los municipales;
  - VIII. Analizar y proponer acciones en materia de conservación y mejoramiento de sitios, fincas y monumentos del patrimonio cultural y natural;
  - IX. Conocer y opinar sobre los programas de ejecución de obras de infraestructura y equipamiento que tengan sustento financiero en una contribución fiscal decretada por el Congreso del Estado, y
  - X. Las demás atribuciones que le confiera esta Ley y otras disposiciones legales.
- Artículo 22.** Las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano tendrán las atribuciones siguientes:
- I. Opinar en relación con los programas de ordenación y regulación de zonas conurbadas, municipales de desarrollo urbano, de centro de población y participación, en su formulación;
  - II. Promover la participación de los particulares en acciones de impulso al desarrollo urbano del municipio y
  - III. Coadyuvar con las instancias competentes en la vigilancia y conservación del patrimonio cultural y natural del municipio.
- Artículo 23.** Las Comisiones Municipales funcionaran en forma permanente; tendrán su sede en la cabecera del municipio, y se integraran por:
- I. Un Presidente que será el presidente municipal del Ayuntamiento correspondiente;
  - II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano;
  - III. Un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología;
  - IV. Un representante de la dependencia del Ejecutivo Federal en materia del desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y

- I. Opinar sobre los programas de desarrollo urbano;
- II. Opinar acerca de la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- III. Externar su parecer sobre los proyectos de obra de infraestructura y equipamiento urbano y regional;
- IV. Analizar las observaciones y propuestas que le formule la comunidad o alguno de sus organismos,

- I. Un Presidente que será el presidente municipal del Ayuntamiento correspondiente;
- II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano;
- III. Un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología;
- IV. Un representante de la dependencia del Ejecutivo Federal en materia del desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y



- V Un representante de las cámaras, colegios de profesionistas, instituciones educativas de nivel superior, asociaciones y organizaciones del sector privado y social, que por acuerdo de Cabildo se integren a la misma.

**Artículo 24.-** Las decisiones de las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano, se tomaran por mayoría de votos. Cada uno de sus integrantes tendrá voz y voto, el Presidente Municipal tendrá voto de calidad en caso de empate.

**Artículo 25.-** El reglamento interior que señala la organización y funcionamiento de las mismas, será elaborado, discutido y aprobado por la propia Comisión en un lapso no mayor de 90 días naturales a partir de la fecha de constitución del organismo.

**Artículo 26.-** Las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano tendrán las atribuciones siguientes:

- I Asesorar y apoyar a los ayuntamientos en materia de desarrollo urbano, así como opinar respecto de los programas relativos;
- II Opinar sobre los proyectos de obras de aprovechamiento urbano del suelo;
- III Formular propuestas en materia de reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- IV Opinar sobre la procedencias de obras de infraestructura y equipamiento urbano prioritario de los centros de población del Municipio;
- V Representar los intereses de la comunidad, del municipio, en la programación, y ejecución de acciones, obras o servicios de desarrollo urbano;
- VI Proponer a las autoridades municipales de acuerdo con las necesidades o solicitudes de los diversos sectores de la población, la creación de nuevos servicios, conservación y mejoramiento de los ya existentes, procurando para su realización de la colaboración particular y
- VII Las demás que le señalen en esta Ley y otras disposiciones aplicables.

**Artículo 27.-** La constitución de asociaciones o patronatos para promover la participación, conservación y mejoramiento de los centros de población deberá ajustarse a los lineamientos siguientes:

- I Se constituirán como asociaciones de participación

social con reconocimiento del Ayuntamiento;

- II Las acciones que realizaran se precisaran en el programa de desarrollo urbano correspondiente al centro de población, zona rural o proyecto específico relativo a determinado lugar de interés de la comunidad;

- III Tendrán atribuciones de promoción asesoria ejecución y vigilancia de las acciones que se autoricen en los programas y proyectos, y

- IV Elaboraran y aprobaran su reglamento en un lapso no mayor de 90 días naturales a partir de la constitución del organismo.

**Artículo 28.-** En el marco legal de su competencia, el Instituto Catastral y Registral del Estado; coadyuvará con las autoridades en la ampliación de esta Ley y de los programas en materia de desarrollo urbano.

### TITULO TERCERO

De la planeación del desarrollo urbano

#### Capítulo Primero

Del sistema estatal de planeación de desarrollo urbano

**Artículo 29.-** Los Programas de Desarrollo Urbano previstos en esta Ley, contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa; dichos elementos deberán comprender:

- I Introducción: la denominación, antecedentes y ámbito espacial de aplicación;
- II Diagnostico: en el que se analizará la situación actual y la tendencias del área o sector del desarrollo urbano que comprende el programa en sus aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, equipamiento, servicios, vivienda y demás competentes urbanos;
- III Objetivos: en los que se contemplarán, los propósitos o finalidades que se pretenden alcanzar con la ejecución del programa respectivo;
- IV Estrategias: en las que se establecerán los lineamientos y políticas del programa y las alternativas para la ejecución del mismo;
- V Metas: en las que se precisarán las acciones, obras o servicios, de acuerdo con los objetivos planteados en el corto, mediano y largo plazo;

- VI. Acciones de inversión: en las que se contendrán las prioridades del gasto público y privado;
  - VII. Bases financiero-programáticas: en las que se previeran los recursos disponibles para alcanzar los lineamientos programáticos;
  - VIII. Proyectos estratégicos: contendrán los proyectos que deberán ejecutarse de manera prioritaria;
  - IX. Corresponsabilidad sectorial: determinara las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse y establecerá los responsables de su ejecución;
  - X. Criterios de concertación con los sectores públicos, social y privado;
  - XI. Instrumentos de política: contendrán el conjunto de medidas, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa;
  - XII. Estructura de organización y coordinación: para la elaboración, ejecución, control, evaluación, actualización y modificación del programa, y
  - XIII. Anexo gráfico: que expresara en una forma descriptiva y clara el contenido básico del programa y la ubicación especial de los proyectos y acciones.
- La estructura y contenido de los programas de desarrollo urbano podrá adecuarse a las características del ámbito territorial o sectorial de su aplicación, así como a la capacidad técnica y administrativa de las autoridades urbanas responsables de elaborarlos y ejecutarlos.

**Capítulo Segundo**

De los programas municipales de desarrollo urbano

**Artículo 30.** Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano tendrán por objeto el desarrollo urbano en el territorio municipal. Estos programas contendrán la zonificación y las líneas de acción específicas para la ordenación y regulación de los centros de población del municipio respectivo.

**Artículo 31.** Los programas municipales de desarrollo urbano contendrán además de los elementos básicos a que se refiere el

*Artículo 36 de esta Ley lo siguiente:*

- I. *La congruencia del Programa Municipal de*

*Desarrollo Urbano, con los Planes Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio;*

II. *La circunscripción territorial que comprende el municipio en cada caso, atendiendo a lo dispuesto en la Constitución Política del Estado y en la legislación aplicable;*

III. *La zonificación primaria del territorio del municipio atendiendo a lo dispuesto en esta Ley y al Programa Estatal de Desarrollo Urbano;*

IV. *La determinación general de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento para los centros de población;*

V. *La identificación de los límites de los centros de población, ubicados en territorio del municipio;*

VI. *La asignación general de los usos y destinos del suelo en territorio municipal, y*

VII. *Los lineamientos para la elaboración y ejecución de los programas operativos a realizarse en el territorio del municipio.*

**Artículo 32.** Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, a través de la coordinación que para el efecto establezcan los gobiernos municipales con el Gobierno del Estado.

**Capítulo Tercero**

De los programas de desarrollo urbano de los centros de población

**Artículo 33.** Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, son el conjunto de disposiciones para ordenar y regular las áreas que los integran y delimitan; sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como las bases para la programación de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

**Artículo 34.** Tendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 36 de esta Ley lo siguiente:

- I. Las determinaciones relativas a:
  - A) La delimitación del centro de población;
  - B) La zonificación primaria y secundaria;

C) Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población, para las cuales se determinaran en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, aprovechamiento y condiciones generales, conforme a las normas establecidas con esta Ley;

D) La estructura urbana;

E) Los derechos de vía y de establecimiento para los servicios públicos;

F) Los espacios destinados a las vías públicas, así como las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación;

G) Las características de los sistemas de porte de pasajeros y de carga que circulen en las vías públicas;

H) Los sitios, edificación y elementos que formen el patrimonio cultural y natural para conservarlos;

I) Las características generales y normas de desarrollo a que deban sujetarse las construcciones privadas y públicas, a fin de obtener un buen funcionamiento e integración al conjunto urbano, y

J) Las características de la construcción y distribución de la infraestructura, servicios y equipamiento urbano;

III. De existir convenio de Conurbación, los actos que tengan que realizar los Ayuntamientos atenderán lo dispuesto en el Programa de Ordenación y Regulación de Zona Conurbada, y

IV. Las estipulación que correspondan a los convenios que lleguen a celebrar los ayuntamientos con:

A) El Gobierno Estatal y Federal, para coordinar la solución de los problemas que afecten el desarrollo urbano, y

B) Las bases de concertación con los propietarios de inmuebles ubicados en las zonas consideradas como deterioradas, para realizar programas de conservación y mejoramiento.

controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, observando la coordinación con el Gobierno del Estado, y en su caso con la Federación.

#### Capítulo Cuarto

De los programas parciales de desarrollo urbano

Artículo 37. Los Programas Parciales ordenan y regulan una área específica, precisando la zonificación y determinando las acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento.

Artículo 38. Los Programas Parciales contendrán además de los elementos básicos que señala el artículo 36 de esta Ley lo siguiente:

I. Las razones por las cuales el programa se integra a los fines u objetivos del programa de desarrollo urbano del centro de población;

II. Las obras, equipos, instalaciones y servicios que propongan, ejecuten, utilicen, modifiquen u organicen;

III. Una memoria descriptiva y, además, cuando se trate de obras, anteproyecto arquitectónico que cubra los aspectos generales de las mismas;

IV. El costo del proyecto ejecutivo de las obras;

V. El plazo para la ejecución del proyecto;

VI. Los estudios sobre la mejor utilización de los recursos humanos, materiales y técnicos disponibles en la zona o área para la localización del proyecto;

VIII. Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución del proyecto en beneficio del predio o área y de sus habitantes;

IX. Los estudios socioeconómicos, financieros y fiscales preliminares, cuando por las características del proyecto se requieran;

X. La demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano;

XI. Los usos y destinos específicos de los predios comprendidos en el programa, y

XII. Los demás requisitos que señale la presente ley y disposiciones aplicables.

Artículo 36. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población serán formulados, aprobados, ejecutados,

Artículo 39. Los Programas Parciales serán aprobados,

ejecutados, controlados y evaluados por los Ayuntamientos correspondientes, observando la coordinación que para el efecto realicen con el Gobierno del Estado, o en su caso, con la Federación.

II.

La propuesta para el ordenamiento y regulación del territorio, que incluya:

**Capítulo Quinto**

De los programas sectoriales de desarrollo urbano

**Artículo 40.** Los Programas Sectoriales regulan los elementos y componentes que integran una actividad o servicio específico del desarrollo urbano y contendrán, además de lo señalado en el artículo 36 de esta Ley, lo siguiente:

I. La mención del programa de desarrollo urbano del cual deriven;

II. El área y competente en que tendrá aplicación el programa sectorial;

III. La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del programa sectorial;

IV. Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa.

V. El plazo para la realización del programa, y

VI. Los demás requisitos que establezca esta Ley y disposiciones aplicables.

Los Programas Sectoriales en materia de infraestructura, equipamiento y servicios en centros de población, en ningún caso establecerán acciones e inversiones fuera de las áreas urbanas o urbanizables de dichos centros, señalados en la zonificación primaria que establezcan los Programas municipales y regionales de desarrollo urbano.

**Capítulo Sexto.**

De los programas regionales de desarrollo urbano.

**Artículo 41.** Los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, coordinan y compatibilizan las acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano, abarquen dos o más municipios del Estado.

**Artículo 42.** Los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, contendrán, además de los elementos señalados en el artículo 36 de esta Ley, lo siguiente:

I. Las bases de coordinación que se establezcan entre las dependencias y organismos de los gobiernos estatal y municipales y en su caso federal, cuyas acciones incidan en el desarrollo regional;

A) El sistema jerarquizado de los centros de población y zonas preferentes de desarrollo;

B) El esquema de ordenamiento territorial;

C) El señalamiento de las áreas para las provisiones requeridas en la fundación de centros de población, y

D) La determinación del equipamiento y de las obras de infraestructura básica a nivel regional;

III. Los lineamientos y estrategias para:

A) Propiciar un crecimiento equilibrado en la región y una distribución equitativa del ingreso;

B) Promover las inversiones pública federal, estatal y municipales, así como la privada, y

C) Fortalecer y ampliar los programas de desconcentración y descentralización de las actividades económicas;

IV. Las acciones aplicables en áreas urbanas y rurales, desde una perspectiva regional, y

V. Los proyectos y estudios estratégicos tendientes a orientar la inversión pública, a fin de promover un adecuado desarrollo urbano.

**Artículo 43.** Los Programas Regionales de Desarrollo Urbano serán formulados, ejecutados, controlados y evaluados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en coordinación con los Ayuntamientos correspondientes y aprobados por el Titular del Ejecutivo del Estado.

**Capítulo Séptimo**

De la consulta popular

**Artículo 44.** La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público a través del periódico de mayor circulación en el Estado o localidad, según sea el caso, del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de Programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones.

**Artículo 45.** Los proyectos y modificaciones de los Programas de Desarrollo Urbano previstos en la presente Ley, se expondrán en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y en el Ayuntamiento que corresponda, dándose

aviso en el periódico de mayor circulación en el Estado o la localidad, según sea el caso; a manera de consulta y participación de los ciudadanos y a disposición de las agrupaciones siguientes:

- I Asociaciones de Cámaras de la Construcción y de Comercio en el Estado;
- II Colegios o Asociaciones de Profesionistas, legalmente constituidos;
- III Colegio de Notarios del Estado;
- IV Centrales de Trabajadores, Agrupaciones Populares y Organizaciones Campesinas, y
- V

Cualquier otra institución privada, legalmente constituida, que tenga interés en el desarrollo urbano y aprovechamiento del territorio.

**Artículo 46.** A partir de la fecha en que los proyectos de Programas se encuentren a consulta, contactan con diez días hábiles para que los ciudadanos presenten por escrito a las autoridades competentes las opiniones al Programa de Desarrollo Urbano o a sus modificaciones.

En un término no mayor de 21 días hábiles la Comisión Estatal, Intermunicipal o Municipal de Desarrollo Urbano, según el caso, convocará a un foro de consulta popular a los representantes de los organismos sociales que señala el artículo 70 de esta Ley; en dicho evento estos expondrán sus observaciones, y sugerencias a los programas de desarrollo urbano, argumentando y fundamentando sus propuestas ante representantes de las autoridades en materia de desarrollo urbano.

**Artículo 47.** Los proyectos que se emitan para opinión serán tenidos como una primera versión de los programas y deberán contener:

- I La documentación de carácter técnico, y
- II Anexo gráfico.

**Artículo 48.-** Las respuestas a los planteamientos impropcedentes y las modificaciones del proyecto de Programa de Desarrollo Urbano, deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y municipal correspondiente, durante un plazo de 10 días hábiles, previamente a la aprobación del programa o de sus modificaciones.

**Artículo 49.** Los Programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los criterios de regulación de los asentamientos humanos y su planeación ecológica establecidos en la Ley de Protección al Ambiente del Estado de Michoacán y en las normas técnicas ecológicas; así como los criterios y normas establecidos en los ordenamientos federales, estatales y municipales en materia de conservación del patrimonio cultural.

Las evaluaciones y autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorgue la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología conforme a las disposiciones jurídicas de la materia, deberán considerar la observancia de la legislación y los programas en materia de desarrollo urbano.

**Artículo 50.** La administración de desarrollo urbano, es el proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades que realizan las autoridades establecidas en esta Ley, en coordinación con los sectores social y privado de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

**Artículo 51.** Una vez formulados los proyectos de programas de desarrollo urbano, establecidos en esta Ley, serán remitidos por la dependencia coordinadora a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y si es el caso, a la comisión municipal de desarrollo urbano respectiva, para que emitan su opinión.

**Artículo 52.** Los organismos señalados en el artículo anterior, habiendo recibido el proyecto del programa de desarrollo urbano para dar su opinión, tendrán treinta días naturales para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho término, se considerara que no tienen observaciones o recomendaciones que formular.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología será la responsable de gestionar la remisión de los proyectos de programas de desarrollo urbano a la Comisión Estatal o Comisión Municipal de Desarrollo Urbano respectiva.

**Artículo 53.** En el caso de que la opinión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de la Comisión Estatal o de la Comisión Municipal respectiva, indique la necesidad de hacer modificaciones al proyecto de programa de desarrollo urbano, éste deberá regresar a la autoridad que lo turnó, para efecto de que se revise y se analice de acuerdo a lo señalado en la opinión.

**Artículo 54.** Una vez cumplidas las formalidades anteriores y por lo que respecta al Programa Estatal y Regionales de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología formulará el proyecto definitivo y lo remitirá al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, para su aprobación.

### Capítulo Octavo

De la administración de la planeación del desarrollo urbano.

**Artículo 55.** Los ayuntamientos discutirán y aprobaran en su caso los Programas Municipales, de Centro de Población, Parciales y Sectoriales de Desarrollo urbano, una vez cubierto el contenido de los artículos anteriores.

**Artículo 56.** Para los efectos de su debida publicidad, los programas de desarrollo urbano a que se refiere la presente Ley, deberán ser publicados en forma abreviada en el Periódico Oficial del Estado una vez aprobados, así como en el diario de mayor circulación en la Entidad o localidad, según sea el caso, dentro de los 30 días naturales siguientes a su aprobación.

Los programas de desarrollo urbano entraran en vigor 30 días después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, debiendo ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad dentro de los quince días siguientes a su publicación.

