

## **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT**

ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL: 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007.

Ley publicada en la Tercera Sección del Periódico Oficial, el miércoles 19 de mayo de 1999.

RIGOBERTO OCHOA ZARAGOZA, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Nayarit, a los habitantes del mismo, sabed:

Que el H. Congreso Local, se ha servido dirigirme para su promulgación, el siguiente:

DECRETO NUMERO 8181

El H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, representado por su XXV Legislatura

DECRETA:

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO UNICO

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

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

II. Establecer la concurrencia entre el Estado y los Municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal;

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, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

IV. Fijar las normas básicas para regular, controlar y vigilar la autorización y la ejecución de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y relotificaciones de terrenos en la Entidad, así como la construcción, instalación, reparación, ampliación, reconstrucción y demolición de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana;

V. Regular el Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

VI. Establecer las condiciones necesarias para implementar las medidas adecuadas para la prevención de desastres a través de la regulación de uso del suelo en los centros de población;

VII. Establecer las normas generales a las cuales se sujetará la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

VIII- Preservar el equilibrio ecológico urbano de conformidad a lo previsto por la Ley y demás disposiciones jurídicas sobre la materia;

IX. Disponer los instrumentos y apoyos, así como las bases para expedir y ejecutar el Programa Estatal de Vivienda;

X. Promover los sistemas de financiamiento urbano;

XI. Establecer las normas para regular, controlar y vigilar la preservación del patrimonio cultural, natural, histórico y turístico del Estado;

XII. Definir los mecanismos de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano y vivienda;

XIII. Determinar los sistemas de control para el correcto ejercicio de las atribuciones conferidas a los Ayuntamientos en materia de desarrollo urbano, así como fijar las responsabilidades que de la misma se deriven;

XIV. Determinar las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación del presente ordenamiento;

XV. Establecer las medidas de seguridad, infracciones y sanciones administrativas que se pueden imponer a los infractores de esta Ley, reglamentos y planes o programas locales de desarrollo urbano; y

XVI. Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos:

ARTÍCULO 2o.- La planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos, tenderá a mejorar la calidad de la vida de los habitantes de la Entidad a través de:

I. El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación, sin menoscabo del equilibrio ecológico y la calidad del ambiente;

II. La adecuada distribución en el territorio estatal de la población y sus actividades;

III. La vinculación armónica entre la ciudad y el campo, que a la vez de satisfacer el crecimiento urbano, proteja las actividades forestales y agropecuarias asegure el trabajo y mejore las condiciones de vida de la población rural, distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso del desarrollo urbano;

IV. La descongestión de los centros de población y el fomento de las ciudades medias, para integrar un sistema urbano eficiente;

V. El ordenamiento urbano de la capital del Estado, cabeceras municipales y de los demás centros de población de la Entidad;

VI. La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población en el territorio del Estado, en función de las actividades económicas y su relación con los sistemas ecológicos;

VII. La regulación de las provisiones y reservas territoriales de los centros de población;

VIII. La zonificación y control de los usos y destinos del suelo;

IX. La promoción del equipamiento urbano, infraestructura y la debida prestación de los servicios públicos;

X. La prohibición de establecer asentamientos irregulares y fraccionamientos o condominios al margen de la Ley;

XI. El asentamiento de las personas y de la infraestructura en zonas que no representen riesgos ante fenómenos naturales o químicos, por medio de la regulación del uso del suelo en las ciudades;

XII. La promoción y aplicación de créditos y financiamientos para el desarrollo urbano y la vivienda;

XIII. La regulación del mercado del suelo, especialmente del destinado a la vivienda popular, de interés social y vivienda progresiva de interés social, así como la promoción del turismo y zonas para la industria mediante la integración de reservas territoriales;

XIV. La protección del patrimonio natural, cultural, histórico e imagen urbana de las poblaciones de la Entidad;

XV. El mantenimiento de los centros de población dentro de dimensiones apropiadas;

XVI. El control del crecimiento de los centros de población, a fin de evitar la especulación y la expansión física en terrenos no aptos o no autorizados para el desarrollo urbano; y

XVII. Una mayor participación social en la solución de los problemas que genera la relación y estado de convivencia, así como en la planeación urbana, ejecución y vigilancia de su cumplimiento;

ARTÍCULO 3o.- Se declara de utilidad pública e interés social:

I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

II. La ejecución de planes y 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 la vivienda popular, de interés social y de la vivienda progresiva de interés social;

VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VII. El financiamiento de las obras y servicios para el desarrollo urbano;

VIII. La protección del patrimonio cultural, natural e histórico de los centros de población;

IX. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población;

X. La construcción de fraccionamientos sociales progresivos y condominios de interés social progresivos;

XI. La promoción de la participación social;

XII. La seguridad de la población asentada en zonas de alto riesgo;

XIII. Las medidas de protección en los derechos de vía y en las zonas de restricción;

XIV. La implementación de zonas de amortiguamiento para la prevención de desastres;

XV. La implementación de zonas de salvaguarda y de desarrollo controlado, en particular en las áreas donde se manejen materiales y residuos peligrosos; y

XVI. La determinación de las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, así como la regulación de la propiedad en los centros de población.

