

TEXTO ORIGINAL

Ley publicada en el Periódico Oficial, 7 de octubre de 1997.

DECRETO NÚMERO 377.

La H. Quincuagesima Sexta Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, Decreta:

LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

TÍTULO PRIMERO

Capítulo Único Disposiciones Preliminares

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I.- Fijar las disposiciones básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el Estado, así como la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

II.- Establecer la concurrencia entre la Federación, el Estado y los municipios, así como entre éstos últimos, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal; y

III.- Establecer las bases conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

ARTÍCULO 2.- La aplicación de esta Ley corresponde al Ejecutivo del Estado y a los ayuntamientos, los que ejercerán sus atribuciones de manera concurrente y coordinada, en el ámbito de sus respectivas competencias.

ARTÍCULO 3.- Para los efectos de esta Ley se entenderá por

I.- 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 la integran;

II.- Centros 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;

III.- Certificación de usos, destinos y políticas de ordenamiento territorial: La constancia expedida por la autoridad municipal a solicitud de una persona física o moral en la cual se certifican los usos permitidos o el destino asignado en el plan de ordenamiento territorial a un inmueble determinado;

IV.- Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población;

V.- Crecimiento: La política de ordenamiento territorial tendiente a programar acciones para inducir, ordenar y regular la expansión física de los centros de población, ocupando áreas o predios, susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de alojar el crecimiento poblacional, o dar soporte a actividades industriales, comerciales o de servicios urbanos;

VI.- Desarrollo regional: El proceso de crecimiento económico en un territorio determinado del Estado o del Municipio, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

VII.- Desarrollo urbano: El proceso de transformación de los asentamientos humanos que pretende incrementar los índices de bienestar para la población, a través del equilibrio entre los aspectos del medio físico geográfico, las actividades económico productivas y los niveles de atención y servicio de la infraestructura y equipamiento de los centros de población;

VIII.- Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

IX.- Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio: La dependencia de la administración pública municipal que realice las funciones asignadas en esta Ley;

X.- Estudio de compatibilidad urbanística: Documento en que se evalúan los impactos a la estructura urbana de la zona en que se pretende un uso en tipo o intensidad diferente a lo señalado en las cartas de ordenamiento territorial y que proponga las acciones para mitigar los impactos referidos;

XI.- Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario afectos a un servicio público, para obras complementarias del asentamiento humano y de beneficio colectivo y para obras relativas a la cultura, la educación, el esparcimiento, el deporte y asistenciales;

XII.- Fundación: La acción de crear o establecer un asentamiento humano en áreas o predios susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral de la Entidad;

XIII.- Infraestructura urbana: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;

XIV.- Licencia de factibilidad de uso de suelo: La autorización expedida por la autoridad municipal en el que se señalen las condiciones y limitaciones que como resultado del dictamen de un estudio de compatibilidad urbanística presentado, se le imponga para el aprovechamiento de un inmueble;

XV.- Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal;

XVI.- Organismos intermedios: Los colegios de arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros topógrafos, abogados y notarios públicos; las delegaciones estatales de las cámaras nacionales de la industria de la construcción y de empresas de consultoría, las asociaciones de promotores inmobiliarios, y otros organismos legalmente constituidos, que por su naturaleza estén vinculados con el desarrollo urbano;

XVII.- Patrimonio cultural: Los bienes inmuebles relevantes por su valor arqueológico, artístico o histórico y aquéllos que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura;

XVIII.- Planeación del desarrollo urbano: La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en la Entidad, a través de acciones, inversiones, obras y servicios, que en base al ejercicio de las atribuciones de las autoridades competentes en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tienen como propósito alcanzar el desarrollo urbano estatal y municipal, de conformidad a lo que establece esta Ley y a los objetivos, metas, políticas e instrumentos previstos en los programas de ordenamiento territorial y declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XIX.- Plan de ordenamiento territorial: Conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger al medio ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;

XX.- Programa de desarrollo urbano: Documento que corresponde a la parte operativa de un plan de ordenamiento territorial, en el cual se establecen las acciones, proyectos y obras enmarcadas en umbrales de tiempo;

XXI.- Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XXII.- Regularización: Política o acción del gobierno municipal para encauzar la problemática de los asentamientos humanos relacionado con la tenencia de la tierra, el cumplimiento de las disposiciones de la materia, la dotación de infraestructura y la integración social.

XXIII.- Reservas territoriales: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

XXIV.- Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o la dependencia de la administración pública estatal que realice las funciones asignadas en esta Ley;

XXV.- Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;

XXVI.- Zona conurbada: El espacio territorial de interacción de dos o más centros de población, ubicados en el territorio de dos o más municipios; y

XXVII.- 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.

ARTÍCULO 4.- 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;

IV.- La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población; y

V.- La conservación y protección del entorno natural y del patrimonio cultural de los centros de población.

ARTÍCULO 5.- Los lineamientos y políticas para el desarrollo urbano de los centros de población, tenderán a mejorar el nivel y calidad de vida de la población mediante:

I.- La elaboración e implementación de planes de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano, para el uso y aprovechamiento del territorio de la Entidad;

II.- La planeación de una distribución adecuada de servicios básicos, vivienda, equipamiento e infraestructura urbana y actividades productivas;

III.- La regulación de las dimensiones de los centros de población, en concordancia con las características del medio físico, equipamiento e infraestructura urbana y las ventajas competitivas de la región donde se ubican;

IV.- El diseño urbanístico de las áreas de crecimiento de los centros de población que minimice los riesgos y contingencias ambientales;

V.- La aplicación de programas de mejoramiento para la dotación de equipamiento e infraestructura urbana a los asentamientos humanos;

VI.- La aplicación de programas de conservación, que propicien el rescate y rehabilitación del patrimonio cultural;

VII.- La promoción de la participación social en la planeación del ordenamiento territorial;

VIII.- La ejecución de las acciones contenidas en los planes de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano; y

IX.- La aplicación de las normas y criterios para la prevención de riesgos y contingencias ambientales.

ARTÍCULO 6.- Las acciones e inversiones que lleven a cabo el Estado y los municipios, deberán ser congruentes con los planes de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano a que se refiere esta Ley.

ARTÍCULO 7.- En los convenios que suscriban los municipios con el Estado y la Federación, para la realización de obra e inversiones destinadas al desarrollo urbano en el territorio del Estado, se establecerán las bases que determinen la congruencia de dichas acciones e inversiones con los planes nacional, estatal y municipales de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 8.- Los bienes inmuebles del territorio estatal estarán sujetos, cualquiera que sea su régimen jurídico, a las limitaciones y modalidades establecidas en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 9.- Serán de observancia obligatoria, los planes de ordenamiento territorial, las declaratorias y todos los actos de autoridad relacionados con la ejecución de los mismos.

En ningún caso se autorizarán construcciones que contravengan la normatividad que para las provisiones, reservas y destinos se contemplen en esta Ley, en su reglamentación, en los planes de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano y en los demás ordenamientos aplicables de carácter estatal y municipal.

ARTÍCULO 10.- Para proveer al exacto cumplimiento de la presente Ley, el Ejecutivo del Estado y cada Ayuntamiento, en el ámbito de sus respectivas competencias deberán expedir los reglamentos correspondientes.

TÍTULO SEGUNDO

Capítulo Primero De las Autoridades en Materia de Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 11.- Son autoridades en materia de desarrollo urbano:

I.-A nivel estatal:

- a) El Ejecutivo del Estado; y
- b) La Secretaría;

II.-A nivel municipal:

- a) El Ayuntamiento;
- b) El Presidente Municipal; y
- c) La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio.

ARTÍCULO 12.- Son organismos auxiliares en materia de desarrollo urbano:

I.- La Comisión de Conurbación; y

II.- La Procuraduría de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 13.- El Ejecutivo del Estado, tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Aprobar el plan estatal de ordenamiento territorial;

II.- Celebrar convenios con la Federación, con otras entidades federativas y con los municipios, para la planeación, implementación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de promoción del desarrollo urbano de los municipios y centros de población de la Entidad; y

III.- Expedir la declaratoria de zonas conurbadas en los términos de esta Ley.