**Artículo 57.** Los Programas de Desarrollo Urbano podrán ser modificados o cancelados en los siguientes casos:

- I. Cuando exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que los originaron;
- II. Cuando sobrevengan cambios insuperables en los aspectos financieros, sociales o políticos que los conviertan en algo irrealizable o excesivamente onerosos para la comunidad;
- III. Cuando surjan alternativas mas favorables para su modificación, por condiciones que no existan al ser aprobado surgimiento dos, o por el surgimiento de nuevas técnicas que permitan, con su modificación, una mejor realización de sus objetivos, y;
- IV. Cuando sobrevenga otra causa que lo justifique, usa que lo justifique.

No se podrá cancelar un programa de desarrollo urbano, sin que antes no se apruebe y se publique uno nuevo que lo sustituya.

**Artículo 58.** La modificación o cancelación podrá ser solicitada por:

- I. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado;
- II. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología;
- III. Los Ayuntamientos;
- IV. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;
- V. Las Comisiones Municipales y de Conurbación de

Desarrollo Urbano;

**VI.** Las Dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipales; así como las de la federación, que realicen actividades en la entidad;

**VII.** Las entidades y grupos del sector social y privado que tengan interés directo, y

**VIII.** Los ciudadanos en general del Estado.

**Artículo 59.** Los programas a que se refiere el artículo 33 de esta Ley, tendrán vigencia indefinida, se someterán a un proceso constante de revisión y actualización, y deberán ser objeto de consulta popular en los términos de lo dispuesto en el Capítulo Décimo de este Título. La modificación o cancelación de programas municipales y de los que de estos se deriven, se hará siguiendo las normas establecidas para su formulación y aprobación por el ayuntamiento respectivo, siempre que se presente alguno de los supuestos mencionados en el artículo 82 de esta ley. La modificación o cancelación del programa estatal será dispuesta por el ejecutivo del estado y observara las disposiciones del Capítulo Décimo de este Título.

**Artículo 60.** Si la modificación de los programas es aprobada por el Ejecutivo del Estado o el Ayuntamiento, según corresponda, se agregara al programa original, causando efectos inmediatamente.

Si lo que se aprueba es la cancelación de los programas, quedara sin efecto el programa respectivo y los predios y áreas considerados en el, quedaran desahucados al día siguiente de la publicación de la determinación que corresponda.

Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la modificación o cancelación de los Programas Municipales y los que de estos se deriven.

#### **TITULO CUARTO**

De la ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

##### **Capítulo Primero**

De las regulaciones a la propiedad en los centros de población.

**Artículo 61.** La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o de cualquier otro derivado sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros, cualquiera que sea su régimen jurídico, se sujetara a las normas contenidas en los programas de desarrollo urbano y en las determinaciones de provisiones, usos,

destinos y reservas, derivadas de los mismos:

**Artículo 62.** Los programas municipales de desarrollo urbano, señalaran las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población situados en sus respectivas jurisdicciones territoriales y establecerán la zonificación correspondientes, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 63.** Las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, se consideraran como programas parciales y deberán ajustarse a lo dispuesto en los artículos 50, 51 y 52 de esta Ley.

**Artículo 64.** Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los programas parciales deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto podrá celebrar convenios entre sí, con los gobiernos federal, estatal y municipales.

**Artículo 65.** En el caso que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones o convenios indicados en el artículo anterior, el Gobierno del Estado podrá decretarla expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la legislación correspondiente.

**Artículo 66.** Los programas de desarrollo urbano deberán contener los requisitos, efectos y alcances a que estarán sujetas las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y dispondrán las normas específicas con base en esta Ley, para:

- I. La asignación de usos y destinos compatibles;
- II. La formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales que señalen las acciones, obras y servicios;
- 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 y destino de inmuebles por parte de los gobiernos estatal y municipales;
- V. La promoción de estímulos así como la prestación de asistencia técnica y asesoría;
- VI. El fomento de la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones;
- VII. La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población;

VIII. La protección y mejoramiento de reservas ecológicas urbanas y zonas de preservación ecológica, y

IX. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

**Artículo 67.** Para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población en el territorio del estado, este se clasificará en:

- I. Espacios urbanos. Constituidos por las áreas ubicadas dentro de los límites del área urbana y de los centros de población, los cuales podrán ser dedicados a:
  - A) Vivienda;
  - B) Comercio;
  - C) Industria;
  - D) Recreación;
  - E) Educación;
  - F) Salud;
  - G) Cultura;
  - H) Administración pública;
  - D) Servicios profesionales;
  - J) Comunicación;
  - K) Transporte, y
  - L) Servicios urbanos complementarios.
- II. Espacios rústicos. Constituidos por las áreas localizadas fuera de los límites de los centros de población;
- III. Espacios de protección ecológica. Reservas Ecológicas constituidas por las reservas ecológicas urbanas y zonas de preservación ecológica.

**Artículo 68.** La ordenación de los centros de población se llevará a cabo mediante la planeación, regulación de las acciones tendientes a su fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de acuerdo a lo previsto en los diversos programas municipales de desarrollo urbano, así como la zonificación correspondiente.

**Capítulo Segundo**  
De la fundación

**Artículo 69.** La acción de fundar un centro de población, consiste en crear o establecer un asentamiento humano en áreas o predios, susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral de la Entidad.

**Artículo 70.** La fundación de centros de población requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior, contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras; ordenará la formulación del programa de desarrollo urbano y asignará la categoría político administrativa al centro de población.

**Artículo 71.** El Gobierno del Estado y los municipios, dentro de sus provisiones urbanas, por sí o en colaboración con los distintos sectores sociales, procurarán contar con reservas territoriales, suficientes para prever los movimientos migratorios y el crecimiento natural del número de habitantes de los centros de población del Estado.

**Artículo 72.** La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

**Capítulo Tercero**  
**De la conservación**

**Artículo 73.** La conservación de los centros de población es la acción tendiente a mantener:

- I. El equilibrio ecológico y la calidad ambiental;
- II. El buen estado de las obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano, y
- III. El buen estado de los edificios, plazas y espacios públicos, parques así como la salvaguarda, protección y restauración del patrimonio cultural.

**Artículo 74.** Se consideran zonas dedicadas a la conservación:

- I. Las que por sus características naturales, cuenten con elementos que condicionen el equilibrio ecológico y la calidad ambiental conforme al ordenamiento ecológico;
- II. Las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, forestales o mineras;
- III. Los monumentos y sitios del patrimonio cultural que tengan un valor de carácter excepcional y que estén considerados y protegidos por la legislación federal, estatal o municipal correspondiente;
- IV. Aquellas que representen riesgos graves o peligro permanente o eventual para los asentamientos humanos, y

V. Las que se consideren patrimonio cultural de los centros de población del Estado y que se estipulan en el artículo 254 de este ordenamiento jurídico.

**Artículo 75.** El Titular del Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, en base en los programas de desarrollo urbano, pueden determinar dentro de su ámbito de competencia, zonas dedicadas a la conservación de aquellos predios o áreas que por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tengan en el medio ambiente y en la ordenación y aprovechamiento del territorio, así se requiera.

En las zonas de conservación, la urbanización será restringida. Se autorizan únicamente aquellas obras que aseguren los servicios de beneficio social y de uso común, conforme a lo estipulado por la ley y los programas correspondientes.

**Artículo 76.** Para atender a la conservación de edificaciones, predios, instalaciones y sus accesorios, los propietarios o poseedores públicos o privados, deberán mantenerlos en buen estado; en adecuadas condiciones de seguridad, higiene y buen aspecto. Para ello, realizarán las obras necesarias que se deriven de los programas de desarrollo urbanos aprobados, y las disposiciones de la ley.

Los propietarios o poseedores públicos o privados, de monumentos declarados de valor histórico, arquitectónico o artístico por las autoridades competentes, tendrán la misma obligación.

**Artículo 77.** La conservación adecuada de las calles, plazas y parques, obliga a que tenga carácter provisional toda autorización para ocupar esas áreas con instalaciones, materiales y equipos que en ocasiones resultara necesario para ejecutar obras sobre la vía pública.

**Capítulo cuarto**  
**Del mejoramiento**

**Artículo 78.** 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 79.** Los programas de desarrollo urbano para el mejoramiento de los centros de población, atenderán cuestiones como:

- I. El mejoramiento y preservación de la calidad ambiental;
- II. El ordenamiento, la renovación, regeneración, restauración o la densificación de áreas urbanas deterioradas;



- III La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, así como rehabilitación de los existentes;
- IV La regularización por parte del Estado de la tenencia del suelo urbano, con la dotación de servicios y de los satisfactores básicos, de la comunidad urbana;
- V La prevención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, dispuestos en los programas de protección civil;
- VI La celebración de convenios entre autoridades, sectores público, social y privado, y los mismos propietarios en los cuales se atienda el interés de todos por el mejoramiento del medio, y
- VII Otros que se consideren necesarios al cumplimiento del objetivo señalado entre precepto.

**Artículo 80.** Las zonas de los centros de población y sus elementos, que estén afectados en su funcionamiento o en su estado físico serán delimitados en los programas de desarrollo urbano y consideradas como áreas sujetas a mejoramiento a fin de habilitarlas, rehabilitarlas, reordenarlas o renovarlas.

**Capítulo quinto**  
Del crecimiento

**Artículo 81.** El crecimiento es la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población mediante la determinación de las áreas y reservas territoriales, conforme a lo dispuesto en esta Ley y los programas de desarrollo urbano.

**Artículo 82.** El Gobierno del Estado y los Municipios, por sí o en colaboración con los distintos sectores sociales deberán contar con reservas territoriales suficientes para prever los movimientos migratorios y el crecimiento natural de los centros de población.

**Artículo 83.** Requerirán aprobación previa del proyecto específico correspondiente por la autoridad competente, en los términos que esta Ley establece:

- I La apertura, ampliación, prolongación de vías públicas;
- II La instalación y extensión de infraestructura de servicios públicos;
- III El fraccionamiento, fusión, subdivisión o relotificación de terreno y las urbanizaciones;

- IV La construcción de viviendas, industrias y obras destinadas a constituir el equipamiento humano de los centros de población, y
- V Cualquier otra obra que implique el crecimiento o modificación de un centro de población.

**Artículo 84.** Cuando así se considere oportuno, conveniente y previendo que no se desvirtue la finalidad asignada a la citada reserva, las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, apoyarán la realización de fraccionamientos, conjuntos habitacionales y desarrollos urbanos de interés social dentro de las áreas delimitadas como reservas territoriales.

**Artículo 85.** Las áreas y predios de un centro de población cualquier que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

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

**Artículo 86.** Las áreas y predios ejidales y comunales comprendidos en los límites de los centros de población o que conformen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras de asentamiento humano en ejidos y comunidades, en su aprovechamiento se sujetarán a las disposiciones de esta Ley y a las leyes agrarias. Así como lo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables, así como las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

**Capítulo sexto**  
De la zonificación urbana

**Artículo 87.** Se entiende por zonificación la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La zonificación deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano respectivos, en la que determinarán:

- I Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
- II Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de población;

- III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI. Las densidades de población y de la construcción;
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realicen actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X. Las reservas para la expansión de los centros de población;
- XI. Las áreas de reserva ecológica urbana y de preservación ecológica, y
- XII. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

**Artículo 88.** Cuando para el cumplimiento a lo señalado en artículo anterior y en general en los programas regulados por esta Ley, sea necesaria para beneficio social la ocupación de propiedad, se promoverá la expropiación de la misma, de conformidad con las leyes de la materia.

**Artículo 89.** Los usos señalados en el artículo 92 fracción I, determinan la existencia de zonas específicas en los espacios urbanizados; no obstante, podrán dedicarse a varios de los usos mencionados, de ser estos compatibles de acuerdo con los programas de desarrollo urbano y mediante autorización de la autoridad competente.

**Artículo 90.** Para el uso de los predios y áreas, así como para el uso, localización y construcción de las edificaciones en espacios urbanizados, se requiere, primeramente de las aprobaciones, autorizaciones o concesiones que corresponda, conforme a esta Ley y demás ordenamientos aplicables, las que expedirán procurando que, en su caso, las edificaciones tengan una expresión acorde al carácter de la zona que se localice.

La contravención a lo dispuesto en este artículo, originará

la aplicación de las medidas de seguridad y de las sanciones establecidas por este y otros ordenamientos legales en la materia.

**Artículo 91.** Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto.

En el caso de las zonas o predios no sean utilizados conforme al destino previsto el Programa de Desarrollo Urbano, en un plazo de 5 años a partir de la entrada en vigor del mismo, dicho destino quedará sin efecto y el inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona que se trate, de acuerdo a la modificación que en su caso, se haga al programa.

Quando se trate de zonas de reserva ecológica urbana y preservación ecológica, su destino será por tiempo indefinido; para estas será obligación del Ayuntamiento correspondiente implementar su protección y función social mediante la elaboración y ejecución de un programa de manejo de las mismas.

**Artículo 92.** El valor catastral de los predios situados en zonas de reserva territorial, sujetos a conservación o mejoramiento, o en general que estén afectados por alguna de las determinaciones a que refieren los artículos que anteceden, se mantendrá igual al del momento en que hizo la determinación respectiva y durará mientras esta última persista.

**Artículo 93.** Cuando para el cumplimiento a lo señalado en el artículo anterior y en general en los programas regulados por esta Ley, sea necesaria para beneficio social la ocupación de la propiedad, se promoverá la expropiación de la misma de conformidad con las leyes de la materia.

**Artículo 94.** Para el uso de los predios y áreas, así como para el uso, localización y construcción de las edificaciones en espacios urbanizados, se requiere, primeramente de las aprobaciones, autorizaciones o concesiones que corresponda, conforme a esta Ley y demás ordenamientos aplicables, las cuales se expedirán procurando que, en su caso, las edificaciones tengan una expresión acorde al carácter de la zona donde se localice.

La contravención a lo dispuesto en este artículo, originará la aplicación de las medidas de seguridad y de las sanciones establecidas por este y otros ordenamientos legales en la materia.

#### Capítulo séptimo

De las funciones urbanas sobre áreas y predios.

**Artículo 95.** Según las características de las instalaciones que cumplen funciones urbanas se clasifican en: vivienda, comercio, industria, recreación, educación, salud, administración pública, servicios profesionales, comunicación y servicios urbanos complementarios: cultura, deporte, asistencia pública, transporte y abasto.

**Artículo 96.** Para los efectos del artículo anterior se entiende por:

I. Vivienda, según el lugar y la densidad de población estimada en el área en que se ubica y se divide en:

- A) Urbana de alta densidad: de 350 a 600 habitantes por hectárea.
- B) Urbana de media densidad, de 201 a 349 habitantes por hectárea.
- C) Urbana de baja densidad: de 51 a 200 habitantes por hectárea.
- D) Suburbana o rural, hasta 50 habitantes por hectárea.
- E) Temporal, por su uso se considera la de ocupación ocasional

Lo anteriormente señalado, únicamente se aplicara en los de desarrollo habitacionales de nueva creación. Los autorizados con antelación a este ordenamiento, se sujetaran a lo establecido en su autorización;

II. Comercio, es la función de comprar, vender o permutar; circulante, géneros o mercancías.

**Por su magnitud son:**

- A) Mayorero, y
- B) Menudeo.

**Por el tipo de producto son:**

- A) Perecederos, e
- B) Imperecederos.

**Por la frecuencia con que se acude al servicio son:**

- A) Periódico, y
- B) Esporádico.

**Por su uso son:**

- A) De primera necesidad, y
- B) Segunda necesidad.

III. Industria.

- A) Por su actividad se clasifica en: Pequeña, mediana y pesada.
- B) Por sus efectos en el medio ambiente se clasifica en: Inocua, molesta, nociva y peligrosa.

IV. Recreación, se clasifica en:

- A) Espectáculo y esparcimiento;
- B) Deporte, y
- C) Turismo.

V. Educación, se clasifica en:

- A) Centros Educativos;
- B) Centros Sociales, y
- C) Centros de Ciencia y Tecnología.

VI. Salud, se clasifica en:

- A) Servicios médicos;
- B) Servicios hospitalarios, y
- C) Servicios de asistencia social.

VII. Administración Pública, se clasifica en:

- A) Administración;
- B) Justicia, y
- C) Seguridad.

VIII. Servicios profesionales, se clasifican en:

- A) Despachos;
- B) Oficinas;
- C) Locales para servicios similares, y
- D) Talleres de oficio.

IX. Comunicación, se clasifica en:

- A) Telecomunicaciones;

- B) Prensa, y
- C) Estaciones y terminales de transporte.
- X. Servicios urbanos complementarios, se clasifican en:
  - A) Cementerios;
  - B) Basureros, y
  - C) Gasolineras y otros.

**TITULO QUINTO**

Funciones de los usos y destinos del suelo.

**Capitulo primero**

De la compatibilidad e incompatibilidad de funciones de los usos y destinos del suelo en áreas o predios.

**Artículo 97.** Para los fines que se precisan en este capítulo, la compatibilidad e incompatibilidad de las funciones de los usos y destinos del suelo en áreas o predios, se sujetaran a lo dispuesto por los programas de desarrollo urbano, normatividad y reglamentación aplicables al caso concreto, entendiéndose por funciones lo siguiente:

- I. Funciones compatibles: Son aquellas que distintamente pueden desarrollarse en predios;
  - II. Funciones de compatibilidad condicionada: Son aquellas que pueden desarrollarse en predios urbanos, a condición de satisfacer determinados requerimientos establecidos en los diversos reglamentos y normas de observancia y aplicación urbana; preferentemente los señalados en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social;
  - III. Funciones incompatibles: Son aquellas que no pueden desarrollarse en predios, sino que preferentemente se ubicaran en áreas urbanas específicas.
- Artículo 98.** Para los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, las funciones urbanas son compatibles, de compatibilidad condicionada o incompatibilidad como sigue:
- I. Área con uso habitacional:
    - A) Suburbana. Son compatibles: vivienda, comercio diario, periódico, restaurante, centro comercial, plazas áreas para espectáculos temporales, centro social, deporte y turismo; educación; servicios médicos, hospital general y asistencia social; administración,

comandancia de policía, estación de bomberos; agencia del ministerio publico o tribunal; despachos u oficinas; telecomunicaciones y prensa; y gasolineras.