ARTÍCULO 4o.- Para los efectos de esta Ley se establecen las definiciones siguientes:

I. Acción urbanística.- La urbanización del suelo y la edificación en el mismo, comprendiendo también la transformación del suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de áreas y predios; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas; la rehabilitación de fincas y zonas y urbanas; y la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;

II. Asentamiento humano.- La radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, comprendiendo en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;

III. Centro de población.- Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión futura 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 autoridad competente se provean para fundación de los mismos, conforme a las leyes aplicables;

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

V. Zona de conurbación.- El área que se determina en el acuerdo en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada, el desarrollo de los centros de población comprendidos dentro de sus límites;

VI. Comisión Estatal.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;

VII. Consejo Consultivo Municipal.- El Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano y Rural correspondiente;

VIII. Conservación.- La acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y preservar en buen estado la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios

urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;

IX. Crecimiento.- La acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

X. Desarrollo Urbano.- El conjunto armónico de las acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos;

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

XII. Equipamiento urbano.- El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones, mobiliario y espacios acondicionados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas, clasificándose en atención a su cobertura en regional, urbano y barrial o local;

XIII. Expansión urbana.- El crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, modificando el aprovechamiento y el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;

XIV. Fundación.- El establecimiento de un centro de población previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, mediante decreto del Congreso del Estado;

XV. Fusión.- La unión de un solo predio de dos o más predios colindantes;

XVI. Infraestructura urbana.- Las redes y sistemas de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;

XVII. Instituto.- El Instituto Promotor de Vivienda, Desarrollo Urbano y Ecología;

XVIII. Mejoramiento.- La acción tendiente a reordenar o renovar las zonas deterioradas física o funcionalmente o de incipiente desarrollo de un centro de población;

XIX. Ordenamiento del territorio.- El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio de la Entidad, atendiendo al Sistema Estatal de Centros de Población;

XX. Prevención de desastres.- Estudio y acciones encaminadas a mitigar los efectos que por la presencia de un riesgo urbano, sea de origen químico o natural, se pueda ver afectado el desarrollo armónico y normal de los asentamientos humanos en la entidad;

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

XXII. Plan de desarrollo urbano.- El conjunto de normas y disposiciones que regulan el desarrollo urbano;

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

XXIV. Reservas territoriales.- Las áreas de un centro de población que serán para su futuro crecimiento, incorporadas al dominio privado, de la federación, el estado o los municipios;

XXV. Relotificación.- El cambio en la distribución o dimensiones de los lotes de un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;

XXVI. Riesgo urbano.- La suma de una situación de peligro o desastres combinada con la vulnerabilidad a la que pueda estar sujeta un centro de población;

XXVII. Secretaría.- La Secretaría de Obras y Servicios Públicos;

XXVIII. Servicios urbanos.- Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades de tipo colectivo en los centros de población;

XXIX. Urbanización.- El proceso técnico para lograr a través de acciones materiales ordenadas, la adecuación de los espacios que la población y sus comunidades requieren para su asentamiento.

XXX. Usos.- Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas, o predios de un centro de población, y

XXXI. 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 5o.- Toda acción en predios o áreas que genere la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de terrenos para el asentamiento humano; los cambios de utilización de éstos; así como todas las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la Entidad, cualesquiera que sea su régimen jurídico o su condición urbana o rural, estarán sujetas a cumplir sin excepción, las disposiciones del presente ordenamiento.

Los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no

podrán alterar el uso, destino, reserva o provisión establecido en los planes de desarrollo urbano aplicables.

ARTÍCULO 6o.- Las acciones e inversiones que lleven a cabo la Federación, el Estado, los Municipios y los particulares en el territorio estatal, deberán mantener congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano y ajustarse a las disposiciones de esta Ley.

ARTÍCULO 7o.- Las licencias, permisos, autorizaciones, dictámenes, concesiones y constancias a que se refiere esta Ley, deberán tomar en cuenta, según sea el caso, los aspectos siguientes:

- I. Las zonas, áreas y predios en que se permitan;
- II. Los índices de densidad de población y de construcción;
- III. Los usos y destinos, reservas y provisiones de áreas y predios previstos en los planes de desarrollo urbano y la legislación;
- IV. Las especificaciones de construcción que para cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables;
- V. La dotación adecuada y suficiente de equipamiento e infraestructura y la debida prestación de servicios;
- VI. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes o por construirse;
- VII. La racionalidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua;
- VIII. La adecuación de cada proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de impedir la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano o alto riesgo;
- IX. La congruencia de los proyectos con la estructura urbana de la población;
- X. La protección del ambiente y de las zonas arboladas;
- XI. La imagen urbana;
- XII. Las medidas y dimensiones de los lotes o predios tipo autorizados de acuerdo a la zonificación;
- XIII. Las características y cohesión de los fraccionamientos, condominios, colonias o barrios;



XIV. Las compatibilidades urbanísticas y el alineamiento;

XV. La protección del patrimonio cultural y natural del Estado;

XVI. El control de la contaminación ambiental, la ordenación ecológica y el impacto al ambiente;

XVII. La prevención y atención de emergencias urbanas;

XVIII. Las normas de urbanización y construcción, y las características de la vivienda; y

XIX. Los demás lineamientos previstos por la Ley, planes, normas técnicas y disposiciones reglamentarias.

ARTÍCULO 8o.- Son nulos de pleno derecho y no surtirán efectos, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualesquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas o predios que se otorguen en contravención a lo dispuesto por el presente ordenamiento y los planes de desarrollo urbano; así como los permisos, autorizaciones o licencias otorgados por la autoridad que los contravengan.

ARTÍCULO 9o.- 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 a lo previsto por la Ley General de Asentamientos Humanos, la presente Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

## TÍTULO SEGUNDO

### DE LAS AUTORIDADES Y ORGANISMOS AUXILIARES

#### CAPÍTULO I

##### DE LAS AUTORIDADES

ARTÍCULO 10.- Son autoridades competentes para la aplicación y vigilancia de esta Ley:

I. El Gobernador del Estado, por sí mismo o a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y del Instituto Promotor de la Vivienda, Desarrollo Urbano y Ecología en el ámbito de sus respectivas competencias; y

II. Los Ayuntamientos y las autoridades ejecutoras que de ellos dependen.

ARTÍCULO 11.- Son organismos auxiliares de las autoridades encargadas de aplicar esta Ley:

I. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;

II. Los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano y Rural;

III. Las Comisiones de Conurbación que se establezcan en el Estado; y

IV. El Consejo Estatal de Protección Civil.

ARTÍCULO 12.- Las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal ejercerán sus atribuciones relativas al desarrollo urbano y la vivienda, de manera congruente con los objetivos y prioridades de los planes y programas nacional, estatal y municipales de desarrollo urbano y de vivienda, así como de los que de estos se deriven.