ARTÍCULO 14.- La Secretaría, además de las atribuciones que le asigna la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, tendrá las siguientes:

I.- Elaborar, modificar, actualizar y evaluar el plan estatal de ordenamiento territorial y los programas que de él se deriven con la participación que corresponda a los municipios;

II.- Participar de manera conjunta con los gobiernos estatales y municipales, en la ordenación y regulación de centros de población, ubicados en el territorio de la Entidad, que constituyan o tiendan a constituir una conurbación con centros de población ubicados en el territorio de un Estado vecino;

III.- Promover la constitución y administración de reservas territoriales, la regulación de la tenencia de la tierra, la programación de acciones para la dotación de infraestructura y equipamiento urbano, así como en la protección del patrimonio cultural y del equilibrio ecológico en la Entidad;

IV.- Promover la participación social para la observancia y regulación del crecimiento de los centros de población;

V.- Gestionar el ejercicio del derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado, para la adquisición de predios comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los programas de desarrollo urbano correspondientes;

VI.- Verificar que las acciones e inversiones en materia de desarrollo urbano, programadas por las dependencias y entidades de la administración pública estatal se ajusten, en su caso, a esta Ley, al plan estatal de ordenamiento territorial y a los programas de desarrollo urbano;

VII.- Vigilar el cumplimiento de la política de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en la Entidad, y de los convenios y acuerdos que suscriba el Ejecutivo del Estado con los sectores público, social y privado, en materia de desarrollo urbano, así como determinar, en su caso, las medidas correctivas procedentes;

VIII.- Gestionar la inscripción del plan estatal de ordenamiento territorial, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

IX.- Vigilar el cumplimiento y aplicar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, que sean de su competencia;

X.- Asesorar a los ayuntamientos en la formulación de sus planes de ordenamiento territorial cuando así se lo soliciten, a efecto de que sean congruentes con la legislación estatal de desarrollo urbano;

XI.- Proponer criterios y acciones para la regulación y mejoramiento de los asentamientos humanos, promoviendo en su caso, la colaboración de sus habitantes para su aplicación y ejecución, en coordinación con los ayuntamientos y, en su caso, con la Federación;

XII.- Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas en los términos de esta Ley;

XIII.- Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados y que deriven de la aplicación de esta Ley; y

XIV.- Las demás que le señalen otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 15.- Corresponde al Ayuntamiento, las siguientes atribuciones:

I.- Elaborar, modificar, actualizar y evaluar el plan de ordenamiento territorial municipal y los planes y programas que de él se deriven, los cuales deberán ser acordes con el plan estatal de ordenamiento territorial;

II.- Coadyuvar con el Ejecutivo del Estado en la planeación y ordenamiento territorial de las conurbaciones, en el caso de que algún centro de población de su Municipio se encuentre ubicado dentro del área que establezca la declaratoria de zona conurbada que expida el Ejecutivo del Estado, en los términos de esta Ley;

III.- Expedir la licencia de factibilidad de uso de suelo, previo al otorgamiento de licencias de construcción, de conformidad con esta Ley;

IV.- Expedir la declaratoria de provisiones para la fundación de nuevos centros de población y publicarla en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado;

V.- Expedir la declaratoria de usos, destinos y reservas territoriales en los términos de esta Ley;

VI.- Expedir las certificaciones de uso, destino y políticas territoriales en los términos de esta Ley;

VII.- Participar en la creación y administración de reservas territoriales;

VIII.- Celebrar con el Ejecutivo del Estado, convenios y acuerdos de coordinación, que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;

IX.- Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

X.- Ejercer las acciones legales correspondientes, en los casos de ocupación irregular en los predios destinados o susceptibles de destinarse para el desarrollo urbano;

XI.- Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados; y

XII.- Las demás que le señalen otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 16.- Corresponde al Presidente Municipal, las siguientes atribuciones:

I.- Imponer las sanciones que correspondan por las infracciones a esta Ley. Esta facultad podrá ser delegada en los términos de la Ley Orgánica Municipal;

II.- Publicar en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, el plan de ordenamiento territorial del Municipio y los planes que del mismo deriven; y

III.- Inscribir el plan de ordenamiento territorial del Municipio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTÍCULO 17.- La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Gestionar el derecho de preferencia que corresponda al Municipio, para la adquisición de predios comprendidos en las zonas de reserva, señaladas en los programas de desarrollo urbano correspondientes;

II.- Verificar que las acciones, inversiones obras y servicios de desarrollo urbano que se ejecuten en el territorio municipal, se ajusten, en su caso, a esta Ley, al plan municipal de ordenamiento territorial y a los programas de desarrollo urbano;

III.- Imponer las medidas de seguridad que resulten procedentes en los términos de esta Ley;

IV.- Evaluar anualmente los programas de desarrollo urbano que se deriven del plan de ordenamiento territorial del Municipio; y

V.- Las demás que señale esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Capítulo Segundo De la Comisión de Conurbación

ARTÍCULO 18.- Una vez expedida por el Ejecutivo del Estado la declaratoria de conurbación en los términos de esta Ley, se integrará una Comisión de Conurbación, con carácter permanente, que funcionará como organismo auxiliar en la coordinación institucional y de concertación de acciones e inversiones con los sectores público, social y privado.

ARTÍCULO 19.- La Comisión de Conurbación se integrará por:

- I.- Los presidentes de los municipios, en donde se localice la zona conurbada;
- II.- Un secretario técnico, que será el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado; y
- III.- Los representantes de las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal y de los sectores público, social y privado que sean especialistas en la materia de desarrollo urbano y tengan relación con la zona de conurbación.

ARTÍCULO 20.- La Comisión de Conurbación deberá expedir su reglamento interior en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la fecha de su integración.

ARTÍCULO 21.- La Comisión de Conurbación sesionará cuando menos dos veces por año, con la asistencia como mínimo de las tres cuartas partes de sus integrantes, en las que deberá estar la totalidad de los presidentes de los municipios involucrados.

ARTÍCULO 22.- La Comisión de Conurbación tendrá las siguientes funciones:

- I.- Proponer el plan de ordenamiento territorial y los programas de desarrollo urbano de la zona conurbada intermunicipal y someterlo a la aprobación de los ayuntamientos de los municipios involucrados;
- II.- Gestionar ante las autoridades municipales, estatales y en su caso federales, el cumplimiento, en el ámbito de su competencia, las decisiones que se hayan tomado;
- III.- Opinar sobre las obras de equipamiento e infraestructura urbana, que por su importancia deba conocer la comisión de conurbación, a criterio de los miembros de la misma;
- IV.- Proponer el criterio o resolución, cuando entre los gobiernos estatal y municipales, exista diferencia de opinión en cuanto al tratamiento de un asunto en materia de desarrollo urbano en la zona conurbada;
- V.- Analizar las observaciones o proposiciones que le formule la comunidad respecto al desarrollo urbano de la zona conurbada; y
- VI.- Las demás que les señale esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Capítulo Tercero De la Procuraduría del Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 23.- La Procuraduría del Desarrollo Urbano, se crea como un organismo público descentralizado de la Secretaría, encargado de recibir y canalizar ante las autoridades competentes, las quejas y denuncias de la ciudadanía por la no observancia de la legislación, normas y reglamentos de desarrollo urbano, fraccionamiento, uso de suelo, construcción e imagen urbana.

ARTÍCULO 24.- Para ser Procurador del Desarrollo Urbano se requiere:

- I.- Ser ciudadano mexicano en pleno goce de sus derechos;

II.- Tener residencia en el Estado, cuando menos de tres años anteriores al día de su designación;

III.- Tener título profesional en las áreas académicas relativas al desarrollo urbano; y

IV.- Tener experiencia mínima de cinco años en actividades relacionadas con la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y el desarrollo social.

ARTÍCULO 25.- El Ejecutivo del Estado, conforme a las disposiciones de la presente Ley, expedirá el Reglamento Interior de la Procuraduría, y proveerá todo lo necesario en relación a su integración, organización y medios necesarios para su funcionamiento.