Tienen compatibilidad condicionada: comercio especializado, abasto; áreas y locales para espectáculos, estadio o arena; hospital de especialidades; reclusorio o centro de rehabilitación; talleres de oficio; terminales de transporte urbano, suburbano y foráneo, estación de ferrocarril y puerto marítimo; cementerio, y son incompatibles: industria mediana o pesada; bodegas, gasares, aeropuerto y basurero.

B) Urbano de alta y media densidad. Son compatibles: vivienda; comercio diario, periódico, restaurante y centro comercial; plaza y centro social; deporte, parque y centro vacacional; educación elemental o básica, cultura, instituciones de investigación, ciencia o tecnología, servicios médicos, hospital general y asistencia social, administración, comandancia de policía, estación de bomberos y agencia del ministerio publico o tribunal; despachos u oficinas; telecomunicaciones.

Tienen compatibilidad condicionada: comercio especializado; industria artesanal o pequeña; áreas y locales para espectáculos fijos y temporales, estadios y arenas; áreas para feria y exposición, educación media superior; hospital de especialidades; reclusorio; talleres de oficio; prensa; terminal de autobuses urbanos; cementerios y gasolineras, y

Son compatibles: abasto; industria media y pesada y equipamiento de apoyo a la misma; gasera, terminal de autobuses suburbano y foráneo, estación de ferrocarril, puerto aéreo y marítimo; y basurero.

C) Urbana de baja densidad. Son compatibles: vivienda; comercio diario, periódico, restaurante y centro comercial; plaza, centro social; deporte, parque, centro vacacional; educación elemental; cultura; instituciones de investigación, ciencia y tecnología; servicios médicos, hospital general y asistencia social; administración, comandancia de policía, estación de bomberos; agencia del ministerio publico o tribunal; despachos u oficinas; telecomunicaciones y prensa.

Tiene compatibilidad condicionada: comercio especializado; industria artesanal y pequeña; bodega, frigorífico o nave;

áreas y locales para espectáculos fijos y temporales, estadio o arena, áreas para feria y exposición, educación medio superior, hospital de especialidades, reclusorio o centro de rehabilitación; talleres de oficio; terminales de autobuses urbanos y suburbanos; estación de ferrocarril; cementerios y gasolineras.

Son incompatibles: abasto; industria mediana y pesada, gasera, astillero e instalaciones para actividades agropecuarias, terminales de autobuses; foráneos; puerto aéreo o marítimo; y basurero.

reclusorio; talleres de oficio; terminales de autobuses suburbanos y foráneos, estación de ferrocarril y puerto marítimo; basurero y gasolinera.

Son incompatibles: matadero y rastro; gasera; puerto aéreo y cementerios.

B). Abasto. Son compatibles: comercio diario y periódico, restaurante, centro comercial y abasto; equipamiento de apoyo a la industria; esparcimiento, deporte y turismo; cultura e instituciones de investigación, ciencia y tecnología; consultorio o dispensarios, unidad de socorro y emergencia, guardería infantil; aduana, seguridad y justicia; servicios profesionales; telecomunicaciones y prensa; terminal de autobuses urbanos, suburbanos y foráneos, estación de ferrocarril y puerto marítimo y gasolinera.

II. Hotelero. Son compatibles: vivienda; comercio diario, supermercado, restaurante y centro comercial, esparcimiento, deporte y turismo; educación elemental o básica, cultura, instalaciones de ciencia y tecnología; servicio médico, hospital general y asistencia social; administración, comandancia de policía, estación de bomberos, agencia del ministerio público o tribunal; despachos u oficinas; telecomunicaciones y prensa; terminal de autobuses urbanos; suburbanos y foráneos;

Tienen compatibilidad condicionada: vivienda, comercio especializado; industria artesanal, mediana y pesada, educación formal; centro de integración juvenil; oficinas de gobierno; puerto aéreo; cementerio y basurero y

Son compatibles: gasera; clínicas o laboratorios clínicos, servicios hospitalarios, casa cuna, orfanatorio o asilo.

Tienen compatibilidad condicionada: mercados sobre ruedas y fijo, comercio especializado, distribuidora de insumos agropecuarios; industria artesanal o pequeña; educación media o superior; hospital de especialidades; talleres de oficio; estación de ferrocarril, puerto aéreo y marítimo; cementerio y gasolinera. y

Son incompatibles: matadero, rastro, mercado de abasto, bodega o silo; industria mediana o pesada y equipamiento de apoyo a la misma; gasera; reclusorio o centro de rehabilitación; y basurero.

IV. Áreas con uso industrial. Son compatibles: comercio diario, periódico, centro comercial y abasto; industria mediana y pesada, esparcimiento, deporte, parque y área para ferias y exposiciones; cultura e instituciones de investigación, ciencia o tecnología; consultorio o dispensario, unidad de socorro y emergencia; guardería infantil; oficinas de administración, comandancia de policía, estación de bomberos, agencia del ministerio público o tribunal; servicios profesionales, telecomunicaciones y prensa; terminal de autobuses urbanos, suburbanos y foráneos, estación de ferrocarril, puerto marítimo; cementerio, gasera y gasolinera;

III. Áreas con uso comercial.

A) Al detalle. Son compatibles: vivienda, comercio diario, periódico, restaurante y centro comercial; plaza, áreas y locales para espectáculos fijos y temporales y centro social, deporte y turismo; educación elemental y básica, cultural e instalaciones de investigación, ciencia y tecnología; servicios médicos, hospital general y asistencia general; administración, comandancia de policía, estación de bomberos y agencia del ministerio público; despachos u oficinas; telecomunicaciones y prensa; y terminal de autobuses urbanos.

Tiene compatibilidad condicionada: vivienda, restaurante, comercio especializado, centro vacacional, educación formal, centro de integración juvenil; reclusorio o centro de rehabilitación; puerto aéreo y basurero, y

Son incompatibles: industria artesanal o pequeña; clínica o laboratorios clínicos, servicios hospitalarios, casa cuna, orfanatorio o asilo.

Tienen compatibilidad condicionada: comercio especializado, mercado de baso, bodega, silo y distribuidora de insumos agropecuarios; industria, estadios o arenas; educación media o superior; hospital de especialidades;

V. Áreas con usos o destinos recreativos. Son compatibles: plazas, áreas para espectáculos temporales, juegos infantiles, canchas deportivas, parque, kiosco y restaurante.

Tienen compatibilidad condicionada: vivienda; comercio diario, periódico y esporádico, mercado de abasto, bodega, silo y distribuidora de insumos agropecuarios; industria artesanal o pequeña e instalación para actividades agropecuarias; áreas o locales para espectáculos, estadio o arenas, centro social, unidad o centro deportivo, área para feria y exposición; y centro vacacional; educación formal, biblioteca o museo, teatro o auditorio, casa de cultura, instituciones de investigación, ciencia o tecnología; salud; administración pública; servicios profesionales; comunicación, cementerios y gasolineras, y

Son incompatibles: matadero y rastro; industria mediana y pesada, gasera, bodega o nave; astillero, y basurero.

**VI.** Áreas con uso o destinos educativos. Son compatibles: unidad o centro deportivo, cancha deportiva; parque; educación formal, cultura, instituciones de investigación, ciencia y tecnología; servicios médicos, clínicas o laboratorios clínicos; guardería infantil;

Tienen compatibilidad condicionada: vivienda; comercio diario, periódico o esporádico, restaurante, mercado de abasto, bodega o silo y distribuidora de insumos agropecuarios; industria artesanal o pequeña, bodega o nave industrial, astillero e instalaciones para actividades agropecuarias; esparcimiento, juegos infantiles; áreas para ferias y exposición y centro vacacional; servicios hospitalarios; casa cuna, orfanatorio o asilo y centro de integración juvenil; administración y comandancia de policía, estación de bomberos y agencia del ministerio público o tribunal; servicios profesionales; comunicación; cementerio y gasolinera, y

Son incompatibles: matadero, rastro; industria mediana o pesada, gasera, frigorífico o nave de procesamiento; reclusorio o centro de rehabilitación y basurero.

**VII.** Áreas con uso o destino médico asistencial. Son compatibles: comercio diario, plaza, deporte, y centro vacacional; cultura, instituciones de investigación, ciencia o tecnología; servicios médicos, hospital general, hospital de especialidades y asistencia social;

Tienen compatibilidad condicionada: vivienda; comercio, periódico y esporádico, restaurante, bodega o silo y distribuidora de insumos agropecuarios; industria artesanal agropecuarias; áreas o locales para actividades temporales; educación formal; administración pública; servicios profesionales; telecomunicaciones y prensa; puerto marítimo; cementerio y gasolinera, y

Son incompatibles: matadero, rastro y mercado de abasto; industria mediana y pesada, gasera, frigorífico y nave industrial y astillero; estadio o arenas; terminales de autobuses urbanos, suburbanos y foráneos; estación de ferrocarril y puerto aéreo; y basurero.

**VIII.** Áreas con destino administrativo. Son compatibles: vivienda, restaurante, comercio diario, supermercado y centro comercial; plaza, centro social, deporte y turismo; educación elemental o básica, cultura e instalaciones de ciencia y tecnología; servicios médicos, hospital general y asistencia social; administración, comandancia de policía o tribunal; despachos u oficinas; telecomunicaciones y prensa;

Tienen compatibilidad condicionada: mercado fijo y sobre ruedas, comercio especializado; industria artesanal o pequeña; áreas y locales para espectáculos fijos y temporales, estadio o arenas; educación media o superior; hospital de especialidades; reclusorio o centro de rehabilitación; talleres de oficio; terminales de transporte urbano y suburbano, estación de ferrocarril y puerto marítimo; cementerio y gasolinera, y

Son incompatibles: abasto; industria mediana o pesada y equipamiento de apoyo a la misma; gasera; terminal de autobuses foráneos, puerto aéreo y basurero.

**IX.** Áreas con uso o destino para la comunicación.

**A)** Telecomunicaciones y prensa. Son compatibles: comercio diario y periódico, restaurante y centro comercial; recreación; educación; servicios médicos, hospital general y asistencia social; administración pública; despachos u oficinas; comunicación; cementerio y gasolinera;

Tienen compatibilidad condicionada: vivienda; comercio especializado y abasto; industria; hospital de especialidades; y talleres de oficios, y

Es incompatible: gasera y basurero.

**B)** Terminales de transporte. Son compatibles: comercio diario; restaurante; terminales de transporte y gasolinera, y

Tienen compatibilidad condicional: vivienda; comercio, periódico y abasto; industria; recreación; educación; salud; administración pública; servicios profesionales; telecomunicaciones y prensa; y cementerio y basurero.

**X.** Áreas de preservación ecológica. Son compatibles: plazas y parques;

Tienen compatibilidad condicionada: en el área contigua a este uso o destino, el resto de las funciones urbanas, y dentro del área propiamente dicha solo podrán ubicarse de manera condicionada, las de vivienda suburbana o rural y temporal; hodega o silo y distribuidora de insumos agropecuarios; industria artesanal o pequeña e instalaciones para actividades agropecuarias; restaurante; deporte, área elemental o básica, biblioteca o museo natural y kiosco; unidades de socorro y emergencias; reclusorio o centro de rehabilitación; comunicación; cementerio o gasolinera; relleno sanitario; comercio periódico y esporádico, rastro; instalaciones agroindustriales, astilleros, instalaciones de investigación de ciencia o tecnología y gasera.

Son incompatibles dentro de esta área: vivienda urbana de baja, media y alta densidad; mercado de abastos; industria mediana o pesada; frigorífico o nave industrial; estadio o arena; casa de la cultura; consultorio o dispensario; clínica o laboratorios clínicos; hospital general y asistencia social; administración; comandancia de policía; agencia del ministerio público o tribunal, y servicios profesionales.

XI. Artes con servicios urbanos complementarios.

Estas áreas solo deben cumplir su función por lo que dentro de la misma son incompatibles todas las otras funciones urbanas, y las funciones que se ubiquen en predios contiguos a las mismas, tendrán compatibilidad, condicionada o no incompatibilidad como sigue:

- A) Cementerio. Tiene compatibilidad condicionada con todas las funciones urbanas.
- B) Basurero. Tiene compatibilidad condicionada: comercio especializado; abasto; industria; comunicación y los otros servicios urbanos complementarios.
- C) Gasolinera. Tiene compatibilidad condicionada todas las otras funciones urbanas.

Son incompatibles: vivienda comercio diario y periódico y centros comerciales; recreación; salud; administración pública, y servicios profesionales.

**Capítulo Segundo**

De los cambios de uso o destino del suelo

**Artículo 98.** Las autoridades competentes y los particulares realizarán las acciones que le corresponda en materia de cambio de uso o destino del suelo, de conformidad con esta Ley y de los programas de desarrollo urbano

correspondientes.

**Artículo 99.** Todo cambio de uso o destino del suelo que pretendan llevar a cabo los particulares o las autoridades en la entidad, deberá contar con el estudio técnico que lo justifique, a efecto de ser aprobado por el Ayuntamiento, si lo considera procedente; mismo que por ningún motivo podrá llevarse a cabo dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor del programa de desarrollo urbano correspondiente.

**Artículo 100.** Si los cambios de uso o destino del suelo son aprobados por el Ayuntamiento respectivo, se someterá a opinión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano; de considerarlo procedente, se publicará en el periódico oficial del estado, así como en uno de los diarios de mayor circulación de la localidad y se inscribirá en la sección correspondiente del registro público de la propiedad.

**Artículo 101.** Reunidos los requisitos señalados en el artículo anterior cambio de uso o destino del suelo se agregará al programa original, causando efectos inmediatamente.

**Título Sexto**

De los fraccionamientos

**Capítulo primero**  
Clasificación de fraccionamientos y disposiciones generales

**Artículo 102.** Corresponde a los Ayuntamientos, la facultad de fraccionar terrenos, subdividirlos, relotificarlos, lotificarlos y fusionarlos.

Para el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, los Ayuntamientos podrán auxiliarse de una o varias entidades promotoras del desarrollo urbano, que estarán facultadas para la compra-venta de bienes inmuebles destinados preferentemente al interés social.

Los Ayuntamientos, podrán autorizar a personas físicas y morales la realización de las actividades a que se refiere este precepto.

**Artículo 103.** Los fraccionamientos que se autoricen en el Estado, se clasificarán en los siguientes tipos:

- I. Habitacionales;
- II. Campesines;
- III. Industriales;

IV. Rusticos tipo granja;

V. Cementerios;

VI. Comerciales.

**Artículo 104.-** Los fraccionamientos habitacionales, se subdividen en los siguientes tipos:

I. Residencial;

II. Medio;

III. Popular;

IV. De interés social.

**Artículo 105.-** Las obras de urbanización obligatorias en los fraccionamientos residencial y tipo medio, serán las siguientes:

I. Abastecimiento permanente de agua potable con sistema de cloración y tomas domiciliare;

II. Construcción de un sistema de alcantarillado sanitario para la evacuación de aguas negras y residuales, con descargas domiciliarias. Cuando el fraccionamiento no este ubicado cerca de los colectores principales de la ciudad o población, se exigirá la construcción de un emisor para que descargue al lugar que dicte la autoridad correspondiente;

III. Sistema de alcantarillado pluvial;

IV. Guarniciones de concreto hidráulico;

V. Banquetas de concreto hidráulico, adoquín o adocroto;

VI. Areas ajardinadas en banquetas, con dos ejemplares forestales frente a cada lote;

VII. Pavimentación en arroyo de calles;

VIII. Redes de energía eléctrica y alumbrado publico;

IX. Placas de nomenclatura en esquina de calles;

X. Sistema de tratamiento de aguas negras.

**Artículo 106.-** Las dimensiones mínimas que deberán tener los fraccionamientos residenciales, en sus lotes y calles, serán:

I. Superficie de los lotes 200 m<sup>2</sup>;

II. Frente de lotes con acceso a vialidades primarias, 10 metros;

III. Frente de lotes con acceso a vialidades secundarias, 8 metros;

IV. Sección de vialidades:

A) Vialidades colectoras, 20 metros;

B) Vialidades primarias, 16 metros;

C) Vialidades secundarias, 12 metros;

D) Banquetas en vialidades colectoras, 3.00 metros;

E) Banquetas en vialidades primarias, 2.50 metros;

F) Banquetas en vialidades secundarias, 2.00 metros;

V. Área verde, 3% de la superficie total, y

VI. Retornos, radio mínimo de arroyo en circulación de vehículos, 16 metros.

**Artículo 107.-** Las dimensiones mínimas que deberán tener los fraccionamientos tipo medio, en sus lotes y calles, serán:

I. Superficie de lotes 160.00 m<sup>2</sup>;

II. Frente de lotes con acceso a vialidades primarias, 8 metros;

III. Frente de lotes con acceso a vialidades secundarias, 7.00 metros;

IV. Sección de vialidades:

A) Vialidades colectoras, 18 metros;

B) Vialidades primarias, 15 metros;

C) Vialidades secundarias, 12 metros;

D) Banquetas en vialidades colectoras, 2.50 metros;

E) Banquetas en vialidades primarias, 2.00 metros;



- F) Banquetas en vialidades secundarias, 2.00 metros;
- V Área verde, 3% de la superficie total.
- VI Retornos, radio mínimo de arroyo en circulación de vehículos, 16 metros.

**Artículo 108.-** En los fraccionamientos residencial y tipo medio, el aprovechamiento del suelo será de vivienda unifamiliar y se destinara como mínimo el 7% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

**Artículo 109.-** Las obras de urbanización obligatorias en los fraccionamientos habitacionales de tipo popular, serán las siguientes:

- I Abastecimiento permanente de agua potable con sistema de cloración y tomas domiciliarias;

II Construcción de un sistema de alcantarillado sanitario para la evacuación de aguas negras y residuales, con descargas domiciliarias. Cuando el fraccionamiento no este ubicado cerca de colectores principales de la ciudad o población, se exigirá la construcción de un emisor para que descargue a lugares adecuados;

III Sistema de alcantarillado pluvial;

IV Cuatriciones de concreto hidráulico;

V Banquetas de concreto hidráulico, adoctrero o empedrado;

VI Pavimento en arroyo de calles;

VII Redes de energía eléctrica y alumbrado publico;

VIII Placas de nomenclatura en esquina de calles, y

IX Sistema de tratamiento para aguas negras.