ARTÍCULO 13.- La coordinación y concertación que en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, vivienda, infraestructura vial, patrimonio natural, urbano y arquitectónico se deriven por parte del Gobierno del Estado y los Municipios con las autoridades federales, se sujetará a las disposiciones previstas en esta Ley, la Ley General de Asentamientos Humanos y demás ordenamientos federales y estatales en materia de planeación, equilibrio ecológico y protección al ambiente, tenencia y regulación del uso del suelo, aprovechamiento de aguas y patrimonio cultural.

ARTÍCULO 14.- Son atribuciones del Gobernador del Estado:

I. Ordenar la elaboración, ejecución, control, revisión y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano conforme a lo dispuesto por esta Ley y las normas que regulan el Sistema Estatal de Planeación Democrática;

II. Aprobar los planes de desarrollo urbano y de vivienda que sean de su competencia;

III. Proponer a los Ayuntamientos, y en su caso, a la Legislatura del Estado, la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, de acuerdo en lo previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

IV. Proponer a los Ayuntamientos, la modificación de los planes municipales de desarrollo urbano y centros de población, a efecto de ejecutar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Plan Estatal y en los planes regionales;

- V. Proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población;
- VI. Coadyuvar con las autoridades federales en la ejecución y cumplimiento de los planes nacionales de desarrollo urbano, vivienda y ecología;
- VII. Participar, con la concurrencia de los ayuntamientos involucrados, en la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión de los planes regionales de desarrollo urbano, aprobarlos, publicarlos y ordenar su registro;
- VIII. Proponer en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y los Comités Municipales respectivos, las acciones, obras e inversiones que impulsen y consoliden el desarrollo urbano y la vivienda en la Entidad;
- IX. Proporcionar a los Ayuntamientos el apoyo técnico y financiero, así como la asesoría legal necesaria para que en el ámbito municipal se cumplan los objetivos de esta Ley;
- X. Celebrar con los Ayuntamientos de la Entidad, convenios para la prestación de servicios públicos, la ejecución de obras y la realización de cualquier otra empresa de beneficio colectivo, en términos de los planes de desarrollo urbano y de vivienda respectivos;
- XI. Participar con los gobiernos de los Estados vecinos, en la elaboración y ejecución, en su caso, de los Planes de Ordenamiento de las Zonas Conurbadas Interestatales, según lo dispongan las leyes y los convenios correspondientes;
- XII. Celebrar con el Ejecutivo Federal y con los Gobiernos de los Estados vecinos y Municipios, convenios en materia de acciones, obras e inversiones relativas al desarrollo urbano y la vivienda de acuerdo a las políticas que para el Estado plantean los Planes Nacionales de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ecología;
- XIII. Ordenar la publicación de los diferentes planes de desarrollo urbano y de vivienda que aprueben las autoridades competentes;
- XIV. Promover y aplicar la política de protección del patrimonio natural y cultural del Estado;
- XV. Intervenir de conformidad a la ley respectiva, en la expropiación de bienes por causa de utilidad pública, en los casos establecidos en el presente ordenamiento;
- XVI. Participar en forma conjunta con los Ayuntamientos, en el control, evaluación y revisión de los planes parciales que se expidan para la utilización total o parcial de la reserva territorial y de las zonas sujetas a conservación ecológica;
- XVII. Participar en la constitución y administración de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, la dotación de infraestructura,

equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio cultural y del equilibrio ecológico;

XVIII. Fomentar la participación de la sociedad en la elaboración, ejecución, evaluación y conducción de la política estatal de desarrollo urbano;

XIX. Coadyuvar con los municipios a fin de establecer los mecanismos necesarios de reubicación, de control de uso del suelo y de establecimiento de zonas de salvaguarda en las localidades para mitigar la presencia de riesgos urbanos; y

XX. Aplicar y hacer cumplir en el territorio de la Entidad el presente ordenamiento y las demás disposiciones que regulen la materia.

ARTÍCULO 15.- Son de la competencia de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, además de las atribuciones que en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial le asigna la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, las siguientes:

I. Coordinar la elaboración, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los demás que de éstos se deriven;

II. Asesorar a los Ayuntamientos, cuando éstos lo soliciten, en la elaboración, ejecución, control, actualización y evaluación de los planes de desarrollo urbano municipal y de los que de estos se deriven, así como en la capacitación de su personal;

III. Fungir como Secretario Técnico de la Comisión Estatal;

IV. Elaborar los planes regionales y especiales que en materia de desarrollo urbano le señale el Gobernador, proponiendo a éste las acciones, inversiones y financiamientos federales, estatales y municipales necesarios que se convengan, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal y el o los Ayuntamientos respectivos;

V. Promover, en coordinación con el Instituto y los Ayuntamientos, la construcción de obras de infraestructura y equipamiento para el desarrollo regional y urbano y el bienestar social;

VI. Promover la participación de la comisión estatal y los consejos consultivos municipales en la formulación, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los planes de desarrollo urbano, según instruya el Gobernador del Estado;

VII. Notificar y ejecutar las resoluciones y acuerdos de la Comisión Estatal recurriendo para el mismo efecto al apoyo de los Ayuntamientos, cuando así lo juzgue conveniente;

VIII. Proponer al Instituto en coordinación con los Ayuntamientos, la adquisición de reservas territoriales que correspondan a los planes de obras y servicios públicos;

IX. Participar con las autoridades estatales y municipales en la elaboración, ejecución, control y evaluación de los planes de ordenación de zonas conurbadas, regionales y subregionales de desarrollo urbano;

X. Dictar en coordinación con los Ayuntamientos y las autoridades federales, en su caso, las normas y medidas necesarias a que deberán sujetarse los predios y áreas no urbanizables, por tratarse de zonas de alto riesgo o de áreas sujetas a protección, amortiguamiento, conservación y mejoramiento;