El Reglamento Interior de la Procuraduría, determinará su estructura orgánica, sus funciones específicas y procedimientos de operación

ARTÍCULO 26.- La Procuraduría tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Prestar servicios gratuitos de asesoría a los ciudadanos, que requieran y le soliciten apoyo en asuntos relativos a la aplicación de la presente Ley y de los planes de ordenamiento territorial que se expidan;

II.- Realizar las acciones necesarias para la defensa de la integridad de los bienes del patrimonio cultural de la Entidad;

III.- Representar, cuando así se le solicite, a los organismos ciudadanos en la promoción del recurso de inconformidad;

IV.- Encausar ante la autoridad competente, las quejas y demandas ciudadanas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y darle el seguimiento correspondiente;

V.- Emitir recomendaciones y sugerencias en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, al Poder Ejecutivo y a los ayuntamientos, sin efectos vinculatorios, para mejorar y eficientar planes y programas, así como para procurar su cumplimiento;

VI.- Solicitar a las autoridades estatales y municipales información relativa a la expedición y revisión de los planes de ordenamiento territorial previstos por esta Ley;

VII.- Presentar al Ejecutivo del Estado un informe anual, relativo a la aplicación de normas que ordenan y regulan los asentamientos humanos en el Estado; y

VIII.- Las demás que sean necesarias para cumplir con sus atribuciones.

ARTÍCULO 27.- La Procuraduría dará a conocer al denunciante, dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la denuncia, el trámite que se haya efectuado, para encausar la atención de su queja o denuncia.

TITULO TERCERO

Capítulo Primero

De las Políticas de Ordenamiento Territorial

ARTÍCULO 28.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las normas contenidas en los planes de ordenamiento territorial correspondientes y, en su caso, a las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

ARTÍCULO 29.- Los planes de ordenamiento territorial, de acuerdo a las cualidades para el aprovechamiento del suelo, el crecimiento de la población y la infraestructura instalada, establecerán las áreas del Municipio y de los centros de población sujetas a las siguientes acciones y políticas de desarrollo urbano:

I.- Fundación de un nuevo centro de población;

II.- Crecimiento de centros de población;

III.- Conservación; y

IV.- Mejoramiento.

ARTÍCULO 30.- Los planes de ordenamiento territorial señalarán los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán 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 de desarrollo urbano que señalen las acciones, obras y servicios que deban realizarse;

III.- La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones de los sectores público, 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.- La regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones; y

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

Sección Primera

De la Fundación de Nuevos Centros de Población

ARTÍCULO 31.- La fundación de un centro de población sólo podrá derivarse de una estrategia planteada por un plan municipal de ordenamiento territorial, y su realización estará sujeta a los lineamientos que señale el plan parcial de zonificación elaborado exprofeso.

La fundación de un nuevo centro de población requerirá de la expedición de declaratoria de provisiones, usos, reservas y destinos.

ARTÍCULO 32.- El Ayuntamiento otorgará la categoría político-administrativa que le corresponda a cada centro de población, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la Ley Orgánica Municipal y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 33.- La fundación de nuevos centros de población ejidal o la constitución de zonas de urbanización en ejidos y comunidades, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la Ley General de Asentamientos Humanos y a lo previsto en esta Ley.

Seccion Segunda Del Crecimiento de los Centros de Población

ARTÍCULO 34.- El crecimiento de un asentamiento humano deberá orientarse de acuerdo a la estrategia planteada por un plan de ordenamiento territorial del centro de población, con base a las siguientes acciones:

I.- La determinación de las áreas de expansión futura;

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

III.- La realización de acciones de infraestructura para el desarrollo inmobiliario de las áreas establecidas en el plan parcial de ordenamiento territorial; y

IV.- El establecimiento de mecanismos de convenio y concertación entre las autoridades estatales y municipales y organismos del sector público, social o privado para el desarrollo de proyectos de urbanización de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población, en los términos de esta Ley y de los programas de desarrollo urbano respectivos.

ARTÍCULO 35.- El crecimiento de centros de población en zonas ejidales, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la Ley General de Asentamientos Humanos y a lo previsto en esta Ley.

Seccion Tercera De la Conservación de los Centros de Población

ARTÍCULO 36.- La conservación de entornos naturales, áreas susceptibles al desarrollo urbano y áreas urbanizadas en centros de población, es la política de desarrollo urbano tendiente a mantener:

I.- El equilibrio ecológico;

II.- El buen estado de la infraestructura, equipamiento y las obras materiales para la prestación de los servicios urbanos, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano; y

III.- El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general, todo aquello que corresponda a su patrimonio cultural, así como los elementos del entorno natural de conformidad con la legislación aplicable.

ARTÍCULO 37.- La política de conservación se llevará a cabo en las siguientes zonas:

I.- Las que poseen recursos naturales no renovables, especies endémicas de flora y fauna en vías de extinción, así como las reservas ecológicas, parques nacionales, monumentos naturales, parques urbanos y zonas sujetas a conservación ecológica y otros elementos que condicionen el equilibrio ecológico;

II.- Las zonas agrícolas beneficiadas por obras de infraestructura hidráulica para riego;

III.- Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas, elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos característicos del sitio o símbolos del patrimonio cultural de los centros de población; y

IV.- Las zonas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier genero, que representen peligro permanente o eventual para los asentamientos humanos.

La urbanización de las áreas perimetrales o dentro del contexto de zonas sujetas a la política de conservación, estará condicionada y su uso sólo podrá ser autorizado como una acción que fortalezca la protección de las zonas a conservar.

Seccion Cuarta Del Mejoramiento de los Centros de Población

ARTÍCULO 38.- El mejoramiento de entornos naturales, y áreas urbanizadas en centros de población, es la política de desarrollo urbano tendiente a incrementar el índice de aprovechamiento y dotación de infraestructura de:

I.- Zonas naturales con alteraciones o desequilibrios ecológicos;

II.- Zona de crecimiento urbano de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente; y

III.- Zonas urbanizadas con deterioro de su infraestructura, equipamiento, servicios urbanos, vivienda y patrimonio arquitectónico.

ARTÍCULO 39.- Las acciones de un programa de desarrollo urbano derivadas de una política de mejoramiento podrán llevarse a cabo mediante convenios entre autoridades, propietarios y los sectores público, social y privado, en que se atiendan

sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública, prevista por la legislación en la materia.

ARTÍCULO 40.- El reordenamiento de entornos naturales, y áreas urbanizadas en centros de población es la política de desarrollo urbano tendiente a regular y equilibrar la incompatibilidad en el aprovechamiento de los inmuebles, la ocupación de usos de suelo, las actividades de la población y la prestación de los servicios urbanos.

ARTÍCULO 41.- Los propietarios y poseedores de inmuebles ubicados en zonas con políticas de conservación y mejoramiento deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los programas de desarrollo urbano y reglamentos de uso de suelo que establezcan para su cumplimiento. Para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con los gobiernos federal, estatal y municipal o con terceros.

ARTÍCULO 42.- En el caso que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones o convenios indicados en el artículo anterior, la Federación, el Gobierno del Estado y los ayuntamientos podrán proceder a la expropiación por causa de utilidad pública, en los términos de la legislación aplicable.

Capítulo Segundo

Del Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial

ARTÍCULO 43.- El sistema estatal de planeación territorial tendrá como objeto la planeación y regulación del uso de suelo en la Entidad y se auxiliará de los siguientes instrumentos de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos:

I.- Plan estatal; y

II.- Plan municipal, del cual podrán derivar los siguientes:

a) Plan de centro de población;

b) Plan de conurbación; y

c) Plan parcial.

Los planes a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley, por el reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

El Estado y los municipios podrán convenir mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos ubicados en el Estado.

ARTÍCULO 44.- La planeación del ordenamiento territorial, en los ámbitos estatal y municipal, así como a nivel de centros de población y de zonas conurbadas, forma parte del desarrollo integral, como una política sectorial prioritaria que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Básico de Gobierno y de los planes de desarrollo municipales.

ARTÍCULO 45.- La administración, regulación y fomento del desarrollo urbano, en los niveles estatal y municipal, así como a nivel del centro de población se instrumentará por medio de:

- I.- Planes de ordenamiento territorial;
- II.- Programas de desarrollo urbano;
- III.- Declaratorias de provisiones;
- IV.- Declaratorias de usos, destinos o reservas territoriales; y
- V.- Reglamentos de esta Ley.