**Artículo 110.-** Las dimensiones mínimas que deberán tener los fraccionamientos de tipo popular, en sus lotes y calles, serán:

- I Superficie de lotes 90.00 m<sup>2</sup>;
- II Frente de los lotes a vialidades primarias y secundarias, 6.00 metros;
- III Profundidad mínima de lotes, 15.00 metros;
- IV Sección de vialidades mínimas:

A) Vialidades colectoras, 15.00 metros;

B) Vialidades primarias, 12.00 metros;

C) Vialidades secundarias, 9.00 metros;

D) Vialidades terciarias, 6.00 metros;

E) Banquetas en vialidades colectoras, 1.50 metros;

F) Banquetas en vialidades primarias, 1.50 metros;

G) Banquetas en vialidades secundarias, 1.20 metros;

H) Banquetas en vialidades terciarias, 1.00 metros;

V Área verde, 3% de la superficie total, y

VI Retornos, radio mínimo de arroyo en circulación de vehículos, 16 metros.

Las vialidades terciarias se aceptaran solo en los casos que se justifique la circulación vial de un solo sentido y no afecte la integración con otros desarrollos existentes o futuros.

**Artículo 111.-** En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo de 60% de la superficie neta, previo análisis del incremento de población por el Ayuntamiento correspondiente.

**Artículo 112.-** Los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo interés social, son aquellos que por las condiciones especiales de la zona en que se ubicaran, por la limitada capacidad económica de quienes tienen la limitada necesidad de resolver problemas de vivienda, pueden ser autorizados, debiendo reunir los servicios mínimos de urbanización que determinen el ayuntamiento respectivo y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ajustándose a los lineamientos de desarrollo urbano aplicables y previo estudio socio-económico del caso.

**Artículo 113.-** La concesión o autorización para fraccionamientos campestres, podrá otorgarse solamente bajo alguna de las siguientes modalidades:

- I La superficie mínima de los lotes será de 1,200 metros cuadrados, en manzanas de no mas de cinco lotes, y agrupamientos de no mas de cuatro manzanas, con áreas verdes de propiedad y uso común para los

residentes equivalentes a la superficie total de los lotes y franja perimetral, que evite la continuidad con otros fraccionamientos, con un ancho mínimo de 20 metros, y

descargue a lugares adecuados en donde se pueda hacer el tratamiento de aguas residuales;

- II. Tambien podrán ser de 1,200 metros cuadrados, los lotes mínimos en las áreas que expresamente delimita el Programa de Desarrollo Urbano aplicable, conforme a los lineamientos generales que recomiende la instancia correspondiente, respecto de las áreas sujetas al mejoramiento del medio ambiente. En estos casos, se determinarán las obligaciones respectivas del fraccionador y de los adquirentes para forestar, cultivar, conservar y realizar las obras que la autoridad competente señale como propias para estos actos.

**Artículo 114.-** Los fraccionamientos de tipo campestre, deberán transmitir en favor del Ayuntamiento respectivo, el 15% de la superficie total. De esta superficie, el 100% se permutará por terreno de valor equivalente, para atender las necesidades de equipamiento urbano de los centros de población más próximos.

Este tipo de desarrollos deberá ubicarse a una distancia no menor de cinco kilómetros de los límites del área urbana.

**Artículo 115.-** En los fraccionamientos campestres, no podrán permitirse:

- A) Construcciones o instalaciones que ocupen o cubran más del 40% de la superficie de los lotes de 1,200 de los de 5,000 metros cuadrados, y
- B) Instalaciones cubiertas o abiertas, mayores de 5% en las áreas de propiedad y uso común, o en las que se transmitan en propiedad a los Ayuntamientos.

En ningún caso, se autorizarán fraccionamientos urbanos o campestres en zonas donde pueda afectarse desfavorablemente el medio ambiente y la vida de los bosques.

**Artículo 116.-** Las obras de urbanización obligatorias en este tipo de fraccionamiento; serán:

- I. Abastecimiento permanente de agua potable a través de un sistema, con tomas domiciliarias en cada lote;
- II. Construcción de un sistema de alcantarillado sanitario para la evaluación de aguas negras y residuales; con descargas domiciliarias. Cuando el fraccionamiento no este ubicado cerca de los colectores principales de la ciudad o población, se exigirá la construcción de un emisor para que

III.

Dependiendo de la ubicación y a falta de sistema de alcantarillado sanitario, se permitirá la construcción de fosas sépticas previa autorización de la autoridad competente;

IV. \* Guarniciones de concreto hidráulico, para banquetas;

V. Banquetas de empedrado o algún material similar que armonice con el diseño del fraccionamiento;

VI. Pavimento en arroyo de calles;

VII. Redes de energía eléctrica y alumbrado público;

VIII. Placas de nomenclatura en esquina de calles, y

IX. Sistema de tratamiento para aguas negras cuando así se considere conveniente.

**Artículo 117.-** Los fraccionamientos industriales, deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20,00 metros, ni una superficie menor de 1000 m2. Las construcciones deberán remeterse 3.00 metros entre cada lote, superficie que se dejara como área libre;
- II. El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autoriza la construcción de vivienda. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, y
- III.

En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de viabilidad, que contemple áreas ajardinadas en camellones y banquetas y de calles con un ancho mínimo de 18.00 metros.

**Artículo 118.-** Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- I. Abastecimiento permanente de agua potable, a través de un sistema, con tomas domiciliarias en cada lote;
- II. Construcción de un sistema de alcantarillado sanitario para la evacuación de aguas negras y residuales, con descargas domiciliarias. Cuando el fraccionamiento no este ubicado cerca de los colectores principales de la ciudad, se exigirá la construcción de un emisor para que descargue a

lugares adecuados en donde se pueda hacer el tratamiento de aguas residuales;

- III. Redes de energía eléctrica para uso industrial;
- IV. Red de alumbrado público;
- V. Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico;
- VI. Pavimento en arroyo de calles, que soporte el tráfico pesado;
- VII. Arbolado y jardinería en áreas de calles y demás lugares destinados a ese fin;
- VIII. Placas de nomenclaturas en los crueros de calles; y
- IX. Los requisitos que señalen las leyes vigentes en materia de seguridad industrial.

**Artículo 119.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y los Ayuntamientos respectivos, en base a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, determinarán la ubicación de fraccionamientos industriales, el tamaño de los lotes y las características de los mismos, previniéndose el grado de contaminación de la industria de que se trate

**Artículo 120.-** Las dimensiones y características que deberán tener en su proyecto los fraccionamientos rústicos tipo granja, son los siguientes:

- I. Superficie de los lotes no menor de 600 metros cuadrados, ni mayor de 1,000 metros cuadrados;
- II. Frente de los lotes con acceso a avenidas, de 20 a 25 metros;
- III. Fondo de los lotes, de 30 a 40 metros;
- IV. Densidad máxima de construcción del 20%;
- V. Contar con agua de riego para uso agropecuario;
- VI. El agua potable será exclusivamente para uso doméstico;
- VII. Las manzanas no excederán de un máximo de 12 lotes;
- VIII. Urbanización mínima:
  - A) Agua potable;
  - B) Energía eléctrica y alumbrado;

C) Guarniciones de concreto hidráulico;

D) Pavimentación de empedrado en arroyo de calles y banquetas, o realizar un mejoramiento a la superficie de rodamiento, que asegure ser transitable en toda época del año;

- IX. Ancho en avenidas principales, 16.00 metros mínimo;
- X. Ancho en calles principales, 14.00 metros mínimo;
- XI. Ancho en calles secundarias, 12.00 metros mínimo, y
- XII. Los retornos tendrán un mínimo de arroyo de circulación vehicular de 16.00 metros.

**Artículo 121.-** Los fraccionamientos para cementerios deberán contar necesariamente con la concesión del Ayuntamiento respectivo, sujetarse a las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de las especificaciones que en cada caso determine la autoridad competente, de acuerdo a lo siguiente:

- I. Dimensiones de lotes o fosas;
- II. Ubicación, longitud, nomenclatura y ancho de las vías públicas;
- III. Zonificación del terreno;
- IV. Obras de urbanización e instalaciones de servicios públicos, tales como: Abastecimiento de agua, servicios sanitarios, alumbrado público y demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo del cementerio;
- V. Área para estacionamiento de vehículos correspondiente a conjunto de lotes o fosas;
- VI. Arbolado y jardinería: en este tipo de fraccionamientos únicamente se permitirá la construcción de criptas, oficinas, casetas de vigilancia, capillas y servicios conexos a las actividades funerarias, y
- VII. Este tipo de fraccionamientos contará con un área de restricción perimetral de 20 metros, que será determinada por el Ayuntamiento respectivo.

**Artículo 122.-** Los fraccionamientos comerciales deberán sujetarse a las especificaciones que en cada caso fije el Ayuntamiento respectivo, de acuerdo a las siguientes características:

- I. Dimensiones y características de los lotes;
- II. Densidades de construcción;
- III. Ubicación y dimensionamiento de las vías públicas;
- IV. Zonificación de los giros o servicios comerciales;
- V. Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos, tales como: red de agua potable, sistema de alcantarillado, servicios sanitarios y de recolección de basura, red de electrificación, alumbrado público, ductos para teléfono y las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo de las funciones comerciales;
- VI. Espacios libres y su aprovechamiento;
- VII. Áreas para estacionamiento y maniobras de vehículos, correspondientes a conjuntos de lotes o locales comerciales;
- VIII. Hidrantes contra incendios;
- IX. Arbolado y jardinería, y
- X. Caseta de vigilancia.

El fraccionador deberá donar a favor del Ayuntamiento respectivo el 5% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

**Artículo 123.** - Las personas físicas o morales que obtengan de la autoridad competente la autorización definitiva para el establecimiento y desarrollo de un fraccionamiento habitacional de cualquiera de los tipos que se señalan en esta ley, con excepción de los tipo campestre, tendrán la obligación de:

- I. Donar a favor del Gobierno del Estado una superficie de terreno urbanizado con las mismas especificaciones del proyecto de que se trate, dentro o fuera del fraccionamiento, del 3% del área total del mismo, y
- II. Donar a favor del Ayuntamiento de que se trate las superficies que se destinen a vías públicas y áreas verdes dentro del fraccionamiento y el 10% del área neta, que resulta de restar las superficies destinadas a vías públicas, áreas ajardinadas, derechos federales y áreas de restricción, del área total. Esta última deberá destinarse necesaria y exclusivamente a la construcción de obras de equipamiento urbano, y las calles que la circundan deberán estar totalmente urbanizadas.

Esta superficie se entregará mediante escritura que costeará el fraccionador, con excepción del área correspondiente, de los fraccionamientos de interés social; cuya sola inscripción de la autorización definitiva del fraccionamiento, hará las veces de título de propiedad.

**Artículo 124.** - La ubicación de las áreas de donación en los diferentes tipos de fraccionamientos previstos en esta Ley, la fijara el Ayuntamiento respectivo, de mutuo acuerdo con el fraccionador.

**Artículo 125.** - En el caso de nuevos fraccionamientos que pretendan ejecutarse dentro de otros del mismo tipo, que hayan sido establecidos con anterioridad y que hubiesen satisfecho la obligación de donar terrenos para equipamiento urbano, de conformidad con las leyes, reglamentos o disposiciones vigentes en la fecha de su iniciación, o de acuerdo con los convenios celebrados con la autoridad competente, no estarán obligados a hacer la donación a que se refieren los artículos precedentes. La comprobación de haber satisfecho esa donación, se hará mediante la presentación del título de propiedad debidamente registrado.

**Artículo 126.** - Las autorizaciones, licencias, permisos y constancias que se otorguen conforme a lo dispuesto por esta Ley, deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- I. Las zonas en que se permiten;
- II. Los diferentes tipos de fraccionamientos en función de su uso o destino;
- III. Los índices aproximados de densidad de la población;
- IV. La organización de las estructuras viales y del sistema de transporte;
- V. La proporción y aplicación de las inversiones en diversas etapas;
- VI. La dotación adecuada y suficiente de equipamiento e infraestructura y la debida prestación de servicios;
- VII. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción de los lotes considerados individualmente, así como las densidades totales;
- VIII. Los usos y destinos del suelo previstos en la legislación y programas de Desarrollo Urbano;
- IX. El alineamiento y la compatibilidad urbana;

- X Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables;
- XI La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes;
- XII La adaptabilidad del proyecto a la topografía y a las características del suelo, con el fin de no permitir la ejecución de las obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano;

XIII La congruencia del proyecto con la estructura urbana de las localidades;

XIV La dispersión de los fraccionamientos para evitar su desarticulación con la red básica de servicios municipales;

XV El incremento de la densidad del uso del suelo urbano, la optimización y los servicios existentes;

XVI La protección del medio ambiente;

XVII La densidad de áreas verdes;

XVIII La dirección de los vientos dominantes; y

XIX Todos aquellos lineamientos, criterios o normas técnicas que se derivan de la legislación y programas en materia de desarrollo urbano.

**Artículo 127.-** Las autorizaciones de fraccionamientos, conjuntos habitacionales, lotificaciones, relotificaciones, subdivisiones y fusiones, se otorgaran siempre y cuando no se afecten:

- I Zonas arboladas;
- II Zonas de valores naturales;
- III Zonas de monumentos históricos o aquellos considerados como patrimonio cultural por las autoridades correspondientes;
- IV Las medidas del lote tipo predominante en la zona y las características del fraccionamiento;
- V El equilibrio de la densidad de la población y construcción, y
- VI La imagen urbana.

**Artículo 128.-** Los Notarios Públicos y los demás funcionarios habilitados con funciones notariales, no

protocolizaran escrituras sobre actos, convenios o contratos relativos a la transmisión de la propiedad o posesión de los bienes inmuebles, sin contar con la autorización de la autoridad competente respecto a fraccionamientos, lotificaciones y fusiones de áreas y predios.

El Registro Público de la Propiedad no hará las inscripciones de las transmisiones inmobiliarias a que se refiere el párrafo anterior, si el promoviente no cuenta con las autorizaciones de referencia. Asimismo, ninguna dependencia oficial, podrá efectuar variaciones catastrales sin la autorización correspondiente.

**Artículo 129.-** Las normas técnicas del proyecto, obra de urbanización y construcciones deberán ajustarse a lo dispuesto en esta Ley, en el reglamento de construcciones, demás ordenamientos aplicables y lineamientos que dicten la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Ayuntamiento correspondiente.

**Artículo 130.-** Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador evitara la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En el caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador será responsable de su reparación, para ello, el Ayuntamiento respectivo le fijara un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra dañada quede debidamente ejecutada a tiempo. Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, esta se ejecutara por el Ayuntamiento, a cargo del fraccionador.

Lo dispuesto en este artículo, no exime al fraccionador de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido, por falta de prestación de los servicios públicos.

**Artículo 131.-** La autorización de fraccionamientos se otorgara fijando los precios máximos de venta y su variación en el tiempo, tomando como base el valor catastral del inmueble declarado por la Dirección de Catastro.

En todo caso, estos precios consideraran las diversas categorías de los fraccionamientos y predios, la inversión realizada, gastos de publicidad, costos de urbanización, gastos financieros y otros relativos.

Los costos de introducción de servicios públicos, en ningún caso serán superiores a los pagados por el Gobierno del Estado a contratistas, por obras semejantes.

Los precios a que se refieren los párrafos anteriores, se fijaran al otorgarse la autorización para el fraccionamiento. Los precios así señalados, sin embargo, podrán ser

modificados a petición de la parte interesada cuando existan motivos que lo justifiquen, de acuerdo mutuo.

**Artículo 132.-** La publicidad destinada a promover la venta de lotes de los fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales, se sujetara a la aprobación previa del Ayuntamiento correspondiente, que cuidara que el sistema de ofertas y demás elementos que lo integren, corresponda a la autorización otorgada.

**Artículo 133.-** Todos los fraccionamientos autorizados, estarán sujetos a inspección periódica por parte de los ayuntamientos correspondientes. De las inspecciones se levantarán las actas relativas, que deberán ser firmadas por las personas que intervengan en la misma, remitiendo a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología copia de las actas levantadas, pudiendo asimismo la propia Secretaría efectuar dichas inspecciones.

**Artículo 134.-** Los fraccionadores deberán observar las indicaciones técnicas que señalen los inspectores, quienes podrán suspender provisionalmente la construcción de las obras, hasta en tanto el Ayuntamiento correspondiente determine en base a las normas técnicas y especificaciones de construcción, si estas son de continuarse.

**Artículo 135.-** Toda persona física o moral que tenga la autorización para el establecimiento y desarrollo de un fraccionamiento de cualquier tipo, es responsable del cumplimiento de las disposiciones que se señalan en el presente título.

**Artículo 136.-** Cuando no se alteren las condiciones básicas del fraccionamiento autorizado y siempre que se trate de manzanas completas, se podrán autorizar relocalizaciones en ellas, pero será necesario:

- I. Que no se hayan hecho operaciones de compra-venta en la manzana o manzanas que se pretendan relocalizar;
- II. Que no se incrementen el número de lotes existentes, debiendo contar con todos los servicios en forma individual y no en forma mancomunada, y
- III. Que no se altere la localización de las calles o la superficie de las mismas, porque en todo caso será preciso un nuevo estudio que comprenderá todos los aspectos para la autorización de un nuevo fraccionamiento.

**Artículo 137.-** Cuando para ligar un fraccionamiento en proyecto con las zonas urbanas o fraccionamientos colindantes inmediatos, sea necesario abrir calles a través de terrenos que no formen parte del terreno por fraccionar,

sin que se logre la anuencia del propietario o propietarios respectivos, el Ayuntamiento correspondiente podrá solicitar la expropiación de este por causa de utilidad pública, con cargo al obligado a urbanizarlas.

**Artículo 138.-** El propietario o propietarios de los terrenos que fueron expropiados en el caso del artículo anterior, estarán obligados, si llegaran a fraccionar o ejecutar edificaciones con frentes a las calles así formadas, a reintegrar el valor pagado por concepto de dicha expropiación y a cubrir, además el valor actual de las obras de urbanización. En ambos casos, las cantidades que se integren se harán en la Tesorería General del Estado o la Municipal correspondiente, según haya sido el caso.