XI. Proponer los criterios y acciones ante las autoridades competentes para el mejoramiento de los asentamientos humanos irregulares, promoviendo en su caso, la colaboración de sus habitantes para su aplicación y ejecución, en coordinación con los Ayuntamientos, el Instituto y en su caso, con la federación;

XII. Emitir como dependencia normativa, las bases conforme a la Ley para que el Estado y los Municipios ejerzan sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XIII. Fijar las normas básicas para regular y vigilar fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y relotificaciones de terrenos, así como la construcción de edificaciones, las vías públicas y la conservación del patrimonio inmobiliario, histórico y cultural del Estado;

XIV. Fijar las disposiciones básicas para planear, ordenar y regular los asentamientos humanos en el Estado y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

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

XVI. Calificar las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece esta Ley y que sean de su competencia.

ARTÍCULO 16.- Corresponde al Instituto Promotor de Vivienda, Desarrollo Urbano y Ecología, el ejercicio de las atribuciones siguientes:

I. Formular, aprobar, administrar y evaluar el plan estatal de vivienda, así como los programas operativos anuales;

II. En coordinación con la Secretaría, participar en la elaboración, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

III. Promover, gestionar, concertar, ejecutar y apoyar mecanismos de financiamiento ante las instituciones de crédito y los sectores social y privado para el desarrollo urbano y financiar acciones y programas para la construcción de vivienda, vivienda progresiva, fraccionamientos populares y unidades y centros habitacionales de interés social;

IV. Formular las normas de diseño arquitectónico y tecnología para la construcción de vivienda de interés social y popular, a fin de propiciar la calidad y seguridad de las construcciones;

V. Constituir en coordinación con los Ayuntamientos, las reservas territoriales de la Entidad, y ejercer el derecho preferente del Estado para adquirir inmuebles en áreas urbanas y de reserva territorial para la ejecución de programas de vivienda social, vivienda popular, vivienda progresiva y unidades y centros habitacionales de interés social;

VI. Fomentar la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras de esfuerzo solidario, para la producción y mejoramiento de viviendas de interés social y popular;

VII. Promover y colaborar en los procesos de regularización de la tenencia de la tierra urbana con la participación de los Ayuntamientos y las autoridades y dependencias competentes;

VIII. Formular prototipos de vivienda y de componentes normalizados de construcción que permitan reducir el costo de la vivienda de interés social y popular;

IX. Coordinar la satisfacción de necesidades de vivienda, en caso de siniestros que afecten centros de población en el Estado, cuando así lo disponga el Gobernador;

X. Celebrar todo tipo de actos, convenios y contratos necesarios para el eficaz cumplimiento de sus fines;

XI. Recibir y gestionar ante las autoridades competentes las acciones judiciales o administrativas que procedan en contra de aquellas personas que por si o por interpósita persona, causen perjuicio al fraccionar, transferir o prometer transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre un terreno, vivienda, casa o local de un condominio o fraccionamiento, con o sin construcciones, edificios catalogados y/o declarados monumentos, sin contar con la previa autorización de las autoridades competentes. Asimismo, quienes induzcan y propicien la ocupación irregular de áreas y predios en los centros de población se harán acreedores a las sanciones establecidas en la materia en el Código Penal de la Entidad;

XII. Promover en coordinación con la Secretaría la participación de los sectores social y privado del Estado en la formulación, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los planes de desarrollo urbano;

XIII. Formular y conducir la política estatal en materia de ecología, saneamiento ambiental, agua y regulación ambiental del desarrollo urbano, con la participación que corresponda a otras dependencias y entidades estatales, federales o municipales;

XIV. Fomentar en el Estado la protección, restauración y conservación de los ecosistemas y recursos naturales, bienes y servicios ambientales, a efecto de favorecer su buen aprovechamiento y fincar un desarrollo sustentable;

XV. Proponer al Gobernador del Estado, el establecimiento de áreas naturales protegidas y promover para su administración y vigilancia, la participación de las autoridades municipales, centros de estudios superiores de la Entidad, centros de investigación y particulares;

XVI. Evaluar y dictaminar las manifestaciones de impacto ambiental de proyectos de desarrollo que le presenten los sectores público, social y privado; resolver sobre los estudios de riesgo ambiental, así como sobre los programas para la prevención de accidentes con incidencia ecológica;

XVII. En coordinación con las autoridades federales y municipales, vigilar y estimular el cumplimiento de las leyes, normas oficiales y programas relacionados con el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, preservación y restauración de la calidad del medio ambiente, descargas de aguas residuales y manejo de materiales y residuos sólidos peligrosos;

XVIII. Supervisar en coordinación con los Ayuntamientos correspondientes, la elaboración y ejecución de los programas de vivienda social, popular y progresiva que se realicen dentro de su jurisdicción;

XIX. Supervisar, dentro del área de su competencia el cumplimiento de esta Ley y aplicar las de medidas de seguridad y sanciones a los infractores dentro de ese mismo ámbito; y

XX. Las demás que le reserve esta Ley, el decreto de su creación o le encomiende el Gobernador del Estado.

ARTÍCULO 17.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado tendrán en materia de desarrollo urbano las atribuciones siguientes:

I. Elaborar, aprobar y administrar los programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, así como proceder a su evaluación y revisión, y vigilar su cumplimiento;

II. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar, regular y vigilar las reservas, los usos y destinos del suelo en su jurisdicción;

III. Concordar los planes y programas mencionados en la fracción I de este artículo, con el Estatal y Nacional de Desarrollo Urbano;

IV. Observar en la elaboración y actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, los criterios en materia de prevención de desastres a través de la regulación del uso del suelo en los centros de población;

V. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas que incluyan centros de población de su territorio, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos y de esta Ley;

VI. Solicitar al Ejecutivo del Estado la publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los planes municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados;

VII. Participar en la creación y administración de las reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

VIII. Celebrar con el Gobierno Federal, Estatal, con otros ayuntamientos de la entidad o con los particulares, los convenios y acuerdos de coordinación y concertación necesarios para la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano que deban realizarse en su jurisdicción;

IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado y la Ley Orgánica para la Administración Municipal;

X. Gestionar y promover, coordinadamente con el Gobierno del Estado u otros municipios, el financiamiento para la realización de acciones, obras y servicios, que se relacionen con el desarrollo urbano, así como para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XI. Impulsar, mediante el sistema de cooperación, la construcción y mejoramiento de obras de infraestructura y equipamiento urbano en los poblados de su jurisdicción;

XII. Fomentar, con la colaboración del Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano y Rural la participación de la colectividad en la elaboración, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los planes y programas de desarrollo urbano y sus derivados aplicables en el respectivo municipio;



XIII. Promover con centros de estudio, de asesoría y de investigación la revisión de los análisis que en materia de riesgo urbano puedan presentarse en las localidades;

XIV. Llevar el registro y dar publicidad en el municipio, a los planes y programas de desarrollo urbano y de vivienda, para su consulta pública, control y evaluación;

XV. Otorgar la licencia municipal para la construcción, remodelación, ampliación y demolición de inmuebles y autorizar las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión de predios conforme a lo dispuesto en esta Ley y la reglamentación respectiva;

XVI. Expedir cuando proceda y con estricto apego a los planes y programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas o predios, las constancias de compatibilidad urbanística y licencias o permisos de uso de suelo en los casos y términos previstos en esta Ley;

XVII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana dentro de su jurisdicción territorial, en términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XVIII. Llevar a cabo acciones de regulación del uso del suelo en las áreas ocupadas en forma irregular en zonas de alto riesgo, de derechos de vía y en zonas consideradas de salvaguarda en las localidades;

XIX. Proponer, gestionar y realizar, en coordinación con los Gobiernos Federal y Estatal y la participación de los particulares, las acciones necesarias para preservar y controlar la ecología en los asentamientos humanos del municipio;

XX. Proponer al Ejecutivo del Estado la fundación de centros de población;

XXI. Impedir en coordinación con las autoridades competentes del Estado, el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y de fraccionamientos y condominios al margen de la Ley;

XXII. Promover o ejecutar en coordinación con el Gobierno del Estado, fraccionamientos populares, de interés social y social progresivo, así como condominios de orden público;

XXIII. Corresponde originariamente a los Municipios la autorización de fraccionamientos y condominios dentro de su jurisdicción y de acuerdo con los convenios que suscriban con la Secretaría de Obras y Servicios Públicos del Gobierno del Estado, como instancia técnica que avale el desarrollo de fraccionamientos;

XXIV. Determinar las áreas y predios que conforme a esta Ley deberán donar al Municipio los fraccionadores y promoventes de condominios;

XXV. Acordar la recepción de obras de urbanización;

XXVI. Verificar que las acciones, inversiones, obras y servicios de desarrollo urbano que se ejecuten en el territorio municipal, se ajusten a esta Ley y a los planes de desarrollo urbano aplicables;

XXVII. Expedir la autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción, para lo cual se requerirá previamente de la licencia de uso de suelo y de la autorización del impacto ambiental por la autoridad competente; acompañar el título de propiedad respectivo y en su caso el título de concesión pública o el contrato privado que permita al solicitante llevar a cabo la explotación;

La explotación de estos bancos se regulará por las disposiciones contenidas en el Reglamento Municipal de Construcciones.

XXVIII. Calificar en el ámbito de su competencia, las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de esta Ley; y

XXIX. Las demás que le correspondan conforme a esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 18.- Los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones a través de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, pudiendo convenir con el Gobierno del Estado la coordinación que en cada caso proceda, a efecto de que éste ejerza por un tiempo y materia determinados las atribuciones de la Dirección, por acuerdo de Cabildo y a solicitud del Presidente Municipal.

## CAPÍTULO II

### DE LOS ORGANISMOS AUXILIARES

ARTÍCULO 19.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano es el órgano de participación social, asesoría y consulta del Ejecutivo del Estado, para impulsar el desarrollo urbano y la vivienda en la Entidad, el cual funcionará de manera permanente en la ciudad de Tepic y la integrarán :

I. El Gobernador del Estado, quien fungirá como su Presidente;

II. El Secretario de Obras y Servicios Públicos, quien será el Secretario Técnico;

III. El Secretario de Planeación y Desarrollo del Gobierno del Estado;

IV. El Secretario de Finanzas de la Entidad;

V. El Director del Instituto;

VI. El Director General de la Comisión Estatal de Agua Potable y Alcantarillado;

VII. Dos Diputados del H. Congreso del Estado;

VIII. Los Presidentes Municipales, cuando se analicen asuntos de sus municipios;

IX. Un representante de las dependencias y entidades de la administración pública federal siguientes:

a) Secretaría de Desarrollo Social;

b) Secretaría de Comunicaciones y Transportes;

c) Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca;

d) Secretaría de Salud;

e) Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra;

f) Registro Agrario Nacional;

g) Comisión Nacional del Agua;

h) Comisión Federal de Electricidad;

i) Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos; y

j) Instituto Nacional de Antropología e Historia.

X. Un representante de las instituciones, asociaciones, colegios y organismos representativos siguientes:

a) Universidad Autónoma de Nayarit;

b) Instituto Tecnológico de Tepic;

c) Centro Coordinador Empresarial;

d) Cámara Nacional de Comercio;

e) Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;

- f) Clubes Sociales y de Servicio;
- g) Asociación Estatal de Personas con discapacidad;
- h) Asociaciones de Colonos y Propietarios de Inmuebles;
- i) Colegio de Arquitectos;
- j) Colegio de Ingenieros Civiles;
- k) Colegio de Notarios;
- l) Colegio de Abogados;
- m) Asociación de Periodistas o Comunicadores Sociales; y
- n) Instituto Catastral y Registral del Estado de Nayarit;

XI. Las demás que, a juicio del Gobernador del Estado, deban integrarse a la misma.

ARTÍCULO 20.- Por cada comisionado o representante propietario se designará un suplente que lo substituya en sus faltas temporales, y en todo caso, será el Secretario Técnico quien supla las faltas del Presidente.