Sección Primera De los Planes de Ordenamiento Territorial

ARTÍCULO 46.- Para encauzar una adecuada coordinación de los alcances y contenido de los planes de ordenamiento territorial, la planeación del desarrollo urbano en el estado se llevará a cabo de acuerdo a los siguientes lineamientos:

I.- El Ejecutivo del Estado, por medio del plan estatal de ordenamiento territorial señalará las políticas generales para la fundación, crecimiento conservación y mejoramiento de los centros de población, así como los lineamientos estratégicos de los sistemas urbanos del sector de educación y cultura, salud y asistencia pública, comercio y abastos, comunicaciones y transporte, recreación y deporte y administración pública y seguridad; y

II.- Las autoridades municipales por medio del plan municipal de ordenamiento territorial, en concordancia con las políticas señaladas por el plan estatal, determinarán:

a) La zonificación del territorio municipal, asignando los usos y destinos para áreas generales, de acuerdo a lo señalado en esta Ley; y

b) La intensidad y lineamientos específicos de uso de suelo para las áreas y predios de las zonas urbanas existentes y las zonas susceptibles de crecimiento urbano de los centros de población.

ARTÍCULO 47.- El plan estatal de ordenamiento territorial, procurará la expresión físico-espacial de los lineamientos, políticas y objetivos del Plan Básico de Gobierno y contendrá la información necesaria del ámbito estatal a que se refiere el artículo anterior de ésta Ley para establecer:

- I.- Los programas regionales y subregionales de desarrollo urbano;
- II.- Los programas de desarrollo urbano de zonas conurbadas; y
- III.- Los programas de desarrollo urbano de infraestructura y equipamiento por sector de atención.

ARTÍCULO 48.- Los planes municipales de ordenamiento territorial establecerán el uso o destino a que podrán dedicarse las áreas o predios, así como las provisiones para la integración de los sistemas de infraestructura vial y equipamiento urbano.

ARTÍCULO 49.- Los usos y destinos generales que podrán asignarse en los planes de ordenamiento territorial y declaratorias son:

- I.- Agrícolas, pecuarios o forestales;
- II.- Agroindustriales, de explotación minera o industriales;
- III.- Comerciales, recreativos o turísticos;
- IV.- Habitacionales;
- V.- Equipamiento;
- VI.- Servicios e infraestructura básica;
- VII.- Acuícolas, flora nativa, vegetación inducida;
- VIII.- Vacantes; y
- IX.- Riesgosos o incompatibles.

Las características que correspondan a los diferentes tipos de usos y destinos de áreas y predios, se establecerán en el reglamento de uso de suelo, que para el efecto expidan los ayuntamientos.

ARTÍCULO 50.- Los planes de ordenamiento de centros de población, establecerán la intensidad del uso o destino para el aprovechamiento de áreas y predios del centro de población, así como las provisiones para la integración de reservas territoriales en el área susceptible al crecimiento urbano de acuerdo al volumen y expectativas del crecimiento económico y poblacional.

ARTÍCULO 51.- Los planes parciales de crecimiento urbano, contendrán las determinaciones relativas a:

- I.- El diseño de la estructura urbana mediante el establecimiento de:
 - a) La zonificación primaria y secundaria en la que se especifique los usos y destinos del área de estudio en el centro de población;
 - b) Las características de la vialidad, señalando los alineamientos y derechos de vía que deberán respetarse;
 - c) Las características de los sistemas de transporte de pasajeros y de carga que se utilicen en las vías públicas;
- II.- La determinación de los instrumentos financieros que permitan la suficiencia de recursos para la realización de programas de desarrollo urbano específicos que permitan:

- a) Formular programas de inversión;
- b) Prever mecanismos de participación financiera de los propietarios de los inmuebles dentro de la zona de implantación del plan parcial;

III.- La determinación de los instrumentos políticos y sociales que permitan:

- a) Evitar la concentración de la propiedad inmueble, para que pueda cumplir con su función social;
- b) Las políticas encaminadas a lograr una relación conveniente entre la oferta y la demanda de vivienda;
- c) Las zonas, edificaciones o elementos que formen el entorno natural y el patrimonio cultural, para preservarlo y asignarle un aprovechamiento conveniente;
- d) Las zonas y edificaciones que deben ser conservadas y mejoradas.

ARTÍCULO 52.- Los planes de ordenamiento territorial previstos en esta Ley, contendrán los datos y la información necesaria que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida aplicación técnica, jurídica y administrativa y se integrarán con los siguientes capítulos:

I.- Ambito jurídico: En el que se incluirán los documentos que comprueben el apego a las disposiciones jurídicas y al procedimiento para la elaboración, opinión, dictamen, aprobación, decreto e inscripción del programa respectivo;

II.- Criterios de concertación con los sectores público, social y privado;

III.- 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; y

IV.- Organización y administración del desarrollo urbano: El que señalará la estructura de organización y coordinación de las áreas operativas para la aplicación, control, evaluación, actualización y modificación del programa.

ARTÍCULO 53.- Los planes de ordenamiento territorial, establecerán en general, las políticas y estrategias de uso y ocupación del suelo, de las obras y acciones de desarrollo urbano en la Entidad. Y contendrán además de los elementos básicos a que se refiere esta Ley, los lineamientos para formular la estrategia general de usos, reservas, destinos y provisiones del territorio para el área de estudio, que deberá incluir, cuando menos:

I.- Las directrices de ordenamiento territorial para las áreas y sistemas naturales, a través de:

- a) La identificación de la vocación de aprovechamiento del territorio del Estado;
- b) Las posibilidades para el aprovechamiento de los recursos naturales y la salvaguarda del medio ambiente; y
- c) La determinación de zonas de regeneración;

II.- Las directrices de ordenamiento urbano para los asentamientos humanos, a través de:

- a) La distribución general de las actividades económicas en el territorio estatal;
- b) La inducción de acciones que propicien la interrelación funcional de los centros de población; y

a) La determinación de las áreas de reserva para el crecimiento urbano y de las áreas de provisiones para la fundación de nuevos centros de población, en su caso;

III.- La infraestructura para el desarrollo urbano, a través de la identificación de las acciones prioritaria para:

- a) El aprovechamiento de los recursos hidráulicos;
- b) La implementación de fuentes alternas de energía; y
- c) La modernización de la infraestructura de comunicación y transporte;

IV.- El equipamiento para el desarrollo social, a través de la identificación de las acciones prioritarias para:

- a) Elevar el nivel educacional y cultural de la población;
- b) Abatir los niveles de morbilidad y mortalidad;
- c) Suministrar el abasto de bienes de consumo básico;
- d) Proporcionar los adecuados y suficientes medios de transporte colectivo interurbanos;
- e) Incrementar las actividades deportivas y recreativas de la población; y
- f) Atender las funciones administrativas del sector público.

ARTÍCULO 54.- Los planes de ordenamiento territorial se integrarán de la siguiente manera:

I.- Versión integral del plan:

- a) Documento base; y
- b) Anexos gráficos;

II.- Versión abreviada del plan:

- a) Documento síntesis; y
- b) Carta de ordenamiento territorial.

Sección Segunda De los Programas de Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 55.- Los programas de desarrollo urbano, derivados de los planes de ordenamiento territorial se formularán para un período anual de la administración que los emita y contendrán la definición de las obras y acciones que deban llevarse a cabo para:

- I.- Incorporar reserva territorial;
- II.- Realizar acciones de vivienda;
- III.- Realizar obras y acciones de mejoramiento urbano y de protección o rescate del patrimonio cultural;
- IV.- Realizar obras de infraestructura urbana;
- V.- Realizar obras de equipamiento;
- VI.- Elaborar estudios complementarios de planeación urbana o proyectos ejecutivos; y
- VII.- Elaborar estudios de normatividad y reglamentación de los elementos del desarrollo urbano.