**Artículo 139.-** Queda prohibido que se establezcan en fraccionamientos, calles cerradas o privadas, sino por excepción y solo en los casos en que las condiciones físicas del predio por fraccionar lo justifiquen.

En este caso se aceptara el proyecto siempre que en su extremo se establezca un retorno con dimensiones adecuadas y la sección mínima de calle no podrá ser menor de 9.00 metros.

**Artículo 140.-** La continuidad que deberán de tener las calles existentes con las de los nuevos fraccionamientos; se ajustaran a lo dispuesto en los Programas Directores de Desarrollo Urbano o a los estudios técnicos que se tengan por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y Ayuntamiento correspondientes.

**Artículo 141.-** En todos los contratos y escrituras que suscriba el fraccionador con sus adquirentes, deberán hacerse constar las cláusulas restrictivas de construcción y las correspondientes al reglamento de zonificación que para el fraccionamiento y sus edificaciones, haya fijado las autoridades competentes, con la advertencia de las sanciones en que se incurra en caso de violación.

**Artículo 142.-** Se consideraran ilegales los fraccionamientos, lotificaciones, relocalizaciones, fusiones y subdivisiones que no estén autorizados conforme a este ordenamiento o que, habiéndolo sido, los responsables no realicen las obras o no satisfagan los requerimientos a que estén obligados en los términos de la autorización respectiva.

**Artículo 143.-** En los casos previstos por el artículo anterior, se procederá de la siguiente forma:

- I. El Ayuntamiento correspondiente decidirá si son de ejecutarse las obras faltantes del fraccionamiento, con cargo a la garantía. En caso de no existir esta, o ser insuficiente, solicitará a la Tesorería del Estado que proceda conforme al Código Fiscal del Estado,

al embargo de los terrenos o propiedades necesarios, de la persona física o moral que haya obtenido la autorización del fraccionamiento, para que con las cantidades que obtengan de su venta, el Ayuntamiento concluya las obras de urbanización;

II. El Ejecutivo del Estado podrá asumir la administración directa o a través de la dependencia que estime conveniente, de los fraccionamientos o las operaciones de compra-venta de lotes por estos motivos, y

III. En el caso de la fracción anterior, la indemnización se realizará pagando las instalaciones que existieren a precio de sustitución y los terrenos respectivos a valor catastral.

**Artículo 144.-** Las autorizaciones para el establecimiento y desarrollo de fraccionamientos, se elevaran a escritura pública, la que contendrá todas las obligaciones a que debe sujetarse el propietario del fraccionamiento. Para la elevación de escritura pública, se fijará un plazo de 90 días y los gastos respectivos serán por cuenta del fraccionador, a excepción de los fraccionamientos de interés social.

Una vez protocolizada la autorización, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y se publicará en el Periódico Oficial del Estado, en el periodo de mayor circulación en el Estado, o en la cabecera municipal que corresponda, si no lo hubiere.

**Artículo 145.-** De las autorizaciones que se otorguen, se remitirá una copia de las mismas a las dependencias federales, estatales y a los municipios correspondientes, para que cada una de estas autoridades vigile la construcción adecuada de las obras que deben ser efectuadas en el fraccionamiento autorizado y para que realicen todas las acciones que les competen.

**Artículo 146.-** En caso de que el fraccionador pretenda ejecutar las obras de urbanización por zonas o secciones, deberá manifestarlo así en forma escrita. Con el objeto de que las distintas dependencias que tienen a su cargo los servicios públicos, vigilen que las obras que vayan a efectuarse, se ajusten a las normas y especificaciones aprobadas.

**Artículo 147.-** El Ayuntamiento correspondiente, cuando el caso así lo requiera, al otorgar autorizaciones para el establecimiento y desarrollo de fraccionamientos, fijará con base en los ordenamientos aplicables, las franjas o zonas de restricción, que por ser usual en ciertas colonias y poblaciones o por reglamentación, los fraccionadores deban dejar hacia las vías públicas o colindancias.

**Artículo 148.-** La solicitud de autorización para un nuevo fraccionamiento, deberá ser resuelta por la autoridad competente en tres únicas fases. La primera, para obtener el dictamen de uso del suelo, la segunda, sobre lineamientos generales para obtener el visto bueno del proyecto de vialidad y lotificación, y la tercera, para la aprobación del proyecto definitivo.

**Artículo 149.-** Están exentos de ceder áreas de donación, los propietarios de predios objeto de lotificación o subdivisión en los siguientes casos:

I. La división de un terreno con superficie hasta de 1000 metros cuadrados, siempre y cuando se justifique que este no ha sido subdividido en un periodo de dos años anteriores a la solicitud;

II. Las relotificaciones en fraccionamientos establecidos que hayan hecho ya las donaciones respectivas, debiendo acreditar tal hecho el interesado;

III. Las divisiones de terrenos rústicos, cuando todas y cada una de las porciones resultantes queden con una superficie superior a una hectárea, y

IV. Las parcelaciones que se realicen por causa de herencia, donación, compra-venta o permuta entre parientes en línea recta dentro del primero y segundo grados.

La excepción regirá igualmente para herederos y legatarios.

**Artículo 150.-** Las lotificaciones o subdivisiones de predios mayores de 1000 metros cuadrados, estarán sujetas a una donación obligatoria a favor del Ayuntamiento correspondiente del 3% del área total a lotificar o subdividir, exceptuando las contenidas en la fracción II del artículo anterior.

Si la donación de cualquier tipo de desarrollo fuere menor a una superficie de 90 metros cuadrados, se determinará el valor comercial de la misma, a efecto de que el propietario lo entere a la Tesorería Municipal correspondiente.

**Artículo 151.-** El Titular del Ejecutivo del Estado podrá invertir de fe pública a cualquier funcionario estatal, con el objeto de expedir las escrituras relativas a los terrenos o viviendas adquiridas por particulares, directamente del Gobierno del Estado, o de organismos públicos descentralizados, así como para elaborar escrituras de áreas de donación derivadas de autorizaciones de fraccionamientos.

**Artículo 152.-** Los bienes inmuebles del territorio estatal,

estarán sujetos, cualquiera que sea su régimen jurídico, condición urbana o rural, a las disposiciones de esta Ley. Los derechos sobre dichos bienes, serán ejercidos por su titular, con las limitaciones y modalidades establecidas por esta Ley, Programas de Desarrollo Urbano aplicables, y demás ordenamientos relativos.

Cuando tierras ejidales o comunales dejen de utilizarse en sus fines propios, y en ellas se realice cualquier acción de urbanización, como: apertura de calles, fraccionamiento, lotificación o subdivisión del suelo, o cualquier acto de construcción de inmuebles, estas se sujetarán a las disposiciones de esta Ley y su reglamentación, independientemente de la aplicación de las medidas previstas en la legislación en materia agraria.

El interesado en promover una zona de urbanización ejidal o comunal, independientemente de lo que prescriben las disposiciones federales aplicables, deberá recabar, previamente, la aprobación del Titular del Ejecutivo del Estado y del Ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con la legislación estatal.

**Capítulo Segundo**

De los requisitos y procedimientos para la autorización de fraccionamientos.

**Artículo 153.-** Las solicitudes, para la autorización de fraccionamientos, se presentarán ante el Ayuntamiento correspondiente por la persona física o moral que tenga la propiedad o posesión del predio objeto del fraccionamiento, acompañado para el efecto, el título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y plano de la localidad, donde se señale la ubicación del terreno por fraccionar.

**Artículo 154.-** Recibida la solicitud, el Ayuntamiento correspondiente emitirá su opinión técnica mediante el dictamen de uso del suelo conforme a lo dispuesto por los Programas de Desarrollo Urbano previstos en este ordenamiento, pudiendo ser este positivo o negativo de resultar positivo el dictamen, y una vez verificada la congruencia del mismo por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se requerirá al solicitante para que presente los siguientes documentos:

- I. Anuencia del H. Ayuntamiento respectivo para el establecimiento del fraccionamiento;
- II. Certificado y plano de medición y deslinde catastral;
- III. Manifestación de impacto ambiental;
- IV. Levantamiento topográfico del o de los terrenos motivo del fraccionamiento, indicando en el:

- A) Los ángulos del polígono o de los polígonos correspondientes a cada uno de los vértices y las distancias respectivas a vértice vertical;
- B) Colindancias perimetrales con nombre y distancia;
- C) Los diversos predios que entren en la composición del área total que se pretenda fraccionar, debidamente demarcados;
- D) Las superficies parciales de cada uno de los predios que integran el fraccionamiento en el proyecto, así como la superficie total del terreno por fraccionar, y
- E) Todos los accidentes topográficos más notables que estén situados dentro de los terrenos objeto del fraccionamiento o colindando en el mismo, tales como montañas, cerros, valles, ríos, canales, zanjas, vías generales de comunicación, caminos, carreteras, vías férreas, líneas de energía eléctrica, líneas telefónicas o telefónicas, ductos subterráneos, gasoductos, construcciones permanentes y otros que se consideren de interés;

Y Plan proyecto de lotificación y viabilidad a escala 1:500 indicando en el:

- A) Croquis de localización refiriéndolo a la población a escala 1:10,000;
- B) Tipo de fraccionamiento, nombre de l propietario o propietarios, nombre del fraccionamiento, orientación respecto al norte, escala gráfica, cuadro de uso del suelo;
- C) Frentes y profundidades de lotes, superficies parciales, señalamiento de manzanas, proposición de ubicación, áreas de donación conforme al porcentaje especificado por esta Ley;
- D) Ancho de calles en plantas y cortes transitables de las mismas;
- E) Fuentes de abastecimiento de los servicios de agua potable y energía eléctrica y descarga de aguas residuales;
- F) Acceso principal al fraccionamiento;
- G) En caso que el terreno por fraccionar se



localice o colinde con algún servicio de la federación, indicar zonas de restricción y proyecto de entroncamiento, debidamente certificados y aprobados por el organismo competente.

IX. Memoria descriptiva del fraccionamiento manifestando en ella:

A) La superficie total del terreno por fraccionar;

B) La superficie destinada a vías públicas;

C) Las superficies parciales y totales de las áreas verdes;

D) La superficie total que deba cederse, de acuerdo a las disposiciones del presente ordenamiento en lo que respecta a donación, según el fraccionamiento de que trate;

E) Las especificaciones y procedimientos generales de construcción que detallen y garanticen la calidad de todas y cada una de las obras de urbanización, que deben ser ejecutadas en los terrenos motivo del fraccionamiento, según su tipo; así como todos aquellos datos generales para el adecuado saneamiento de los terrenos por fraccionar;

F) La propuesta del precio inicial de venta de lotes urbanizados;

G) Presupuesto de las obras de urbanización a realizarse en el fraccionamiento, para su revisión y aprobación en su caso;

X. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa fraccionadora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando se trate de persona moral;

XI. Otorgar las garantías a que se refiere el artículo 226 de esta Ley, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización, y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que correspondan;

XII. Donar al Estado las superficies de terrenos que señale esta Ley, a favor del Gobierno del Estado y el Ayuntamiento correspondiente;

XIII. Los demás que a juicio del Ayuntamiento se requieran o se señalen en otras disposiciones legales; y

XIV. Todos los proyectos técnicos deberán ser formulados por profesionista debidamente acreditado, con apego a la Ley de profesiones.

**Artículo 155.-** Presentada la documentación a que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento respectivo, otorgará el visto bueno de viabilidad y lotificación sobre el proyecto presentado en el que se indicaran los requisitos que deberá cumplir el solicitante para obtener la autorización definitiva; el visto bueno otorgado no autoriza las operaciones de promesa de venta o de compra-venta de los lotes del terreno por fraccionar.

**Artículo 156.-** Los requisitos para el otorgamiento de la autorización definitiva, son los siguientes:

I. Realzar el trazo en campo del proyecto sobre el cual se ha otorgado el visto bueno de viabilidad y lotificación, debiendo así presentar el proyecto definitivo;

II. Aprobación municipal del proyecto de viabilidad y lotificación por parte del ayuntamiento respectivo para el desarrollo del fraccionamiento, y aprobación de nomenclatura de calles;

III. Aprobación del proyecto de la red de electrificación y alumbrado público por la Comisión Federal de Electricidad;

IV. Aprobación del proyecto del sistema de distribución y suministro de agua potable por parte del organismo operador;

V. Aprobación del proyecto de instalaciones, de los sistemas de alcantarillado y drenaje, tanto de las aguas negras como de las residuales y pluviales, por el organismo operador;

VI. En caso de que se requiera la perforación de pozos, para el suministro de agua potable, obtener de la dependencia normativa correspondiente, la aprobación y concesión para la explotación del mismo;

VII. En el caso de que el terreno por fraccionar se localice o colinde con algún servicio público, presentar aprobación por parte de la dependencia respectiva;

VIII. Si el fraccionamiento colinda con carreteras federales o estatales se presentará el proyecto de entroncamiento, aprobado por el organismo competente;

**Capitulo Tercero**  
De la ejecucion de obras de urbanización en los fraccionamientos.

**Artículo 157.-** La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos, podrá autorizarse por los Ayuntamientos, en las siguientes modalidades:

I. Urbanización inmediata - Es aquella en la que el fraccionador deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra autorizado por el Ayuntamiento respectivo en la solución respectiva, y que en ningún caso podrá ser mayor de 24 meses a partir de la fecha de iniciación de las obras, y

II. Urbanización progresiva - Es aquella en la que las obras de urbanización se realizarán por etapas en el plazo y con las especificaciones que determina la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, obras que serán a cargo de los adquirentes de lotes.

Los fraccionamientos cuya ubicación se realice conforme a lo indicado en el párrafo anterior, solo podrán autorizarse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 138 de esta Ley.

**Artículo 158.-** El fraccionador deberá ejecutar las obras de urbanización del fraccionamiento, conforme a las características, especificaciones, temporalidad y calidad que le establece esta Ley, la legislación urbana aplicable, el proyecto definitivo aprobado por el Ayuntamiento y los diversos programas de desarrollo urbano.

**Artículo 159.-** El fraccionador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización del fraccionamiento, que le señale la autorización definitiva del ayuntamiento correspondiente.

Incluyendo, en su caso, la construcción de camellones y su respectiva jardinería; así como la forestación de áreas verdes y superficies de donación que para el efecto se hayan transmitido a favor del Gobierno del Estado y/o Ayuntamiento de que se trate.

**Capítulo Cuarto**  
De los derechos y obligaciones del fraccionador

**Artículo 160.-** El fraccionador gozará de los derechos y cumplirá con las obligaciones que le señala esta Ley, otras disposiciones legales o la autorización correspondiente del Ayuntamiento para fraccionar.

**Artículo 161.-** El fraccionador tendrá las siguientes obligaciones:

I. Cumplir con lo dispuesto en esta Ley, los Programas de Desarrollo Urbano y las resoluciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y del Ayuntamiento respectivo;

II. Ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan de acuerdo al proyecto definitivo del fraccionamiento que le haya autorizado el Ayuntamiento respectivo;

III. Mantener la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por el Ayuntamiento correspondiente, hasta la conclusión de las obras de urbanización;

IV. Realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto definitivo y a las que en su caso le sean solicitadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; o el Ayuntamiento correspondiente, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras;

V. Pagar en tiempo y forma, los derechos, impuestos, contribuciones u otros gravámenes que le correspondan de acuerdo a lo dispuesto en la legislación fiscal, estatal y municipal;

VI. Cubrir los gastos de conservación, mantenimiento y operación de las obras de urbanización y de los servicios que le correspondan, por el periodo comprendido entre la ejecución de dichas obras y la municipalización del fraccionamiento;

VII. Hacer por su cuenta, el trazo de los ejes de Vías públicas comprendidos dentro del fraccionamiento; así como el amojonamiento y lotificación de las manzanas, debiendo cuidar de la conservación de las mojoneras, incluyendo las de deslinde del terreno;

VIII. Informar periódicamente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y al Ayuntamiento correspondiente, del avance de la ejecución de las obras de urbanización;

IX. Atender las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología o el Ayuntamiento le hagan, en la ejecución de las obras de urbanización o en la prestación de los servicios que le correspondan;

X. Respetar los precios máximos de venta, de los lotes autorizados por el Ayuntamiento respectivo;

XI. Informar por escrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y al Ayuntamiento respectivo, de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el fraccionamiento;

Capítulo Quinto  
De los derechos y obligaciones de los  
adquirientes de lotes

XII. Respetar las servidumbres o las restricciones de compatibilidad urbana que existan o se le hayan fijado al fraccionamiento;

Artículo 165.- Los adquirientes de los lotes en los fraccionamientos gozaran de los derechos y cumplirán con las obligaciones que esta Ley les señale.

XIII. Mantener en forma visible al público, en la caseta de ventas de fraccionamiento, el precio autorizado sobre metro cuadrado de terreno urbanizado;

Artículo 166.- Los adquirientes de los lotes deberán ajustar sus construcciones a las normas que establece esta Ley, el reglamento de construcción, la legislación y programas de desarrollo urbano vigente y a las resoluciones correspondientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y los Ayuntamientos respectivos.

XIV. Forestar las áreas verdes y de donación, independientemente de la autoridad a que hayan sido otorgar, y

Artículo 167.- En todos los fraccionamientos, los adquirientes de lotes, tendrán la obligación solidaria con el fraccionador de conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas, áreas verdes y de donación en los tramos que les correspondan al frente de sus lotes; así como, las banquetas, pavimentos y el equipamiento urbano del fraccionamiento.

XV. Durante el periodo de ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento, mantener un residente en el lugar de las mismas, con carácter de representante debidamente autorizado, debiendo el fraccionador en todos los casos, informar por escrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y al Ayuntamiento correspondiente, el nombre del o los residentes que señale para tal efecto.

Artículo 168.- En los fraccionamientos habitacionales populares proporcionados por instituciones de los diferentes ámbitos de gobierno, ningún adquiriente, por sí o por interposición persona, podrá adquirir más de un lote o vivienda.

Artículo 162.- En caso de que el fraccionamiento se ubique en la jurisdicción de dos o más municipios, las obligaciones del fraccionador se distribuirán proporcionalmente a favor de cada uno de los Ayuntamientos.