ARTÍCULO 21.- Corresponde a la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano:

I. Asesorar al Ejecutivo del Estado en lo relativo a la planeación y regulación del desarrollo urbano de la Entidad, así como en las acciones e inversiones que se realicen en esta materia;

II. Proponer medidas tendientes a la ordenación del territorio del Estado, así como para su realización;

III. Estudiar y promover las medidas administrativas y legislativas que pudieren ser necesarias para la mejor ordenación del desarrollo urbano del Estado;

IV. Opinar sobre los proyectos de planes de desarrollo urbano en la Entidad;

V. Opinar respecto del programa de integración de reservas territoriales que elaboren en forma coordinada el Ejecutivo Estatal por conducto del Instituto, y los Ayuntamientos;

VI. Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana de importancia estatal y regional;

VII. Evaluar los diversos planes de desarrollo urbano y vivienda y emitir las recomendaciones que procedan;

VIII. Promover la obtención de recursos financieros para aplicarse en la realización de acciones de vivienda en el Estado;

IX. Instruir lo necesario para inventariar y clasificar las áreas o predios aptos para constituirse en reservas territoriales, de conformidad a los usos y destinos señalados en los planes de desarrollo urbano;

X. Establecer relaciones de coordinación con los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano y Rural, a fin de lograr la congruencia entre las acciones que ambos realicen en su respectiva órbita de competencia;

XI. Conocer y resolver los asuntos que se presenten a su consideración, cuando surjan diferencias de criterio entre las autoridades estatales y los Ayuntamientos, en cuanto al tratamiento de un asunto municipal en materia de desarrollo urbano, turístico, industrial o de vivienda;

XII. Crear los grupos de trabajo y técnicos internos necesarios para la atención de asuntos o temas específicos;

XIII. Llevar a cabo campañas de concientización con la población asentada en zonas de salvaguarda y alto riesgo, así como en las zonas de derecho de vía para que accedan a desocuparlas;

XIV. Promover y apoyar las acciones de control de uso del suelo, en la reubicación de población asentada en zonas de riesgo, colaborar en la permanencia de los usos de suelo en las ciudades, así como evitar la reocupación de zonas de derecho de vía;

XV. Aprobar el proyecto de reglamento interior de la Comisión, a propuesta de su Presidente;

XVI. Solicitar la aplicación de sanciones para los servidores públicos del Estado que infrinjan el presente ordenamiento; y

XVII. Las demás funciones y atribuciones que se le atribuyan en la presente Ley y sus normas reglamentarias;

ARTÍCULO 22.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano sesionará de manera ordinaria tres veces por año; y de manera extraordinaria cuantas veces la convoque su Presidente, normando sus actividades, organización y funcionamiento de conformidad con el Reglamento Interior que para el efecto apruebe.

ARTÍCULO 23.- El Presidente de la Comisión, a través del Secretario Técnico, convocará a las dependencias, instituciones, organismos, asociaciones, colegios y ayuntamientos para que designen a sus representantes ante dicha Comisión, señalando la fecha de su instalación.

ARTÍCULO 24.- Los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano y Rural, son organismos de participación social auxiliares de la autoridad municipal y su función será promover y asesorar a los Ayuntamientos y sus dependencias, para impulsar el desarrollo urbano y rural en su respectiva municipalidad.

ARTÍCULO 25.- Dichos Consejos tendrán el carácter de honorarios, jurisdicción en el Municipio que les corresponda y funcionarán de manera permanente, teniendo su sede en las cabeceras municipales y se integrarán por:

I. Un Presidente que será el Presidente Municipal del Ayuntamiento correspondiente;

II. Un Secretario Técnico, que será el Director de Planeación y Desarrollo, o quien designe el Presidente Municipal;

III. El Director de Desarrollo Urbano y Ecología o su equivalente;

IV. El Director del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Organismo Operador Municipal;

V. Un Diputado de la Legislatura Local;

VI. Un representante del Gobierno del Estado y uno del Gobierno Federal;

VII. Dos Regidores designados por la Asamblea de Cabildo;

VIII. Un representante de los propietarios de fincas urbanas;

IX. Un representante de las instituciones de crédito;

X. Las organizaciones de ejidatarios y comuneros del perímetro urbano de la cabecera municipal.

XI. Un representante de los sectores siguientes:

a) Industriales;

b) Comerciantes;

c) Trabajadores;

d) Clubes sociales y de servicio;

- e) Transportistas;
- f) Las instituciones académicas y de investigación;
- g) Las asociaciones ecologistas;
- h) Las asociaciones profesionales;
- i) Los agentes inmobiliarios; y
- j) Las organizaciones vecinales, cuando se analicen asuntos de su barrio, colonia o zona.

XII. Un representante por cada una de las cámaras, colegios, asociaciones y organizaciones sociales y del sector privado que, a juicio de los Presidentes Municipales deban integrarse a la misma, y cuya actividad incida en el desarrollo urbano del Municipio correspondiente.

ARTÍCULO 26.- Por cada representante propietario se designará un suplente, que lo substituirá en sus faltas temporales y, en todo caso, las faltas del Presidente serán suplidas por el Secretario Técnico.