Sección Tercera De las Declaratorias

ARTÍCULO 56.- Las declaratorias de provisiones, de usos, de destinos o de reservas, deberán derivarse de los planes de ordenamiento territorial y de los programas de desarrollo urbano a nivel municipal y de centros de población y de esta Ley, conforme a las siguientes reglas:

- I.- Se expedirán para la fundación de centros de población;
- II.- Cuando se haga necesaria la utilización total o parcial de las provisiones o de las reservas, se expedirá un plan parcial de ordenamiento territorial que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de usos y destinos que sean necesarias. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones o aportaciones correspondientes, en los términos de las Leyes Agraria y General de Asentamientos Humanos; y
- III.- Se expedirán siguiendo el mismo procedimiento requerido para elaborar, aprobar o revisar el plan de ordenamiento territorial de donde se deriven. Para su vigencia deberán inscribirse y publicarse en los términos de esta Ley.

Capítulo Tercero De las Conurbaciones en el Territorio del Estado

ARTÍCULO 57.- Cuando dos o más centros de población situados en dos o más territorios municipales, formen o tiendan a formar una continuidad física y

demográfica, el Estado y los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el fenómeno de conurbación.

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

ARTÍCULO 58.- En el caso de zonas de conurbación, localizadas entre el Estado de Guanajuato y una o más entidades federativas, se atenderá a lo dispuesto por la Ley General de Asentamientos Humanos y la declaratoria de conurbación respectiva.

ARTÍCULO 59.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, deberán convenir la delimitación de una zona conurbada cuando:

I.- Sea procedente el estudio y resolución conjunta del ordenamiento territorial de dos o más centros de población, situados en el territorio de municipios vecinos, que por sus características geográficas y su interrelación económica y urbana, deba considerarse como una zona conurbada;

II.- Se proyecte o funde un centro de población y se prevea su expansión física o influencia funcional, en territorio de municipios vecinos; y

III.- Un centro de población crezca sobre el territorio de otro Municipio.

ARTÍCULO 60.- El convenio de delimitación de zona conurbada que celebren el Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, deberá contener:

I.- Los compromisos del Estado y de los ayuntamientos respectivos, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población conurbados, con base en un programa de ordenación de la zona conurbada;

II.- La determinación de acciones de inversión para la atención de requerimientos comunes en materia de reservas territoriales, preservación y equilibrio ecológico, equipamiento e infraestructura urbana en la zona conurbada; y

III.- Las demás acciones que para tal efecto convengan el Estado y los ayuntamientos respectivos.

ARTÍCULO 61.- La declaratoria de conurbación y el convenio que se celebre con base en lo previsto en el Artículo anterior, se publicará en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en uno de los periódicos de mayor circulación en la zona conurbada, y contendrá:

I.- La localización, extensión y delimitación de la zona conurbada; y

II.- La integración y organización de la comisión de conurbación respectiva.

ARTÍCULO 62.- Cuando el Ejecutivo del Estado haya hecho una declaratoria de conurbación intermunicipal convocará, por conducto de la Secretaría de Gobierno, a los presidentes municipales respectivos, para constituir dentro de los treinta días hábiles siguientes, la Comisión de Conurbación a que se refiere esta Ley.

ARTÍCULO 63.- Una vez aprobado el plan de ordenamiento de la zona conurbada intermunicipal, cada Ayuntamiento expedirá las declaratorias de reservas, usos y destinos de áreas y predios comprendidos en su territorio.

TITULO CUARTO

Capítulo Único De la Participación Social

ARTÍCULO 64.- El Poder Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán la participación social en los procesos de elaboración, actualización y ejecución de los planes de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano, en los términos de la presente Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 65.- La participación social tendrá los siguientes objetivos:

I.- Fortalecer la comunicación entre los gobiernos estatal y municipales con la población en forma permanente y eficaz;

II.- Colaborar en la elaboración, actualización y ejecución de los planes del ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano;

III.- Vigilar el desarrollo y cumplimiento de los lineamientos de los planes de ordenamiento territorial;

IV.- Denunciar ante las autoridades competentes, los hechos, actos u omisiones que cometieren los particulares o autoridades públicas en contravención a lo que establece esta Ley y los planes de ordenamiento territorial; y

V.- Solicitar la adopción de las medidas de seguridad previstas por esta Ley.

ARTÍCULO 66.- El Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Guanajuato a que se refiere la Ley de Planeación Estatal, es el órgano de promoción de la participación social y receptor de las opiniones y propuestas de los habitantes, en materia de desarrollo urbano a nivel estatal.

ARTÍCULO 67.- En cada uno de los municipios habrá un Consejo de Planeación Municipal en los términos de la Ley Orgánica Municipal, que será la instancia de coordinación, análisis, evaluación y planeación entre el Ayuntamiento y los sectores público, social y privado.

ARTÍCULO 68.- Los habitantes que deseen participar en los procesos de planeación del ordenamiento territorial, lo podrán hacer a través de las asociaciones de habitantes, sin perjuicio de los derechos y garantías que tengan y puedan ejercer individualmente.

ARTÍCULO 69.- Para garantizar la participación social en los municipios, los ayuntamientos podrán convocar a plebiscito conforme a las bases que el propio Ayuntamiento determine.

ARTÍCULO 70.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, cuando lo estimen necesario, podrán solicitar la opinión, asesoría, análisis y consulta de instituciones y organizaciones académicas, profesionales y de investigación en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano.

TITULO QUINTO

Capítulo Primero De la Administración del Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 71.- La administración del desarrollo urbano, es el proceso de planeación, organización, ejecución, control y evaluación de las actividades de las autoridades establecidas en esta Ley, en coordinación con los sectores público, social y privado de la Entidad.

ARTÍCULO 72.- El plan estatal de ordenamiento territorial deberá ser revisado y, en su caso, elaborado y aprobado por el Ejecutivo del Estado, dentro de los primeros seis meses de su gestión.

Para tal efecto la Secretaría será la encargada de formular el proyecto del plan a partir de los estudios e investigaciones que realice, de las propuestas que hagan las demás dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las propuestas que formulen los ayuntamientos.

ARTÍCULO 73.- Elaborado el proyecto del plan estatal de ordenamiento territorial, se remitirá al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Guanajuato, para que emita su opinión en un término de cuarenta y cinco días hábiles.

El Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Guanajuato pondrá a disposición del público en general el proyecto del plan estatal de ordenamiento territorial, con el objeto de que los ciudadanos puedan plantear sugerencias u objeciones.

ARTÍCULO 74.- La Secretaría, recibida la opinión del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Guanajuato y de las observaciones ciudadanas, realizará las adecuaciones conducentes y someterá a la aprobación del Ejecutivo del Estado el proyecto de plan de ordenamiento territorial.

Aprobado el plan de ordenamiento territorial se ordenará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y se remitirá para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado una versión abreviada del mismo. Asimismo, lo remitirá a los ayuntamientos para su conocimiento.

ARTÍCULO 75.- El plan municipal de ordenamiento territorial deberá ser revisado, evaluado y, en su caso, elaborado y aprobado por el Ayuntamiento, dentro de los primeros cuatro meses de la gestión municipal.

ARTÍCULO 76.- Para elaborar y aprobar el plan municipal de ordenamiento territorial y los que de él se deriven, se seguirá el procedimiento siguiente:

I.- El Ayuntamiento ordenará que se elabore el proyecto de plan, o bien, acordará proceder a la revisión del plan vigente y a su modificación, en su caso;

II.- El Ayuntamiento convocará y coordinará las consultas, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales;

III.- Formulado el proyecto de plan, será presentado al Ayuntamiento que en su caso, acordará someterlo a consulta pública, dándolo a conocer en los estrados de la Presidencia Municipal y facilitando copias de su versión abreviada a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, para que formulen por escrito las observaciones, comentarios y proposiciones al mismo;

IV.- El Ayuntamiento, remitirá a la Secretaría el proyecto de plan, para que formule los comentarios y recomendaciones que se consideren oportunos, en relación con la congruencia del proyecto con los planes y programas vigentes a nivel estatal y regional, y en general, respecto de las acciones previstas en que tengan participación el gobiernos federal y estatal;

V.- El proyecto de plan será presentado al Ayuntamiento para su aprobación; y

VI.- Aprobado el plan, el Presidente Municipal gestionará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y remitirá para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado una versión abreviada del mismo.

ARTÍCULO 77.- Los planes de centro de población deberán realizarse en los términos que señalen los planes municipales de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 78.- A partir de la fecha en que se inscriban los planes estatal y municipal de ordenamiento territorial y los que de ellos se deriven, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, será obligatoria su observancia.