Artículo 163.- El fraccionador, mientras no municipalice el fraccionamiento, estará obligado a:

Artículo 169.- Los adquirientes de lotes deberán cerciorarse de que la compra del lote o lotes que les transmitan los fraccionadores, cuente con las condiciones de urbanización autorizadas al fraccionamiento, así como, que la compra-venta en la que participen, sea en base al plano de lotificación autorizado por el Ayuntamiento respectivo.

I. Prestar los servicios de vigilancia;

II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;

Artículo 170.- Los adquirientes de los lotes en cualquier tipo de fraccionamiento a los que esta ley se refiere, no podrán subdividirlos ni variar su uso para el cual fue autorizado por el Ayuntamiento respectivo.

III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;

IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpieza;

V. Cuidar y conservar las áreas verdes del fraccionamiento.

En caso de hacerlo, los notarios o funcionarios habilitados con fe publica no autorizaran las escrituras de venta del inmueble dividido ya sea con construcciones o sin ellas.

Capítulo Sexto

De la municipalización de los fraccionamientos

Artículo 164.- El Ayuntamiento correspondiente, podrá convenir con el fraccionador, la prestación total o parcial de los servicios a que se refiere al artículo anterior; para tales efectos, el Ayuntamiento cobrará las cuotas que correspondan, a cuenta del fraccionador, mientras no sea municipalizado el fraccionamiento.

Artículo 171.- Para los efectos de esta ley, se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega-recepción por parte del fraccionador al Ayuntamiento, con la participación que corresponda a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de

un fraccionamiento, que cumpliendo con lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados.

**Artículo 172.-** De acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, solo el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador, con la asociación de colonos u otra persona física o moral, que contraveniga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

**Artículo 173.-** El fraccionador, habiendo ejecutado la urbanización total del fraccionamiento, de conformidad al proyecto definitivo autorizado, solicitará al Ayuntamiento correspondiente la municipalización del mismo, en un plazo no mayor de dos años a partir de la fecha de autorización.

**Artículo 174.-** El ayuntamiento respectivo recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento de una acta administrativa en la que intervendrán la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos, si la hubiere, a fin de que, previo dictamen técnico-jurídico, se certifique el cumplimiento de todas las obligaciones por parte del fraccionador, así como el buen funcionamiento y calidad de las obras y servicios que se entreguen.

El dictamen técnico-jurídico lo elaboraran previamente y en forma coordinada el ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y se insertara en la respectiva acta administrativa, que deberá anexarse al expediente del fraccionamiento.

**Artículo 175.-** El fraccionador estará obligado a tramitar la publicación en el Periódico Oficial del Estado, del acta de entrega-recepción del fraccionamiento por parte del Ayuntamiento correspondiente.

**Artículo 176.-** Mientras no se ocupen las áreas de donación el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de las mismas, impidiendo se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, destinándolas provisionalmente para jardines o áreas de recreo.

**Capítulo Séptimo**

De las lotificaciones, relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas y predios.

**Artículo 177.-** Las relotificaciones, fusiones, lotificaciones

y subdivisiones de áreas y predios que se pretendan realizar en el territorio del Estado, deberán ser previamente autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, en los siguientes casos:

- I. Las que se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes o que estén previstas en los planes de desarrollo urbano; y que se encuentren ubicadas dentro de los centros de población;
- II. Las que ubiquen dentro de terrenos rurales, sea cualquiera su régimen de propiedad;
- III. Las que estén relacionadas con un presente o futuro asentamiento humano, y
- IV. Las dimensiones de lotes tanto en su frente como profundidad, se registren por las del lote tipo que predomine en la zona donde sé de la subdivisión, en caso de no existir las dimensiones de lote tipo, se acatará lo dispuesto en este ordenamiento.

**Artículo 178.-** Las solicitudes de relotificación deberán ser presentadas por escrito, acompañadas de los planos y estudios que determine el Ayuntamiento respectivo.

Asimismo, deberá anexarse a la solicitud, la propuesta del plano general de lotificación del fraccionamiento, que contenga las modificaciones derivadas de la relotificación.

**Artículo 179.-** El Ayuntamiento solo autorizará las relotificaciones, que respeten el tipo y las características básicas del fraccionamiento originalmente aprobado.

**Artículo 180.-** Toda persona física o moral que pretenda fusionar, lotificar o subdividir áreas o predios, deberá presentar la solicitud por escrito ante el Ayuntamiento respectivo; anexando los siguientes datos y documentos:

- I. Datos generales del solicitante;
- II. Datos de las áreas o predios;
- III. Título de propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- IV. Croquis del terreno o de los terrenos con acotaciones en metros señalando la orientación de los mismos, así como señalamiento de áreas contiguas;
- V. Croquis de la fusión, subdivisión o lotificación que se pretenda realizar; anexando certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que se manifieste que no se contraponen con la Ley de fomento

agropecuario;

VI    Uso o destino actual y el propuesto del inmueble o inmuebles, y

VII   Características de la urbanización del terreno o terrenos.

**Artículo 181.-** El Ayuntamiento deberá negar la autorización de relotificaciones, fusiones, subdivisiones y lotificaciones de áreas y predios, cuando en el fraccionamiento o zona en que se pretendan realizar, no cumpla con las disposiciones de esta Ley.

**TITULO SEPTIMO**

De la vivienda

**Capitulo Primero**

Disposiciones generales de la vivienda

**Artículo 182.-** En los Programas Oficiales, se considera de utilidad publica la adquisición de la tierra para la construcción de vivienda de interes social o para constitución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales.

**Artículo 183.-** Para los efectos de lo dispuesto en este titulo, las viviendas que se construyan en el Estado, se clasifican en:

- I    Unifamiliares;
- II   Plurifamiliares, y
- III  Conjuntos habitacionales.

**Artículo 184.-** El Ayuntamiento respectivo, determinara la zona donde se permita la construcción de viviendas, el tipo de estas, así como las normas a que deban sujetarse.

**Artículo 185.-** Las autorizaciones de vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales que se otorguen conforme a esta Ley, contendrán los siguientes conceptos:

- I    Las áreas de los propietarios;
- II   La donación de servicios públicos;
- III  El equipo y mobiliario urbano, y
- IV  Las normas técnicas de salubridad y seguridad

**Artículo 186.-** Las áreas de donación en los conjuntos habitacionales y condominios en cualquiera de sus tipos será del 8% sobre la superficie total del terreno. Estas áreas

se escrituraran a favor del Ayuntamiento correspondiente, siendo por cuenta del propietario de dichos desarrollos cubrir los gastos de escrituración y registro.

**Artículo 187.-** Para la autorización del desarrollo de conjuntos habitacionales, deberá mediar solicitud del interesado, ante el Ayuntamiento debiendo cumplir, en lo general, con lo dispuesto en el Título Sexto, Capítulo Segundo del presente ordenamiento y, además, con los siguientes requisitos:

- I    Proyecto de lotificación general;
- II   Proyecto de sembrado de vivienda, y
- III  Proyecto (s) arquitectónico (s) de la (s) vivienda (s) tipo.

**Artículo 188.-** El Ayuntamiento determinara, de acuerdo a las características del proyecto, cuando un conjunto habitacional o condominio debe ser considerado como programa parcial y, en consecuencia, estar acorde con el Programa de Desarrollo Urbano.

**Capitulo Segundo**

De la vivienda en condominio

**Artículo 189.-** Para los efectos de lo dispuesto por el artículo 213 de este ordenamiento, el promovente deberá anexar a su solicitud a fin de obtener el dictamen de uso del suelo, los siguientes documentos:

- I    Copia certificada de la escritura de propiedad del inmueble motivo del condominio, y
- II   Proyecto del condominio de que se trate.

**Artículo 190.-** Si el dictamen de uso de suelo resulta positivo, se requerirá al promovente para que cumpla con los siguientes requisitos para obtener la autorización definitiva:

- I    Certificado y plano de medición y deslinde catastral;
- II   Certificado de libertad de gravamen;
- III  Si el condominio o conjunto habitacional lo tramita una persona moral, presentar copia de la escritura constitutiva inscrita en el Registro Público;
- IV  En su caso, la autorización del fraccionamiento, relotificación, fusión o subdivisión del predio;
- V    El numero de copias del proyecto de sembrado de viviendas y lotificación, que señale el Ayuntamiento, y

VI El reglamento del condominio, debidamente protocolizado ante notario público, previa sanción del Ayuntamiento.

**Artículo 191.-** En cuanto a proyectos, equipamiento y vialidad, serán aplicables en lo conducente, las disposiciones de fraccionamientos; excepción hecha del frente mínimo del lote que será de 4.50 metros.

**Artículo 192.-** La supervisión de las obras en los conjuntos habitacionales y condominios, se efectuará en la forma y por las autoridades precisadas en el Art. 14 fracción II de la presente Ley.

**Artículo 193.-** Obtenida la autorización del condominio, el promovente queda obligado a iniciar las obras de urbanización en un plazo que no podrá exceder de sesenta días, contados a partir del día siguiente a la fecha en que se le notifique dicha autorización. Si vencido el plazo no se han iniciado dichas obras, el Ayuntamiento podrá revocar la autorización.

**Artículo 194.-** El promovente deberá ejecutar las obras de urbanización del condominio, conforme a las características, Ley, la legislación aplicable y los programas en materia de desarrollo urbano correspondientes, la autorización y las demás normas y reglamentos que conforme a su competencia le señale el Ayuntamiento.

**Artículo 195.-** Si las obras respectivas no quedaren concluidas en el plazo autorizado por el Ayuntamiento y se haya concedido prórroga, el interesado estará obligado a cubrir nuevamente los derechos de supervisión correspondientes al monto de las obras que no se hayan realizado en tiempo.

**Artículo 196.-** El promovente deberá observar las indicaciones que se deriven de la correspondiente supervisión oficial; pero tendrá derecho a solicitar por escrito al Ayuntamiento, que se consideren las determinaciones tomadas por los supervisores cuando pudieran implicar cambios en proyecto, haciendo las que considere necesarias.

Cuando existan razones técnicas fundadas y se requiera la modificación del proyecto con sus especificaciones, deberá el interesado proponerlas por escrito ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología o el Ayuntamiento, quienes dictaminarán de manera coordinada.

**Artículo 197.-** El promovente deberá realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto definitivo, y las que en caso sean

solicitadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Ayuntamiento, a efecto de garantizar la buena calidad de dichas obras.

Los documentos originales de los reportes del laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberá anexarse a la bitácora.

**Artículo 198.-** El promovente deberá entregar al Ayuntamiento correspondiente, informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización, en base al proyecto definitivo y al calendario de obra autorizado por el Ayuntamiento.

Asimismo, en los informes que señala el párrafo anterior, deberá hacerse mención a las correcciones que en su caso se hayan derivado de las observaciones comunicadas al promovente por los supervisores autorizados. Además, deberá adjuntar copia de los reportes del laboratorio que garanticen la calidad de los materiales empleados durante el periodo correspondiente.

**Artículo 199.-** Es obligación del promovente mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliada y autorizado por el Ayuntamiento correspondiente, hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

**Artículo 200.-** El promovente deberá constituir garantía ante el Ayuntamiento correspondiente, que asegure la ejecución correcta de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asuma conforme a esta Ley y a la autorización correspondiente. Dicha garantía podrá consistir en:

- I. Fianza expedida por compañía autorizada, por el monto total del presupuesto de las obras de urbanización; o
- II. Hipoteca sobre inmuebles distintos del que es motivo de autorización, que cubran el monto total del presupuesto de las obras de urbanización, que a juicio de perito valuador, designado por el Estado; sea suficiente.

Asimismo, otorgara garantía mediante fianza o hipoteca a favor del Ayuntamiento respectivo, por el 10% del presupuesto total de las obras de urbanización y edificación, para garantizar la reparación y complemento de obra faltante o defectuosa y que estará vigente un año posterior a la entrega y recepción de las obras correspondientes.

**Artículo 201.-** Cuando el condominio se ejecute por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de

las obras de la etapa por ejecutar, actualizando los precios al momento en que esta se pretenda iniciar.

**Artículo 202.-** El Ayuntamiento, previa notificación, hará efectivas las garantías a que se refiere esta Ley, cuando el prominente:

- I No cumpla con el calendario de obra autorizado;
- II No se apegue a las especificaciones y características de las obras fijadas en esta Ley y en la autorización;
- III No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras, y
- IV Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que esta obligado por esta Ley.

**Artículo 203.-** El Ayuntamiento correspondiente, con los recursos derivados de las garantías que hubiere hecho efectivas, ejecutará las obras de urbanización y edificación que no haya efectuado el prominente.

En caso de que dichos recursos sean insuficientes para ejecutar las obras de urbanización, el prominente estará obligado a responder del falante del costo de las obras en cuestión, a través del procedimiento económico coactivo que determine la Tesorería General del Estado, los cuales se determinarán por el Ayuntamiento, para su total y correcta terminación.

**Artículo 204.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, deberá formular dictamen técnico antes de hacer efectivas las garantías de las obras de urbanización.

**Artículo 205.-** En caso de que el prominente no pueda realizar las obras de urbanización en el plazo autorizado, podrá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Ayuntamiento que corresponda, oportunamente y por escrito, la prórroga por el tiempo que considere necesario, exponiendo los motivos que le asistan; la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Ayuntamiento resolverán sobre este particular.

**Artículo 206.-** Cuando el prominente haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios, en contravención a lo dispuesto en esta Ley, en la legislación urbana, en los programas de desarrollo urbano o en la autorización respectiva, las autoridades competentes aplicaran las sanciones establecidas en la presente Ley.

**Artículo 207.-** Cuando el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, o en su caso la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, los trabajos se

iniciaran por la construcción de la calle de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios.

**Artículo 208.-** Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el prominente notificará por escrito al Ayuntamiento correspondiente, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la terminación de las mismas, a fin de que estas, de considerarlo procedente, emitan el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de dichas obras.

**Artículo 209.-** El dictamen técnico a que se refiere el artículo anterior, tendrá por objeto verificar que el prominente haya cumplido con todas las obligaciones que le señale esta Ley y ejecutado las obras de urbanización y edificación conforme al proyecto definitivo del condominio autorizado.

**Artículo 210.-** El dictamen técnico será expedido por Ayuntamiento, conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Dicho dictamen deberá hacerse del conocimiento del prominente y de la asamblea de condominios si la hubiere, y deberá publicarse para su validez legal, en el Periódico Oficial del Estado.

En caso de que el dictamen técnico no apruebe la totalidad de las obras de urbanización, el prominente deberá corregir a su costa las anomalías que se señalen en dicho dictamen. Posteriormente solicitará nuevo dictamen.

**Artículo 211.-** El dictamen técnico a que se refiere el artículo anterior, en ningún caso implica la municipalización del condominio, toda vez que la prestación de los servicios urbanos básicos, siempre será responsabilidad de la administración del condominio, bajo la supervisión de las autoridades competentes.

## TITULO OCTAVO

De las reservas territoriales

### Capítulo Primero

Del sistema estatal de reservas territoriales

**Artículo 212.-** El Gobierno del Estado, conjuntamente con los ayuntamientos, administraran las reservas territoriales, previendo los instrumentos y acciones de planeación urbana.

**Artículo 213.-** El Programa Estatal de Reservas Territoriales, tendrá por objeto:

- I Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de suelo para el desarrollo urbano, para los usos habitacionales, industriales y de servicios, previstos en los

Programas correspondientes;

- II. Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
- IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los programas de desarrollo urbano;
- V. Definir los criterios para ejercer el derecho de preferencia para la adquisición de predios comprendidos en la reserva;
- VI. Ejecutar las acciones que en materia de suelo urbano y reservas territoriales se derivan de los programas de desarrollo urbano, y
- VII. Garantizar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano.

**Artículo 214.-** Las acciones previstas en el presente Título, deberán ejecutarse en coordinación con el Gobierno Federal, a efecto de establecer la congruencia de las políticas agrarias con los programas de desarrollo urbano respectivos, relativas a la expropiación o aportación de tierras ejidales y comunales, así como para el establecimiento de las zonas de urbanización ejidal.

**Artículo 215.-** El Ejecutivo Estatal, previa autorización del Congreso del estado, podrá transferir áreas o predios del Estado a los municipios, dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal a la Federación y las organizaciones sociales privadas que tengan como objetivo la realización de acciones de desarrollo urbano, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- I. Que el aprovechamiento de los inmuebles sea compatible con los programas de desarrollo urbano y las disposiciones que regulan el uso o destino del suelo;
- II. Contar con un programa financiero en el que se establezcan los recursos económicos disponibles y su vinculación con las acciones de desarrollo, y
- III. Se establezca el compromiso de aprovechar los predios en las acciones prioritarias determinadas en los programas correspondientes.

**Artículo 216.-** La asignación o enajenación de suelo para

vivienda de interés social y popular, de propiedad estatal o municipal, deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- I. Dirigirse a la población con el nivel de ingresos que precise el Programa Estatal de Vivienda, dando preferencia a las personas con más bajos ingresos, y
- II. El tamaño de los lotes para la vivienda de interés social y popular, deberá cumplir con las normas que determine la presente Ley o las que establezca la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología atendiendo en todo caso a los requerimientos de las instituciones financieras para el otorgamiento de créditos en sus diferentes modalidades.

**Artículo 217.-** Los gobiernos estatal y municipales otorgaran facilidades administrativas y fiscales, a efecto de agilizar y reducir el costo y los trámites de titulación de inmuebles para vivienda de interés social y popular.

Las autoridades a que se refiere el párrafo anterior, podrán celebrar para los fines antes señalados, convenios de concertación con notarios públicos, instituciones de crédito, organismos públicos de vivienda y promotores inmobiliarios.

### **Capítulo Segundo**

De la regularización de la tenencia de tierra

**Artículo 218.-** Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal o comunal y su reserva de crecimiento; así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamiento humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a la zonificación contenida en los planes o programas aplicables en materia. En estos casos, se requiere la autorización del municipio en que se encuentre ubicado en ejido o comunidad.

**Artículo 219.-** La existencia de asentamientos humanos irregulares; o la gestación de estos, podrán ser denunciados ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología o los Ayuntamientos por cualquier persona, a efecto de que dichas autoridades procedan a coordinar las acciones administrativas correspondientes.