ARTÍCULO 27.- Son atribuciones de los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano y Rural:

- I. Conocer, evaluar y emitir opinión respecto de los planes y programas de desarrollo urbano y vivienda municipales;
- II. Promover la participación social en la toma de decisiones para la definición, jerarquización, seguimiento y vigilancia de las acciones de desarrollo urbano;
- III. Coordinar un sistema de recepción de opiniones y sugerencias de la ciudadanía relacionadas con la gestión del desarrollo urbano, para su consideración en los planes o programas de desarrollo urbano, así como canalizarlas al Ayuntamiento correspondiente;
- IV. Realizar estudios y propuestas en materia de reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- V. Opinar sobre los estudios técnicos necesarios, para llevar a cabo obras municipales o intermunicipales, con la colaboración económica de los particulares;
- VI. Conocer y emitir opinión respecto de la procedencia de ejecutar obras de infraestructura y equipamiento urbano de carácter prioritario en los centros de población del Municipio;

VII. Evaluar los Proyectos de inversión y las obras de infraestructura y equipamiento urbano que por su importancia deba conocer;

VIII. Emitir opinión respecto de los procedimientos y autorizaciones de licencias o permisos para la construcción de obras, fraccionamientos, condominios o vivienda, dentro de su jurisdicción;

IX. Coordinar sus acciones y estrechar sus vínculos con las instancias de programación y asignación de recursos económicos, para el mejor aprovechamiento de los recursos federales;

X. Aprobar el Proyecto de Reglamento Interior del Consejo Consultivo Municipal correspondiente, a propuesta de su Presidente;

XI. Crear grupos internos o subcomisiones de trabajo para la atención de asuntos específicos;

XII. Proponer la aplicación de sanciones para los servidores públicos municipales que infrinjan los planes municipales de desarrollo urbano o las disposiciones del presente ordenamiento; y

XIII. Las demás que les confiere esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 28.- Los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano y Rural sesionarán de manera ordinaria dos veces por año y de manera extraordinaria cuantas veces los convoque su Presidente por conducto del Secretario Técnico, normando su organización y funcionamiento en términos del Reglamento Interior que para ese efecto expidan.

ARTÍCULO 29.- El Presidente del Consejo, por conducto del Secretario Técnico, convocará a las dependencias, instituciones, organismos, asociaciones, cámaras y colegios para que designen sus representantes y sus respectivos suplentes, señalando la fecha de instalación.

ARTÍCULO 30.- En los Municipios en donde no existan los organismos, dependencias y grupos organizados previstos en el artículo anterior. El Presidente del Consejo solicitará a las dependencias o instituciones sociales y privadas correspondientes acreditadas o registradas ante el Estado, que nominen a un agremiado de su localidad como su representante. En caso de no hacer la designación, la representación se declarará vacante.

ARTÍCULO 31.- Las decisiones de los Consejos se tomarán por mayoría de votos y cada uno de sus integrantes tendrá voz y voto. En caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.



ARTÍCULO 32.- Los Consejos Consultivos Municipales coordinarán sus acciones con la Comisión Estatal, a efecto de lograr la congruencia entre las acciones que realicen los Gobiernos Municipales y Estatal en la materia.

ARTÍCULO 33.- El Consejo Estatal de Protección Civil es un organismo de carácter técnico consultivo y de participación, encargado de planear y coordinar las tareas y acciones de los sectores público, social y privado en materia de prevención, auxilio, apoyo y recuperación ante la eventualidad de alguna catástrofe, desastre o calamidad pública.

ARTÍCULO 34.- El Consejo Estatal de Protección Civil, además de las atribuciones que le asigna la Ley de Protección Civil para el Estado tendrá las siguientes:

I. Elaborar y difundir, a través de la Unidad Estatal, los programas y medidas para la prevención de desastres en zonas de salvaguarda, de derecho de vía y alto riesgo;

II. Coadyuvar en la elaboración de planes y programas estatales, regionales y municipales vinculados con los objetivos del Sistema Nacional de Protección Civil;

III. Supervisar la elaboración y edición del Atlas Estatal de Riesgos;

IV. Asegurar el mantenimiento o pronto restablecimiento de los servicios públicos fundamentales en los lugares donde ocurra un desastre;

V. Ordenar y supervisar la integración y coordinación de los equipos de respuesta frente a riesgos y catástrofes; y

VI. Propiciar la implantación de programas especiales de respuesta ante la eventualidad de un desastre en zonas de alto riesgo.

ARTÍCULO 35.- El Consejo Estatal de Protección Civil se integrará y funcionará de conformidad a lo que establece la Ley de Protección Civil para el Estado de Nayarit.

## TÍTULO TERCERO

### DEL SISTEMA DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO

#### CAPÍTULO I

##### DE LOS PLANES Y SU CONTENIDO

ARTÍCULO 36.- La ordenación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, se llevará a cabo a través de:

- I. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
  - II. Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano;
  - III. Los Planes de Ordenación de Zonas Conurbadas;
  - IV. Los Planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población;
  - V. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano;
- (ADICIONADA, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)
- VI. Los Planes Parciales de Urbanización;
  - VII. Los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial; y
  - VIII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 37.- Los Planes a que se refiere el artículo anterior se regirán por las disposiciones de la presente Ley y por los Reglamentos y normas administrativas Estatales y Municipales aplicables; contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa, debiendo comprender:

- I. La introducción con la denominación, antecedentes y ámbito espacial de aplicación;
- II. El diagnóstico de la situación urbana, área o sector del desarrollo urbano que comprenda el Plan, en sus aspectos poblacionales, actividades socio-económicas, recursos naturales, suelo, infraestructura, vivienda, viabilidad, transporte, equipamiento y servicios, imagen urbana, medio ambiente, riesgos y emergencias urbanas, administración del desarrollo urbano y participación social; así como su problemática y tendencias;
- III. La determinación de los objetivos por alcanzar con la aplicación del Plan respectivo y sus estrategias para alcanzar un desarrollo sustentable en función de sus recursos naturales, así como las acciones, obras y servicios a realizar a corto, mediano y largo plazo;
- IV. El análisis sobre riesgo urbano y el establecimiento de medidas y acciones que tiendan a su mitigación;
- V. La previsión de los recursos financieros públicos, sociales o privados para alcanzar las metas y en su caso, los criterios de concertación;

VI. Los criterios de distribución de responsabilidades, acciones, obras e inversiones que deban realizarse en su ejecución;

VII. Los instrumentos y medidas de política, disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan dar seguimiento al plan, y sus mecanismos para su control, modificación, rectificación y evaluación; y

VIII. La descripción en anexo gráfico del plan, con expresión en forma clara de su contenido, y la ubicación especial de los proyectos y acciones.