ARTÍCULO 79.- Para controlar y verificar los avances obtenidos en la planeación y administración del desarrollo urbano en el Estado, la Secretaría, evaluará cada año los programas que se deriven del plan estatal de ordenamiento territorial, presentando un informe al Ejecutivo del Estado.

En el caso de la planeación y administración del desarrollo urbano en el Municipio, corresponderá a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio evaluar cada año, los programas derivados del plan de ordenamiento territorial, presentando un informe al Ayuntamiento.

ARTÍCULO 80.- Si como resultado de las evaluaciones, los programas a que se refiere el artículo anterior, no están en concordancia con los requerimientos estatales, regionales o municipales, o con las circunstancias del desarrollo de los centros de población, podrán ser modificados o cancelados por el Ejecutivo del Estado o por los ayuntamientos, en sus respectivos ámbitos de competencia.

ARTÍCULO 81.- Los planes de ordenamiento territorial y los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando:

I.- Exista variación sustancial de las condiciones que les dieron origen;

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

III.- Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista; o

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

ARTÍCULO 82.- Para cualquier aprobación de cambio de uso de suelo, el Ayuntamiento deberá observar el procedimiento establecido en esta Ley para revisar o modificar el plan de ordenamiento territorial.

Las autorizaciones de cambio de uso de suelo que se otorguen en contravención del presente artículo no producirán ningún efecto legal.

Capítulo Segundo Del Control de Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 83.- El control de desarrollo urbano, es el conjunto de procedimientos por medio de los cuales las autoridades del Estado y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilan que las acciones urbanas se lleven a cabo de acuerdo a lo dispuesto por esta Ley, los planes, programas y reglamento en materia de desarrollo urbano, así como a las leyes y otras disposiciones jurídicas vigentes en materia ambiental.

ARTÍCULO 84.- 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, su reglamento y a los planes y programas aplicables. Sin este requisito, no se otorgará licencia, permiso, autorización o concesión para efectuarlas.

ARTÍCULO 85.- Los notarios y demás fedatarios públicos, sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias 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 demás disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

ARTÍCULO 86.- El Ayuntamiento llevará a cabo el control del desarrollo urbano en el Municipio a través de los estudios de compatibilidad urbanística y de las licencias de factibilidad de uso del suelo.

ARTÍCULO 87.- Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del dictamen de impacto ambiental que deberán emitir el Instituto Estatal de Ecología o las autoridades competentes.

ARTÍCULO 88.- La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el territorio de Estado, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la licencia de factibilidad de uso de suelo que expidan las autoridades municipales.

ARTÍCULO 89.- Los objetivos de la licencia de factibilidad de uso de suelo son:

I.- Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación, planes de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano aplicables;

II.- Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea compatible con la legislación, planes y programas aplicables;

III.- Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo, de acuerdo con la legislación, planes y programas aplicables;

IV.- Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares; y

V.- Conservar el entorno natural y el patrimonio cultural.

ARTÍCULO 90.- El procedimiento para obtener una licencia de factibilidad de uso de suelo, se substanciará y resolverá por el Ayuntamiento, con sujeción a las siguientes normas:

I.- Cuando la acción, obra, servicio o inversión no cause impacto en el desarrollo urbano del centro de población, sólo se requerirá la solicitud de factibilidad de uso de suelo, a la que se le anexarán los siguientes documentos:

a) Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del área o predio de que se trate;

b) Cédula y plano catastral;

c) El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el área o predio; y

d) Las demás que señalen los reglamentos municipales.

II.- Cuando la acción, obra, servicio o inversión sea de tal magnitud que cause un impacto en el desarrollo urbano del centro de población, se anexará además de los documentos señalados en la fracción anterior, un estudio de compatibilidad urbanística; y

III.- Cuando la acción, obra, servicio o inversión tenga un impacto regional en el desarrollo urbano, el Ayuntamiento solicitará la opinión de la Secretaría sobre el estudio de compatibilidad urbanística que se presente.

ARTÍCULO 91.- El Ayuntamiento expedirá la licencia de factibilidad de uso de suelo, siempre y cuando, el solicitante cumpla con los requisitos señalados y no se contravengan las disposiciones establecidas en esta Ley, en los planes de ordenamiento territorial y en los programas municipales de desarrollo urbano y en los reglamentos municipales.

ARTÍCULO 92.- El Ayuntamiento deberá resolver sobre el otorgamiento de la licencia de factibilidad de uso de suelo en los siguientes plazos:

I.- Quince días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión no cause impacto en el desarrollo urbano del centro de población;

II.- Treinta días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión sea de tal magnitud que cause un impacto en el desarrollo urbano del centro de población; y

III.- Sesenta días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión tenga un impacto regional en el desarrollo urbano del centro de población.

ARTÍCULO 93.- La licencia de factibilidad de uso de suelo tendrá una vigencia igual al plan de ordenamiento territorial del Municipio en el cual se funde, pero deberán ser sometidos a ratificación anualmente.

ARTÍCULO 94.- En la licencia de factibilidad de uso del suelo, se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para el ejercicio de los derechos a que se refiere la misma. Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicas, ambientales o funcionales y deberán referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, diseño urbano, uso y servicios, sin que puedan imponer a los particulares más cargas que las que establecen de manera general, los planes respectivos.

ARTÍCULO 95.- Cualquier persona podrá solicitar por escrito, a la autoridad municipal, encargada de la administración de los planes de desarrollo urbano, la expedición de la certificación de usos, destinos y políticas de ordenamiento territorial.

La certificación de usos, destinos y políticas territoriales tendrá una vigencia igual al plan municipal de ordenamiento territorial en la cual se funde, pero deberá ser ratificada anualmente.

ARTÍCULO 96.- Para solicitar la certificación de usos, destinos y políticas territoriales el solicitante deberá presentar la documentación que señalen las disposiciones reglamentarias.

ARTÍCULO 97.- Las certificaciones de usos, destinos y políticas territoriales y las licencias de factibilidad de uso de suelo, no constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Capítulo Tercero De las Declaratorias de Zonificación

ARTÍCULO 98.- A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

ARTÍCULO 99.- Las declaratorias de provisiones, de usos, de destinos o de reservas contendrán:

I.- Las razones de interés social que las motivaron;

II.- La referencia del programa de desarrollo urbano del cual se derivan;

III.- La demarcación;

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

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

VI.- El término de su vigencia; y

VII.- Los demás datos que determine esta Ley y sus reglamentos.

ARTÍCULO 100.- Las declaratorias de provisiones contendrán la delimitación de las áreas de ocupación de un nuevo centro de población. Una vez que dichas declaratorias sean publicadas e inscritas en los registros correspondientes, los predios en ellas comprendidos, se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el plan correspondiente

ARTÍCULO 101.- Las declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios, para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas correspondientes, indicando conforme a los reglamentos de zonificación:

I.- Los usos permitidos, prohibidos o condicionados;

II.- Las normas aplicables a los usos condicionados;

III.- La compatibilidad entre los usos permitidos;

IV.- El número e intensidad de las construcciones; y

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

ARTÍCULO 102.- Las declaratorias de destinos, contendrán la delimitación precisa de las áreas y predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que estos prevean dedicarse.

Una vez publicada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio una declaratoria de destinos, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden comprendidos en la misma, solo utilizarán los predios de manera que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto.

ARTÍCULO 103.- Las declaratorias de destinos se notificarán personalmente y por escrito a los propietarios, poseedores, sucesores o causahabientes afectados, cuando se conozca su domicilio, conforme los registros catastrales de la propiedad inmobiliaria. En caso contrario, se les notificará por edictos que se publicarán por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y, en los mismos términos en un periódico de circulación local. La notificación así hecha, surtirá efectos quince días hábiles después de su última publicación.

Se procederá a colocar cédulas en los predios o fincas afectados, mismas que expresarán:

I.- Nombre de la persona a quien se notifica;

II.- Motivo por el cual se coloca la cédula, haciendo referencia a los fundamentos y antecedentes; y

III.- El tiempo por el que debe permanecer la cédula, en el lugar que se fije.

ARTÍCULO 104.- Las declaratorias de reservas contendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población.