**Artículo 220.-** El Ayuntamiento respectivo, realizará una verificación al asentamiento irregular, levantando un acta circunstanciada, donde deberá indicar el grado de habitabilidad, los servicios con que cuente, el tiempo de ocupación del predio y el nivel social de la población, determinando la necesidad o no de proceder a regularizar el asentamiento.



**Artículo 221.-**Una vez determinada la procedencia por parte del Ayuntamiento correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología integrara el expediente técnico jurídico, con los elementos esenciales para proceder a la autorización del fraccionamiento de interés social.

**Artículo 222.-**La regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano se sujetara a las siguientes disposiciones:

- I. Se deberá proceder conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;
- II. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización, los poseedores que ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y
- III. Nadie deberá resultar beneficiado por la regularización con mas de un lote, cuya superficie no podra exceder de la extensión determinada por la reglamentación y los programas de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 223.-**El Ayuntamiento correspondiente, de manera coordinada con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, al determinar la procedencia de la regularización, de acuerdo al artículo 246 de esta Ley, procederá la suspensión de cualquier obra o venta de predios que se realice ilícitamente; fijando en los lugares públicos y visibles, copia del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundamentado en esta Ley; así como publicado en los periódicos de mayor circulación de la localidad de que se trate, como advertencia publica.

**Artículo 224.-**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y los Ayuntamientos, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilaran el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, debiendo adoptar para tal efecto, las medidas de seguridad, así como el de imponer las sanciones administrativas que establece esta Ley, independientemente de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

**Artículo 225.-**La regulación de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano, mediante los sistemas de acción por colaboración o mejoras.

**Artículo 226.-**Cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el desarrollo urbano, se podrá proceder al desalojo de sus habitantes por parte de la

autoridad competente, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores de los asentados o promotores de dicho asentamiento, en predios particulares; de propiedad publica ejidal o communal.

Previamente a la ejecución de la acción de desalojo, la autoridad competente establecerá convenio de concertación con los habitantes irregulares, donde se determine un área de reubicación en la reserva territorial asignada para el desarrollo habitacional de interés social y popular, y las condiciones del proceso de reubicación.

**Artículo 227.-**El Gobierno del Estado y los municipios instrumentaran coordinadamente programas de desarrollo social, para que los titulares de derechos ejidales o comunales cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano y la vivienda, se integren a las actividades económicas y sociales urbanas, promoviendo su capacitación para la producción y comercialización de bienes y servicios y apoyando la constitución y operación de empresas en las que participen los ejidatarios y comuneros.

#### TITULO NOVENO

El patrimonio cultural de los centros de población.

##### Capítulo Único

**Artículo 228.-**El patrimonio cultural de los centros de población del Estado se integra por:

- I. Monumentos y zonas arqueológicas y vestigios paleontológicos;
- II. Monumentos y zonas históricas;
- III. Monumentos y zonas artísticas, y
- IV. Lugares típicos y áreas de belleza natural ubicados en el entorno urbano o dentro del ámbito de aplicación de los Programas Directores del Desarrollo Urbano del Centro de Población.

**Artículo 229.-**Para efecto de las disposiciones de la presente Ley se entenderá por:

- I. Monumentos arqueológicos: Los bienes muebles e inmuebles producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio estatal así como los restos humanos de la flora y de la fauna, relacionadas con esas culturas;
- II. Monumentos históricos: Los bienes vinculados con la historia de la Nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de

la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

**TITULO DECIMO**  
De la participación social

**Capítulo Único**

III. Zonas de monumentos históricos: el área que comprende barrios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentra vinculada a hechos preteritos de relevancia para el país.

IV. Monumentos artísticos: los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante:

V. Lugares típicos: los sitios suburbanos o rurales cuyas características enfaticen aspectos de unidad y relevancia en cuanto a su tipología, imagen, materiales y sistemas constructivos; aspectos todos que al ser conservados permitan relatar la identidad de un pueblo o región, y

VI. Áreas de belleza natural: los sitios cuyas características naturales topográficas, de la flora y de la fauna, se mantienen y declaran la autenticidad y permanencia de la naturaleza.

**Artículo 230.-** Cuando se establezca la necesidad de realizar acciones de conservación del patrimonio cultural inmueble, los Ayuntamientos en coordinación con la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y los organismos federales y estatales competentes en la materia, promoverán la participación social mediante

La integración de asociaciones o patronatos; las que deberán solicitar previamente reconocimiento oficial del instituto nacional de antropología e historia.

**Artículo 231.-** Queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, modificación, demolición o restauración en monumentos arqueológicos, artísticos o históricos, sin la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia y la opinión de las Dependencias estatales. Corresponsdientes.

**Artículo 232.-** Cuando se presente una solicitud para realizar obras de urbanización o edificación en zonas de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos, en áreas donde puedan ser afectados inmuebles arqueológicos, artísticos o históricos, lugares típicos, o áreas de belleza natural, previamente a la expedición de la licencia correspondiente, el Ayuntamiento deberá obtener las licencias que haya lugar ante la Secretaría de Desarrollo Social, el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes.

**Artículo 233.-** Los organismos de participación social, constituidos a nivel estatal y municipal, participaran en los procesos de planeación y programación del desarrollo urbano, vivienda y protección ecológica, en los términos de la presente Ley y de las demás disposiciones jurídicas aplicables.

**Los particulares que deseen participar en los procesos referidos en el párrafo anterior, lo podrán hacer a través de los organismos competentes, sin perjuicio de los derechos y las garantías que tengan y que pueden ejercer individualmente ante las autoridades competentes.**

**Artículo 234.-** La participación social en materia de desarrollo urbano comprenderá:

I. La formulación, modificación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los programas de desarrollo urbano, en los términos del Capítulo Décimo, Título tercero de esta Ley;

II. La determinación y control de la zonificación, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población;

III. La construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y popular;

IV. El financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;

V. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

VI. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;

VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población, y

VIII. La preservación, control y atención de riesgos, contingencias ambientales y urbanos de los centros de población.

**Artículo 234.-** Los gobiernos estatales y municipales, en sus respectivas competencias, deberán promover y encauzar

la participación de la comunidad en la elaboración, revisión y ejecución de los programas de desarrollo urbano; para lo cual, darán difusión y establecerán las bases necesarias para su exposición, a través de la Comisión Estatal y de las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano.

**Artículo 235.-** En todos los casos en que los gobiernos estatales y municipales lo estimen necesario, solicitará la opinión de las organizaciones de profesionistas constituidas legalmente con domicilio en el Estado, en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano y la vivienda, a fin de enriquecer los instrumentos jurídicos, económicos, técnicos, y en general todos aquellos en que cada caso se apliquen.

**Artículo 236.-** Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:

- I. Comité de manzana: aquella agrupación de personas que se constituyan en cada manzana de los centros de población de la entidad;
- II. Asociación de residentes: aquellos que se integren por los comités de manzana respectivos, y
- III. Junta de vecinos: aquellos que se integran en cada centro de población, con la participación de las asociaciones de residentes;

**Artículo 237.-** Los acuerdos que resulten de las reuniones de trabajo que realicen las agnupaciones de vecinos a que se refieren los artículos anteriores, deberán ser canalizados a las autoridades competentes, a través de la Comisión Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 238.-** Los comités de manzana, las asociaciones de residentes o las juntas de vecinos, las asociaciones coordinarse con las autoridades competentes, para la ejecución de acciones por colaboración, con la participación que corresponde a las Comisiones Municipales.

### TITULO ONCEAVO

Del control de desarrollo urbano

#### Capítulo Primero

De la obligatoriedad de los programas

**Artículo 239.-** Todos los actos, convenios o contratos relativos a la transmisión de la propiedad, uso, disfrute o cualquier otro derecho sobre las áreas y predios comprendidos en un Programa de Desarrollo Urbano, deberán contener la mención expresa de lo que sobre su uso o destino prescriban los programas correspondientes.

**Artículo 240.-** Serán nulos de pleno derecho los actos,

convenios y contratos que tengan por materia las áreas y predios comprendidos en un Programa de Desarrollo Urbano, que contravengan lo señalado por el mismo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8° de esta Ley, los actos, convenios o contratos a que se refiere este artículo, no podrán inscribirse en el registro público de la propiedad, incurriendo en responsabilidad los funcionarios que contravengan esta disposición.

Los Notarios Públicos también serán responsables por las escrituras que autoricen en contravención a lo señalado en este precepto y en el referido artículo 8° de este ordenamiento.

**Artículo 241.-** Todas las obras y actividades que se desarrollen en el territorio del estado, deberán sujetarse a lo dispuesto por los Programas de Desarrollo Urbano.

Las autoridades estatales y municipales deberán responder a cualquier consulta que los interesados les llegaren a formular, respecto a la condición que guarden los inmuebles, en relación con las provisiones, usos reservas y destinos establecidos en los programas de desarrollo urbano vigentes jurídicamente.

**Artículo 242.-** Las autoridades administrativas, no podrán expedir permisos de construcción, licencias o autorizaciones que contravengan lo establecido en los referidos programas, en general, en las disposiciones de esta Ley.

Serán nulos de pleno derecho los que se otorguen en contravención a lo que dispone este artículo.

**Artículo 243.-** 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 268, el costo de los trabajos serán a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

**Artículo 244.-** Las obras que sean a cargo de las autoridades estatales o municipales, se ejecutaran en los términos previstos en esta Ley y demás disposiciones específicas.

**Artículo 245.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y las autoridades municipales correspondientes, supervisaran la ejecución de los proyectos y vigilaran en todo momento que las obras y demás actividades estén de acuerdo con los lineamientos señalados en los programas.

**Capítulo Segundo**  
Del desarrollo urbano

**Artículo 246.-** No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con él\* aprovechamiento de áreas y predios que contravenga esta Ley y los programas de desarrollo urbano.

**Artículo 247.-** Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano, que se realicen en territorio del Estado, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en esta Ley y a los programas aplicables. Sin este requisito, no se otorgará permiso, autorización o licencia para realizarlos.

**Artículo 248.-** La persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el Estado, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras el dictamen de uso del suelo que expidan las autoridades competentes.

El dictamen de uso del suelo condiciona la expedición por parte de las autoridades competentes, de permisos o licencias que se derivan de la legislación urbana aplicable: funciones, aprovechamientos urbanos, subdivisiones, adaptaciones de obras y urbanizaciones, en los siguientes casos:

- A) Edificios con habitaciones colectivas: internados, hoteles, moteles, campamentos turísticos, albergues y centros vacacionales;
- B) Escuelas y centros de estudio superior en general;
- C) Hospitales, maternidades, centros médicos, clínicas y puestos de socorro;
- D) Cinemas, teatros, auditorios, gimnasios, estudios, arenas, autódomos, plazas de toros, lienzos charros, hipódromos, galgódromos y velódromos;
- E) Parques, plazas, centros deportivos, recreativos y balnearios;
- F) Casinos, centros nocturnos, salones de baile, restaurantes y cafeterías;
- G) Museos, galerías de arte, centros de exposiciones, culturales y de convenciones, salas de conferencias y bibliotecas;
- H) Templos y demás edificios destinados al culto religioso, cementerios, capillas de velación y crematorios;

I) Centros y locales comerciales, centrales de abastos, tienda de departamentos y mercados;

J) Bodegas en general;

K) Edificios para oficinas de la administración pública federal, estatal y municipal, incluyendo los correspondientes a organismos descentralizados y concesionarios de servicio público, así como los destinados a oficinas de administración privada, de profesionales de la industria, la banca y el comercio;

L) Centrales y delegaciones de policía, centros de readaptación social, centrales y estaciones de bomberos y demás edificios e instalaciones de destinados a proporcionar y preservar la seguridad pública;

M) Industrias peligrosas o contaminantes, industrias en general, talleres de servicios y bodegas industriales;

N) Rastros, granjas y emparadoras en general;

N). Edificios para centrales de correos, teléfonos y telegrafos, edificios para estaciones y torres de radio, comunicadoras, sistemas de microondas y de comunicaciones en general;

O) Terminales y estaciones de ferrocarriles, de auto transporte de carga y pasajeros, aeropuertos, terminales e instalaciones portuarias;

P). Edificios para estacionamiento de vehículos;

Q). Edificios para almacenamiento, distribución o expendio de hidrocarburos y otros combustibles, y

R). Otras edificaciones y establecimientos que por sus características y magnitud sean similares a los mencionados en los incisos anteriores.

**Artículo 249.-** En virtud de la concurrencia en la materia de desarrollo urbano los ayuntamientos expedirán los correspondientes dictámenes de uso del suelo y el Gobierno del Estado verificará su congruencia, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

**Artículo 250.-** Los Ayuntamientos, a través de sus Dependencias encargadas del desarrollo urbano, expedirán los dictámenes de uso de suelo, respecto de todas las acciones de aprovechamiento urbano del suelo; como las obras, acciones, inversiones y servicios que en materia de desarrollo urbano se pretendan realizar en sus jurisdicciones.

**Artículo 251.-** Una vez expedido el dictamen, el

ayuntamiento procederá a gestionar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología la verificación de congruencia de los mismos, en los siguientes casos:

- I Para el aprovechamiento urbano del suelo que implique la transformación del terreno rústico en urbanizado;
- II Para la lotificación y relotificación de terrenos;
- III La modificación, demolición o ampliación de inmuebles del patrimonio cultural;
- IV Para obras de vialidades primarias, secundarias y regionales;
- V De equipamiento e infraestructura primaria de los centros de población;
- VI Hospitales y centros médicos;
- VII Centrales camioneras de carga y de abastos;
- VIII Industrias medianas y grandes;
- IX Edificios multifamiliares cuando superen las 20 unidades; y
- X Proyectos de hotelería cuando superen las 30 habitaciones.

Serán nulos de pleno derecho los dictámenes de uso de suelo para las instalaciones señaladas en este artículo, que expidan las Ayuntamientos y no cuenten con la verificación de congruencia correspondiente.

**Artículo 252.-** El dictamen de uso del suelo tendrá la vigencia que corresponda al programa de desarrollo urbano del cual se derive y no constituye apo y deslinde respecto del inmueble ni acredita la propiedad o posesión del mismo.

**Artículo 253.-** Los notarios y demás fedatarios públicos solo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el artículo 273, previa comprobación de la existencia de las autorizaciones que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios de conformidad con lo previsto en esta Ley, y otras disposiciones jurídicas aplicables, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

**Artículo 254.-** No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los programas de desarrollo urbano.

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato, o afectación en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Catastral y Registral del Estado, que no se ajuste a lo dispuesto en esta Ley y en los programas aplicables en la materia.

**Artículo 255.-** Los Ayuntamientos comunicaran de las solicitudes de autorización de fraccionamientos, conjuntos habitacionales, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y condominios y remitirán copia de los documentos de autorización y recificación de las mismas al Instituto Catastral y Registral del Estado.

**Artículo 256.-** Las autoridades que expidan los programas municipales de desarrollo urbano, de centro de población y los derivados de estos, que no gestionen su inscripción, así como los jefes de oficina de registro que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia, serán sancionados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 257.-** Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios o cambios de usos o deslinde del suelo y otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los programas en la materia, cualquier ciudadano interesado tendrá derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Dicho derecho se ejercerá ante las autoridades competentes quienes oírán previamente a los interesados y en su caso a los afectados y deberán resolver lo conducente en un término no mayor de 30 días naturales contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

**Artículo 258.-** Quienes propicien la ocupación irregular de áreas y predios en los centros de población se harán acreedores a las sanciones establecidas en la presente Ley, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

## TITULO DOCEAVO

Del procedimiento administrativo

### Capítulo Primero

Infracciones, sanciones y medidas de seguridad.

**Artículo 259.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado y los Ayuntamientos, vigilarán, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones que se dicten con base en ella, y aplicarán las medidas de seguridad que correspondan para cada caso.

Si se ameritan sanciones, las mismas se aplicarán previa

audiencia del afectado por las mismas.

**Artículo 260.-** Solo se podrán imponer sanciones por las infracciones expresamente contenidas en esta Ley; cuando se trate de sanciones pecuniarias, se harán efectivas por conducto de la Tesorería General del Estado y de las Tesorerías de los Ayuntamientos respectivos.

**Artículo 261.-** Las sanciones administrativas a que se refiere esta Ley, se impondrán y harán efectivas independientemente de la acción penal en que incurran, en los términos de la legislación aplicable.

**Artículo 262.-** Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución y se aplicaran sin perjuicio de las sanciones que en cada caso correspondan, además, cuando las circunstancias así lo exijan, podrán imponerse al infractor las sanciones a que se haya hecho acreedor y aplicar simultáneamente las medidas de seguridad que se requieran.

**Artículo 263.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y los Ayuntamientos, de acuerdo a sus respectivas competencias, podrán tomar las medidas que a su juicio sean necesarias, para impedir que se lesione el interés público, el de los particulares que se pueden ver afectados, o para que no se les sigan afectando en sus derechos adquiridos, en todo lo que en materia de desarrollo urbano disponga esta Ley.

Se establecen, para tal efecto, las siguientes medidas de seguridad:

I. La suspensión de la construcción de obras de cualquier tipo dentro de las previstas en esta Ley, cuando no se ajusten a los proyectos, aprobaciones o autorizaciones correspondientes;

II. La suspensión de obras que puedan poner en peligro la seguridad, salubridad o tranquilidad pública o el equilibrio ecológico de la zona;

III. La suspensión de toda clase de tramites ante el Registro Público de la Propiedad, Catastro, Administración y Receptoría de Rentas, respecto de actos de traslación de dominio no autorizados, cuando requieran esa autorización;

IV. La suspensión de obras y el requerimiento de la orden necesaria para continuarlas y obtener la autorización correspondiente, cuando no impliquen una lesión grave al interés público social;

V. La orden de ejecución, modificación o ajuste de obras complementarias para garantizar la seguridad y

tranquilidad pública, así como la funcionalidad de las construcciones y servicios públicos, y

VI. La demolición de construcciones o el retiro de cualquier obstáculo existente en áreas verdes o en un servicio público.

**Artículo 264.-** Son infracciones a las disposiciones de esta Ley y sus sanciones correspondientes, las que a continuación se indican:

I. Quienes violen lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano a que esta Ley se refiere, y sus declaratorias, se harán acreedores a una sanción de 300 a 600 veces al salario mínimo diario que rija en la zona en donde se cometa la infracción; en caso de reincidencia, se duplicara la sanción.

II. Quienes no cumplan con la obligación de proporcionar los informes que le solicite la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología o el Ayuntamiento correspondiente, o lo hagan con falsedad o fuera del plazo que se les hubiere señalado, se harán acreedores a una sanción de 50 o 100 veces al salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción; en caso de reincidencia, se duplicara la sanción;

III. A los que den uso distinto o construyan obras diferentes a las aprobadas y autorizadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología o el Ayuntamiento correspondiente, se les impondrá una sanción de 600 a 1,200 veces el salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción;

IV. A los que realicen edificaciones de las que requieran aprobación o autorización previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología o el Ayuntamiento correspondiente, sin haberla obtenido, se les aplicara una sanción de 600 a 1,200 veces el salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción;

V. A los que realicen edificaciones sin cumplir con las normas técnicas, especificaciones y diseño del proyecto aprobado, se les impondrá una sanción del 20% del valor de la obra ejecutada;

VI. A quienes no acaten la orden de suspender la edificación o cumplir con una medida de seguridad, se les aplicara una sanción de 300 a 600 veces el salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción; independientemente de la que le corresponda por la infracción cometida;

VII. A los que lleven a efecto la apertura, ampliación o prolongación, rectificación o clausura de una vía pública sin tener la autorización correspondiente, se les impondrá una sanción de 120 a 150 veces el salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción, así como reparar los daños causados y restituir los bienes a su estado original;

VIII. Al que fusione o lotifique un predio, sin solicitar y obtener la autorización o lo haga en forma distinta de la autorizada, se le impondrá una sanción de 600 a 1,200 veces el salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción;

IX. Al que impida la inspección o supervisión de un predio, obra en proceso, edificación o la instalación de los servicios y no tenga a la vista los planos autorización y la bitácora, se le impondrá a su propietario una sanción de 300 a 600 veces el salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción;

X. Al que realice una edificación, haga instalación de servicios públicos, fusione o lotifique predios con el deliberado propósito de impedir u obstruir un servicio público o una servidumbre, se le impondrá una sanción de 60 a 120 veces al salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción y sin perjuicio de que se le figen y ordenen las medidas de seguridad necesarias; y

XI. Al que altere, rectifique o modifique planos aprobados de obras o construcciones sin autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se le impondrá una sanción de 600 a 1,200 veces salario mínimo que rija en la zona donde se cometa la infracción, sin perjuicio de la querrela o denuncia penal correspondiente ante la autoridad competente, en caso de delito;

**Artículo 265.-** Son infracciones en materia de fraccionamientos y las sanciones que a ellas corresponden, las siguientes:

I. A los que realicen obras de urbanización sin la aprobación o la autorización correspondiente se les aplicara una sanción de 600 a 1,200 veces el salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción;

II. A quienes realicen obras de urbanización sin ajustarse a las especificaciones y diseño contenidos en el proyecto aprobado se les

III. Impondrá una sanción de 100 a 200 veces el salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción, independientemente de la sanción a la que se haga acreedor por violación a cualquier otro ordenamiento legal en la materia;

IV. A quienes habiendo realizado obras sin ajustarse a las especificaciones y diseño contenidos en el proyecto aprobado, no lleven a efecto los cambios o modificaciones ordenados por la autoridad competente, se les impondrá una sanción de 250 a 500 veces salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción, así como corregir las anomalías en las que hayan incurrido;

V. A quienes no acaten la orden de suspensión de las obras de urbanización, cualquiera que fuere la causa de suspensión, se les impondrá una sanción de 300 a 600 veces el salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción;

VI. A quienes no acudan a las citaciones sin causa justificada a criterio de la autoridad competente, en la hora y día indicado en las mismas, se les aplicara de 10 a 30 veces el salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción;

VII. A quienes no realicen las obras dentro de los plazos señalados en el programa y calendario de obras de urbanización, se les impondrá una sanción del 5% del presupuesto de las obras por ejecutar, sin perjuicio de la actualización y el incremento de las fianzas correspondientes;

VIII. A quienes sin contar con la autorización correspondiente celebren cualquier hecho o acto jurídico, que mediate e inmediatamente tenga como finalidad transmitir la propiedad o la posesión de lotes en forma de fraccionamiento, se les impondrá una sanción de 1,500 a 4,000 veces el salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción, y

IX. A quienes sin la autorización correspondiente se anuncien, o por cualquier medio de comunicación efectúen la publicidad de un fraccionamiento, se les impondrá una sanción de 1,500 a 4,000 veces el salario mínimo diario que rija en la zona donde se cometa la infracción.

Las sanciones a que se refiere este artículo podrán ser aumentadas en un cien por ciento en caso de reincidencia o rebeldía del infractor, sin perjuicio de que cuando se haya reincidido por segunda vez, se le cancele la licencia

**Artículo 266.-** A los Notarios Públicos de número o por receptoría que formulen escrituras de traslación de dominio o posesión, sin llenar todos los requisitos establecidos por esta Ley, o respecto de ventas o promesas de venta sin autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para cada uno de los actos, se les sancionara conforme a lo que dispongan las leyes respectivas.

**Artículo 267.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y el Ayuntamiento respectivo, interpondrán su perjuicio, cometan el delito de fraude a que se refiere la fracción XIX del artículo 325 del Código Penal del Estado.

**Capítulo Segundo**

Suspensión, cancelación y caducidad de las autorizaciones

**Artículo 268.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y los Ayuntamientos estarán facultados para cancelar las autorizaciones otorgadas, a petición del beneficiario, o cuando incumpla las obligaciones que contrajo al obtener la autorización o aquellas que le impone la presente Ley.

**Artículo 269.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y los Ayuntamientos estarán facultados para cancelar las autorizaciones otorgadas, a petición del fraccionador, o cuando este no haya cumplido con las obligaciones contraídas al obtener la autorización o aquellas que le imponga la presente Ley, sin responsabilidad alguna para dichas instancias de gobierno.

**Artículo 270.-** Cuando un fraccionamiento autorizado no pueda llevarse a cabo por causa justificada, a solicitud del fraccionador, el Ayuntamiento podrá cancelar la autorización, siempre y cuando el terreno por fraccionar permanezca en las mismas condiciones en que se encontraba al concederse la autorización. En este caso se levantará un acta ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la que se asiente la conformidad del fraccionador y se comunicara a todas las autoridades a quienes compete legalmente intervenir en materia de fraccionamientos.

**Artículo 271.-** El fraccionador que optase por la cancelación voluntaria de la autorización, no podrá exigir la restitución de las fracciones de terreno que hubiese entregado como donación; pero si llegare a solicitar nueva autorización para fraccionar, las áreas que hubiese entregado, se computaran como parte de la donación al otorgarse la nueva autorización.

**Artículo 272.-** En caso de que el fraccionador que desee obtener la cancelación de la autorización, hubiere realizado

operaciones que impliquen el propósito de transmitir el dominio a terceros de buena fe, solo se concederá la cancelación si se obtiene la conformidad por escrito de los afectados.

**Artículo 273.-** No obstante el otorgamiento de un Visto Bueno de Vialidad y Lotificación, o de una Autorización Definitiva a favor de persona física o moral, la propia autoridad otorgaste podrá determinar su caducidad en los siguientes casos:

I. Procede la caducidad del visto bueno de vialidad y lotificación, si transcurrido el plazo de 180 días naturales, por causas imputables al promovente, este no exhibe ante el Ayuntamiento correspondiente los documentos que se le hayan indicado en el oficio que se le concede, y

II. Procede la caducidad de la autorización definitiva cuando transcurrido el plazo de dos años contados a partir de la fecha del oficio de autorización, el fraccionador no haya ejecutado las obras comprometidas en la autorización otorgada, en el terreno motivo del fraccionamiento y si pretendiera ejecutarlas fuera de este plazo, será necesaria una nueva autorización; la que se otorgara en los términos previstos por esta Ley.

**Capítulo Tercero**

De las notificaciones, términos e inspecciones

**Artículo 274.-** Todas las resoluciones emitidas por las autoridades que señala esta Ley, deberán ser notificadas personalmente al interesado o legítimo representante, entregándole original de la misma.

**Artículo 275.-** Todas las notificaciones se harán en los términos del Código Procesal Civil del Estado de aplicación supletoria de esta Ley.

**Artículo 276.-** Toda notificación surtirá sus efectos el día hábil siguiente al que se hubiere hecho la notificación correspondiente, o entregado el oficio que contenga el original de la resolución que se notifique.

Las autoridades, en su caso, podrán habilitar, mediante acuerdo escrito, horas o días inhábiles para la practica de actuaciones determinadas.

**Artículo 277.-** La representación de las personas físicas o morales ante las autoridades, se acreditará en los términos del Código Civil del Estado.

En ningún tramite administrativo se admitirá la gestión



oficiosa de negocios.

**Artículo 278.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y los Ayuntamientos respectivos, serán las autoridades competentes para la inspección y supervisión del estricto cumplimiento de las disposiciones de esta Ley.

**Artículo 279.-** Para comprobar que se han acatado las disposiciones de esta Ley, así como las resoluciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y de los Ayuntamientos, las autoridades competentes practicarán visitas de inspección o supervisión, mismas que se sujetarán a las siguientes reglas:

- I. Solo se practicará por mandamiento escrito de autoridad competente, que expresará:
  - A) El nombre de la persona que deba recibir la visita y lugar donde deba llevarse a cabo. Cuando se ignore el nombre de la persona que deba ser visitada, se señalarán datos suficientes que permitan su identificación;

- B) El nombre de las personas autorizadas que practicarán la diligencia, las cuales podrán ser sustituidas por la autoridad que expidió la orden, comunicando por escrito al visitado, el nombre de los sustitutos;
- C) Se determinará con precisión el objeto de la visita;
- II. Al iniciar la visita, los inspectores entregaran la copia de la orden al visitado o a su representante, y en el mismo acto se identificarán. Tratándose de inspecciones o supervisiones a fraccionamientos, estarán autorizados para recibir las ordenes correspondientes, los residentes de obra;

III. El visitado será requerido para que nombre dos testigos y en su ausencia o negativa de aquel, serán designados por el personal que practique la visita;

IV. El visitado esta obligado a proporcionar y mantener a disposición de los inspectores o supervisores, desde el inicio de la diligencia hasta la terminación de ésta, las autorizaciones, constancias y demás documentación que señala esta Ley y las disposiciones urbanas vigentes. Los visitantes podrán sacar copia de la documentación del visitado que estime necesaria, para que previo cotejo con los originales se certifique por aquellos y sean anexadas las actas finales o parciales que se levanten durante o con motivo de la visita.

V

Los visitantes harán constar en un acta los hechos u omisiones observados y al concluir la visita cerraran esta, haciendo constar los resultados en forma circunstanciada. Las opiniones de los visitantes sobre el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones de esta Ley, en ningún caso producirán efectos de resolución administrativa;

VI

Será suficiente para la validez del acta, que el visitado o la persona con quien se entienda la diligencia, los testigos y cualquiera de los visitantes firmen la misma al concluiría. Si los visitados o los testigos niegan a firmar, así lo harán constar él o los visitantes, sin que esta circunstancia afecte el valor probatorio del documento, debiéndose entregar en todo caso, una copia del acta al visitado o a la persona con la que se practique la diligencia y, de negarse a recibirla, se dejara en lugar visible del sitio motivo de la visita, y

VII

Con las mismas formalidades indicadas en la fracción anterior, se levantarán actas parciales o complementarias para hacer constar hechos concretos en el curso de una visita o después de su conclusión, debiéndose anexar las mismas al acta final que para tal efecto se haya levantado.

**Artículo 280.-** Las autoridades competentes, podrán además de practicar visitas de inspección, realizar visitas de supervisión para el efecto de comprobar si se satisfacen las especificaciones técnicas previstas en la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

**Capítulo Cuarto**  
De los recursos

**Artículo 281.-** Se establecen como medio de defensa de los particulares en contra de las medidas de seguridad, de las sanciones y de las demás resoluciones dictadas por las autoridades con apoyo en esta Ley y que causen afectación a los intereses de particulares, los recursos de consideración, de queja y de revocación, los cuales serán substanciados en la forma y términos que establezca este ordenamiento.

**Artículo 282.-** Contra las resoluciones administrativas que se dicten en la aplicación de esta Ley, procederá el recurso de revocación ante las autoridades que las hubiesen dictado. Este recurso deberá interponerse dentro de los 15 días hábiles siguientes al de la notificación respectiva.

**Artículo 283.-** Procede el recurso de reconsideraron contra resoluciones que impongan las sanciones a que esta Ley se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas

y motivadas.

**Artículo 284.-** Procede el recurso de queja contra resoluciones administrativas que los interesados estimen violatorias de esta Ley o de los programas de desarrollo urbano.

**Artículo 285.-** Los recursos mencionados, deberán formularse por escrito y firmarse por el recurrente o por su representante debidamente acreditado.

Los escritos deberán contener:

- I. El nombre y domicilio del recurrente y en su caso, de quien promueve en su nombre. Si fueren varios los recurrentes, el nombre y domicilio de su representante común;
- II. El interés específico que le asiste;
- III. La autoridad o autoridades que dictaron el acto recurrido;
- IV. La mención precisa del acto de autoridad que motiva la interposición del recurso;
- V. Los conceptos de violación o, en su caso, las objeciones a la sanción reclamada;
- VI. Las pruebas que ofrezcan, y
- VII. El lugar y la fecha de la promoción.

**Artículo 286.-** El recurso de consideración se interpondrá ante la propia autoridad que emitió la resolución, dentro del término de 15 días hábiles, contados a partir de la fecha en que fuere notificada la sanción.

**Artículo 287.-** El recurso de queja se interpondrá ante el superior jerárquico del funcionario que hubiere dictado el acto administrativo recurrido.

El recurso se interpondrá dentro del término de 15 días hábiles a partir de la fecha de la publicación del acto en el Periódico Oficial del Estado, cuando esto se exija por la Ley, o en su defecto a partir de la fecha de la notificación al recurrente o de la fecha en que tuvo conocimiento del acto.

Del escrito en que se formule el recurso, se entregará copia al funcionario señalado como responsable.

**Artículo 288.-** La autoridad que deba conocer de cualquiera de los recursos mencionados, lo admitirá si están dentro del término legal y si cumplen con los requisitos del artículo

312, pero si el recurso fuere oscuro o irregular, prevendrá al particular para que lo aclare; corrija o complete dentro del término de 5 días hábiles a partir de que surta efectos la notificación respectiva. En caso de que el recurrente no de cumplimiento al acuerdo preventivo, la autoridad lo desechará de plano.

**Artículo 289.-** Al radicarse el recurso, se dará vista a las personas que, en su caso, hubieren gestionado el acto recurrido para que participen en la tramitación de aquel.

**Artículo 290.-** Las pruebas que ofrezca el recurrente deberán anexarse al momento de la presentación del recurso, a excepción de la pericial, que contara con un plazo para su presentación no mayor de 15 días hábiles siendo admisible todo tipo de pruebas que tengan relación con el acto impugnado, con excepción de aquellas que atenten contra la moral y la confesión de las autoridades; en consecuencia, las que sean procedentes serán calificadas y desahogadas en la resolución administrativa que dicte la autoridad.

**Artículo 291.-** Dentro de un término no mayor de 30 días naturales después de concluido el periodo de pruebas, la autoridad confirmará, modificará o revocará el acto recurrido.

**Artículo 292.-** Los recursos de reconsideración, queja y revocación, suspenderán la ejecución de los actos impugnados, siempre que no cause perjuicio al interés social ni se contravenzan disposiciones de orden público.

En los casos en que pueda ocasionarse daño o perjuicio a terceros, la suspensión solo procederá si el recurrente otorga garantía bastante para reparar el daño e indemnizar los perjuicios que con aquella se causaren, si no se obtiene resolución favorable en el recurso.

#### **TRANSITORIOS**

**Primero.-** El presente reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en los estrados de la Presidencia Municipal.

**Segundo.-** El Presidente Municipal, remitirá el presente reglamento al Ejecutivo del Estado y al H. Congreso para su conocimiento y efectos legales.

**Tercero.-** El presente reglamento deroga toda disposición que en contrario exista en cualquier ordenamiento reglamentario o bando vigente.

Aprobado por el H. Ayuntamiento de Ziracuaretiro, Michoacán, en sesión Extraordinaria del Ayuntamiento de fecha 24 de octubre de 2002.

**H AYUNTAMIENTO DE ZIRACUARETIROMICH  
2002- 2004**

C.P. CARLOS SANDOVAL PORTUGAL.- PRESIDENTE MUNICIPAL.- SR. MARIOMEJIA MARTINEZ.- SINDICO MUNICIPAL.- SR. INDALECIO DIAZ GUTIERREZ.- SECRETARIO.- SRA. ELIZABETH SOLIS OROZCO.- TESORERA. (Firmados)

**REGIDORES:**

SR. JUAN SORIA RIVERA.- ASUNTOS AGROPECUARIOS.- SR. JESUS HERNANDEZ GARCIA.- DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.- SR. J. TRINIDAD ZAMUDIO ALVAREZ.- SALUD Y

ASISTENCIA SOCIAL.- SR. JAIME CASTRO LOPEZ.- EDUCACION PUBLICA, CULTURA Y TURISMO.- SR. RAFAEL MEZA RODRIGUEZ.- ECOLOGIA.- SR. ALEJANDRO APARICIO CORIA.- FOMENTO INDUSTRIAL Y COMERCIO.- SR. RAUL MEJIA RAMIREZ.- PLANEACION, PROGRAMACION Y DESARROLLO.- ARQ. HUGO SAMUEL CEJA MEJIA.- DIRECTOR DE URBANISMO Y OBRAS PUBLICAS.- ARQ. BALTAZAR JIMENEZ PEÑA.- SUBDIRECTOR DE URBANISMO Y OBRAS PUBLICAS. (Firmados).

Y LA COLABORACION DE: SRA. ROSA KARINA MOLINA FABELA Y SRITA. CLAUDIA PATRICIA VAZQUEZ PEREZ.