Una vez que dichas declaratorias sean publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los predios en ellas comprendidos se utilizarán por sus propietarios o poseedores, en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.

Las declaratorias de reservas se notificarán personalmente y por escrito a los propietarios o poseedores, conforme al procedimiento previsto en esta Ley.

ARTÍCULO 105.- Los ayuntamientos, al definir la zonificación de los centros de población, utilizarán los criterios de clasificación de usos y destinos que se establezcan en el reglamento de zonificación.

Capítulo Cuarto Del Fomento al Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 106.- El Estado y los municipios fomentarán la coordinación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

I.- La aplicación de los programas de desarrollo urbano;

II.- El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano;

III.- El otorgamiento de incentivos fiscales, para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población;

IV.- La canalización de inversiones en reservas territoriales, infraestructura y equipamiento urbano;

V.- La satisfacción de las necesidades complementarias en infraestructura y equipamiento urbano, generadas por las inversiones y obras federales, estatales y municipales;

VI.- La protección del patrimonio cultural de los centros de población;

VII.- La simplificación de los trámites administrativos que se requieran;

VIII.- El fortalecimiento de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;

IX.- El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;

X.- La creación y aplicación de tecnologías que protejan el medio ambiente, mejoren la calidad de vida de los habitantes del ámbito rural y urbano y reduzcan los impactos negativos provocados por un crecimiento desordenado en los asentamientos humanos; y

XI.- La formación de sociedades inmobiliarias para el desarrollo de proyectos de vivienda en las áreas que se encuentren dentro de los centros de población declarados como reservas.

ARTÍCULO 107.- Para la realización de obras e inversiones destinadas al desarrollo urbano con recursos federales o estatales, se preferirá a aquéllos municipios que hayan cumplido con las exigencias de esta Ley y de sus planes de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano.

TITULO SEXTO

Capítulo Primero De las Reservas Territoriales

ARTÍCULO 108.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, entre sí, y con el gobierno federal, en su caso, podrán llevar a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano con objeto de:

I.- Garantizar el cumplimiento de los planes de ordenamiento territorial;

II.- Asegurar la disponibilidad del suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes de ordenamiento territorial;

III.- Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra; y

IV.- 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.

ARTÍCULO 109.- Para los efectos del artículo anterior, el Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, podrán suscribir acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades de la administración pública estatal y federal y, en su caso, con los sectores público, social y privado, en los que se especificarán:

I.- Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a lo previsto en los planes de ordenamiento territorial;

II.- Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;

III.- Las acciones e inversiones a que se comprometan la Federación, el Estado, los municipios y en su caso, los sectores público, social y privado;

IV.- Los criterios para la adquisición, aprovechamiento, transmisión de inmuebles ocupados irregularmente;

V.- Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra susceptible al desarrollo urbano, con la dotación de equipamiento e infraestructura urbana;

VI.- Las medidas que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con equipamiento e infraestructura urbana; y

VII.- Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y registro público de la propiedad, así como para la producción y titulación de vivienda, de acuerdo a la legislación vigente.

ARTÍCULO 110.- Con base en los convenios o acuerdos que señala el artículo anterior, el Ejecutivo del Estado y los municipios promoverán:

I.- La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor de las dependencias y entidades de la administración pública estatal o municipal y de los promotores privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;

II.- La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de aprovechar terrenos ejidales o comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en esta Ley; y

III.- La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con las autoridades agrarias que correspondan, de acuerdo a lo previsto en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos, en favor de las dependencias y entidades de la administración pública estatal o municipal.

ARTÍCULO 111.- Para constituir reservas territoriales patrimoniales el Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos deberán:

I.- Integrar la propiedad requerida a través de su adquisición, vía derecho público o privado, o de la asociación con propietarios;

II.- Formular un plan parcial de crecimiento urbano, para una parte o la totalidad de las áreas urbanizables que consigne el plan de ordenamiento territorial del centro de población;

III.- Habilitar o garantizar la infraestructura primaria; y

IV.- Enajenar porciones de la reserva territorial a los promotores públicos, sociales y privados de la vivienda y el desarrollo urbano, recuperando así las erogaciones realizadas.

ARTÍCULO 112.- La administración de las reservas territoriales, deberá hacerse mediante mecanismos legales que garanticen la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

ARTÍCULO 113.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, asignarán los recursos necesarios para la adquisición de reservas territoriales, vía derecho público

o privado, así como para su habilitación y desarrollo que permitan el cumplimiento de los planes aprobados.

Capítulo Segundo

Del Derecho de Preferencia en Zonas de Reserva Territorial

ARTÍCULO 114.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos tienen derecho de preferencia, para adquirir los predios comprendidos en las declaratorias de reserva señaladas en los planes de ordenamiento territorial o programas de desarrollo urbano o en las declaratorias, cuando dichos predios sean puestos a la venta o cuando, a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad.

ARTÍCULO 115.- Para hacer efectivo este derecho de preferencia, los propietarios de los predios comprendidos en la declaratoria de reserva, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas, deberán notificarlo a la Secretaría y al Ayuntamiento correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que éstos, en un plazo no mayor de treinta días naturales contados a partir de recibida la notificación, ejerzan el derecho de preferencia, si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, la autoridad no emite contestación a la notificación, manifestando que es su decisión ejercer el derecho de preferencia en la adquisición del predio, se entenderá que se abstiene de ejercerlo.

ARTÍCULO 116.- Cuando la Secretaría y el Ayuntamiento expresen para el mismo acto su decisión de ejercer el derecho de preferencia, la venta o adjudicación se hará a favor del Municipio.

ARTÍCULO 117.- Para el ejercicio del derecho consignado en este capítulo, en aquellos casos que por la naturaleza del acto traslativo de dominio no se haya determinado el valor del inmueble, éste se fijará atendiendo al avalúo que practique perito legalmente autorizado.

ARTÍCULO 118.- El derecho de preferencia a que se refiere este capítulo, se extinguirá en aquellas áreas comprendidas en las declaratorias de reservas territoriales que hayan sido urbanizadas.

Capítulo Tercero

De las Acciones de Regularización

ARTÍCULO 119.- Los gobiernos federal, estatal y municipales, establecerán mecanismos de coordinación, tendientes a la regularización de los asentamientos humanos en la Entidad, como acciones de mejoramiento de los centros de población.

ARTÍCULO 120.- El Ayuntamiento será el encargado de implementar las acciones de regularización a que se refiere esta Ley, sin que en ningún caso se contravengan las disposiciones de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

ARTÍCULO 121.- Para el caso de la realización de acciones de regularización de la tenencia de la tierra, se sujetarán a las siguientes bases:

I.- Se deberá proceder conforme a los programas de desarrollo urbano aplicables, en la ejecución de acciones de mejoramiento;

II.- Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en la localidad. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión; y

III.- Ningún jefe de familia, podrá resultar beneficiado con la regularización de más de un lote, ni a través de su cónyuge, ni sus dependientes económicos.

ARTÍCULO 122.- La gestación de asentamientos humanos irregulares o la existencia de éstos, podrán ser denunciados ante la unidad administrativa municipal que corresponda, por cualquier persona, a efecto de que la autoridad municipal proceda a formular las denuncias penales o las acciones civiles ante las autoridades competentes.

La Procuraduría del Desarrollo Urbano en ejercicio de sus facultades de vigilancia, canalizará las denuncias que le presenten sobre la gestión o existencia de asentamientos irregulares.

ARTÍCULO 123.- Tratándose de asentamientos humanos irregulares, ubicados en predios ejidales o comunales, se procederá conforme a lo previsto en esta Ley y en la Ley Agraria.

ARTÍCULO 124.- La autoridad competente, al conocer de la formación de un asentamiento humano irregular o de la existencia de éste, procederá a la suspensión de cualquier obra o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en lugares públicos visibles, copias del acuerdo que disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones de esta Ley, así como publicado en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública.

TÍTULO SÉPTIMO

Capítulo Primero De la Inspección y Vigilancia

ARTÍCULO 125.- La Secretaría y los municipios, realizarán actos de inspección y vigilancia, para la verificación del cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones que de ella deriven. En asuntos del orden federal, el Ejecutivo del Estado con la intervención de los municipios, podrán celebrar acuerdos de coordinación con la Federación para participar como auxiliares de la misma, en la aplicación de la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTÍCULO 126.- Las autoridades competentes podrán realizar, por conducto de personal debidamente autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de esta Ley.

El personal, al realizar las visitas de inspección, deberá estar provisto del documento que lo acredite, así como la orden escrita debidamente fundada y motivada,

expedida por autoridad competente en la que se precisará el lugar o zona que habrá de inspeccionarse y el objeto de la diligencia.

ARTÍCULO 127.- El personal autorizado, al iniciar la inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal autorizado podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

ARTÍCULO 128.- En toda visita de inspección se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Concluida la inspección se dará oportunidad a la persona con quien se entendió la diligencia para que manifieste lo que a su derecho convenga, en relación con los hechos asentados en el acta.

Al finalizar la diligencia, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez.

ARTÍCULO 129.- La persona con quien se entienda la diligencia, estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita a que se refiere el artículo 126 de esta Ley, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones aplicables, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial o de otro tipo que sean confidenciales conforme a la Ley de la materia. La autoridad deberá mantener la información recibida en absoluta reserva, si así lo solicita el interesado, salvo el caso de requerimiento judicial.

ARTÍCULO 130.- La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

ARTÍCULO 131.- Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora, en caso de encontrar alguna violación a esta Ley u otros ordenamientos jurídicos aplicables, ésta requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro de término de diez días hábiles a partir de la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se hayan asentado.

ARTÍCULO 132.- Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que le concede el artículo anterior dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, emitida por la Secretaría o la autoridad municipal, según el caso, dentro de los treinta días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

ARTÍCULO 133.- En la resolución administrativa correspondiente, en caso de haberse encontrado infracciones a esta Ley u otros ordenamientos jurídicos aplicables se señalarán o, en su caso, adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

ARTÍCULO 134.- En los casos en que proceda, la autoridad competente hará del conocimiento del Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

Capítulo Segundo De las Medidas de Seguridad

ARTÍCULO 135.- Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Secretaría o por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio y, tendrán por objeto evitar daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones tanto públicas como privadas, en razón de existir cualquiera de las causas a que se refiere esta Ley.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter temporal mientras persistan las causas que las motivaron y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

ARTÍCULO 136.- Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere esta Ley, las siguientes:

I.- La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;

II.- La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;

III.- Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios;

IV.- La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante; y

V.- Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en esta Ley y que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

ARTÍCULO 137.- Se consideran medidas de seguridad las siguientes:

I.- La suspensión total o parcial de la construcción, instalación, explotación, obras, trabajos, servicios o actividades;

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

III.- El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;

IV.- La prohibición de actos de utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;

V.- La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;

VI.- La evacuación de zonas; y

VII.- Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en esta Ley.

Capítulo Tercero De las Infracciones y Sanciones

ARTÍCULO 138.- Las infracciones a las disposiciones de esta Ley y su reglamentación, así como las determinaciones de las autoridades competentes, se sancionarán en los términos de esta Ley, con independencia de la responsabilidad civil o penal en que se incurra.

ARTÍCULO 139.- En el caso de las violaciones cometidas por los servidores públicos, se aplicará lo dispuesto por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado.

ARTÍCULO 140.- Serán nulos los actos jurídicos, convenios o contratos que se celebren en contra de lo dispuesto por esta Ley.

ARTÍCULO 141.- Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a los encargados de los registros públicos, notarios públicos y, en general a los servidores públicos investidos de fe:

I.- Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o actas que contravengan lo dispuesto en los planes, programas, declaratorias y resoluciones administrativas relativas al ordenamiento territorial en el Estado;

II.- Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan los planes, programas, declaratorias o resoluciones administrativas concernientes al ordenamiento territorial en la Entidad;

III.- Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados; y

IV.- Cooperar con los infractores en cualquier forma a la violación de las disposiciones contenidas en esta Ley y la norma reglamentaria estatal respectiva.

ARTÍCULO 142.- Los responsables de las infracciones previstas en el artículo anterior, se harán acreedores a una amonestación y a la imposición de una multa equivalente al importe de cien a mil días de salario mínimo vigente en el Estado al momento de cometer la infracción.

ARTÍCULO 143.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:

I.- La demolición total o parcial de construcciones; para tal efecto se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención a los planes de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano, en este caso el Estado no tiene obligación de pagar indemnización alguna y debe obligar a los particulares a cubrir el costo de los trabajos efectuados;

II.- Revocación de las autorizaciones, permisos y licencias otorgadas; y

III.- Multa equivalente al importe de cien a mil días de salario mínimo vigente en la Entidad, al momento de cometer la infracción.

ARTÍCULO 144.- En el procedimiento para la aplicación de sanciones, se observarán las siguientes reglas:

I.- Detectada una infracción por la autoridad competente, citará al infractor señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca a manifestar lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime conveniente; de no comparecer sin causa justificada, el día y hora señalados en el citatorio, se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;

II.- En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se reiterará el objeto de la citación y se dejará constancia de su dicho, así como las pruebas que presente y ofrezca, para lo cual se le concederá un plazo máximo de cinco días hábiles para su desahogo; y

III.- Concluido el plazo de pruebas, dictará su resolución dentro de los cinco días hábiles siguientes.

ARTÍCULO 145.- Las sanciones administrativas de sujetarán a los siguientes criterios:

I.- Para su aplicación, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia;

II.- Podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y las propias del infractor;

III.- Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública; y

IV.- El plazo de prescripción de las sanciones, será de un año y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción.

TÍTULO OCTAVO

Capítulo Único Del Recurso de Inconformidad

ARTÍCULO 146.- Las resoluciones que dicten las autoridades municipales, podrán ser impugnadas en los términos de la Ley Orgánica Municipal.

ARTÍCULO 147.- Las resoluciones que dicte la Secretaría con fundamento en lo dispuesto por esta Ley, podrán ser impugnadas por quien se considere afectado por dichas resoluciones, mediante el recurso de inconformidad previsto en esta Ley.

ARTÍCULO 148.- El recurso de inconformidad se interpondrá por el interesado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se notifique la resolución impugnada, debiendo interponerse ante la Secretaría.

ARTÍCULO 149.- El escrito en que se interponga el recurso, se sujetará a las siguientes formalidades:

I.- Expresar el nombre y domicilio del recurrente, debiendo acompañar al escrito los documentos que acrediten su personalidad;

II.- Mencionar con precisión la oficina o autoridad de las que emane al acto recurrido, indicando con claridad en que consiste, citando las fechas y números de oficio o documentos en que conste la resolución impugnada;

III.- Exponer en forma sucinta los hechos que motivaron la inconformidad;

IV.- Anexar las pruebas, que deberán relacionarse con cada uno de los puntos controvertidos;

V.- Señalar los agravios que le cause la resolución impugnada; y

VI.- Exponer los fundamentos legales en que se apoye el recurso.

Si el escrito por el cual se interpone el recurso fuere obscuro o le faltare algún requisito, la autoridad recurrida prevendrá al recurrente, por una sola vez, para que lo aclare, corrija o complete, de acuerdo con las fracciones anteriores, señalándole las deficiencias en que hubiere incurrido; apercibiéndole que de no subsanarlas dentro del término de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación correspondiente, el recurso se desechará.

ARTÍCULO 150.- El recurso de inconformidad será improcedente cuando:

I.- No afecte de manera directa un derecho o interés legítimo del recurrente; y

II.- Se haya consentido, expresa o tácitamente el acto recurrido; entendiéndose por consentido, cuando no se haya interpuesto el recurso dentro del término legal establecido.

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guanajuato, contenida en el Decreto número 65, expedido por la Quincuagésima Legislatura del H. Congreso del Estado, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, número 35, de fecha 1o. de mayo de 1977, así como cualquier otra disposición que se oponga a la presente Ley.

ARTÍCULO TERCERO.- El Ejecutivo del Estado deberá revisar y, en su caso, elaborar y aprobar el plan estatal de ordenamiento territorial dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley.

En tanto se revisan o, en su caso, elaboran y aprueban los planes de ordenamiento territorial estatal y municipales, continuarán vigentes los planes de desarrollo urbano inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.