ARTÍCULO 38.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo anterior contendrá:

I. Las bases de congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo, de los programas nacionales de desarrollo y de vivienda; así como de otros programas expedidos por los gobiernos federal y estatal;

II. El diagnóstico de la situación del desarrollo social y económico del Estado, en relación con el desarrollo nacional, en particular con la región occidente del país y los Estados vecinos;

III. La determinación de estrategias, políticas y acciones del desarrollo a nivel estatal, relativas al ordenamiento territorial que comprende el Sistema Estatal de Centros de Población, áreas geográficas y sectores prioritarios, así como el patrón de distribución y dinámica de la población y su relación con las actividades económicas;

IV. La identificación de los sistemas urbanos y centros de población que, por sus cualidades, cumplen una función estratégica en el ordenamiento del territorio del Estado, así como de sus problemas comunes;

V. El señalamiento de espacios para la fundación de centros de población;

VI. Los criterios generales para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, construcción, mejora o ampliación de la infraestructura básica, equipamiento y servicios públicos fundamentales;

VII. La clasificación básica de las aptitudes del suelo en el territorio del Estado;

VIII. Los criterios para la definición y constitución de reservas territoriales y de áreas de preservación ecológica;

IX. Las acciones y políticas generales para preservar las áreas naturales, agrícolas, forestales, zonas arqueológicas y turísticas del Estado;

X. Los lineamientos y estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el desarrollo urbano del Estado;

XI. Los requerimientos de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la industria y la vivienda, y los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;

XII. La regulación y administración de las zonas conurbadas;

XIII. Los mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano;

XIV. La orientación de la política fiscal a la promoción del desarrollo urbano;

XV. La aplicación de estímulos para el desarrollo de zonas prioritarias; y

XVI. Las previsiones y proyecciones futuras sobre el crecimiento y distribución de la población, la distribución territorial de las actividades económicas, desarrollo de las comunicaciones y transporte, las condiciones ambientales y de riesgo en la Entidad, el sistema jerarquizado de los centros de población, los problemas de tenencia de la tierra y su regularización para su integración al desarrollo urbano, proyectos de inversión y estrategias financieras.

ARTÍCULO 39.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano contendrán los elementos básicos a que se refiere el artículo 37 y los siguientes:

I. El análisis de su congruencia con los Planes Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo y los que se hayan expedido a nivel regional;

II. La delimitación territorial que comprende el Municipio y sus localidades;

III. Las características de su población y su distribución en el territorio;

IV. La zonificación y líneas de acción para la ordenación y regulación de los centros de población del Municipio respectivo;

V. La determinación de los límites, zonas urbanas y preservación ecológica de los centros de población del Municipio;

VI. Los usos y destinos del suelo;

VII. Las reservas de áreas y predios;

VIII. La estructura urbana, infraestructura, condiciones geofísicas y ambientales con que cuenta cada centro de población, así como las medidas de conservación y mejoramiento, riesgos e impacto ambiental;

IX. La información sobre los servicios básicos y actividades económicas de los centros de población;

- X. Las necesidades generales de la población en cuanto a tierra y vivienda;
- XI. Los criterios de definición y constitución de reservas territoriales;
- XII. Las acciones y políticas generales para preservar las áreas naturales, agrícolas, pecuarias, forestales, turísticas y de patrimonio cultural del Municipio;
- XIII. El estudio económico-financiero de los recursos municipales para la ejecución del plan;
- XIV. Los mecanismos de coordinación con otros municipios o el Estado para atender y resolver necesidades comunes; y
- XV. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas.

ARTÍCULO 40.- Los planes de ordenación de zonas conurbadas intraestatales contendrán, además de los elementos a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, lo siguiente:

- I. La congruencia del plan con los planes nacional, estatal y municipales;
- II. La delimitación del área establecida como zona conurbada intraestatal y la determinación de los Municipios involucrados;
- III. Las bases para la elaboración y ejecución de los proyectos que se vayan a realizar en la zona conurbada;
- IV. La determinación de los espacios que se destinen a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población o áreas comprendidas en la zona conurbada, así como de los de preservación y equilibrio ecológico;
- V. La zonificación primaria del territorio comprendido en la zona conurbada; y
- VI. Las acciones e inversiones para la dotación de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que sean comunes a los centros de población de la zona conurbada.

ARTÍCULO 41.- Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, derivados de los planes municipales de desarrollo urbano, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, contendrán:

- I. Las bases de congruencia con los planes nacional, estatal y municipal de desarrollo urbano y los regionales que correspondan;
- II. Los objetivos y metas;

III. La delimitación del Centro de Población;

IV. El esquema de estructuración territorial que establezca los usos, reservas y destinos de áreas y predios;

V. Las características sociales, actividades económicas y dinámica de la población;

VI. El sistema de vialidades, equipamiento urbanos, infraestructura básica y transportación urbana;

VII. Los derechos de vía y de establecimiento para los servicios públicos;

VIII. La zonificación primaria y secundaria;

IX. Las zonas y edificaciones que deben ser mejoradas y conservadas;

X. Las zonas, edificaciones o elementos que forman el patrimonio natural, histórico y cultural y las medidas para su preservación;

XI. Las normas técnicas y especificaciones a que deberán sujetarse las construcciones, públicas y privadas, distribución de la infraestructura, servicios y equipamiento urbano;

XII. Las características y especificaciones a que deberán sujetarse las fusiones, subdivisiones, relotificaciones, fraccionamientos y condominios;

XIII. Las medidas para mejorar la imagen urbana, proteger el ambiente y controlar o reducir la contaminación;

XIV. Las provisiones correspondientes para orientar el crecimiento físico del centro de población hacia tierras aptas;

XV. El señalamiento de las áreas destinadas a la preservación ecológica;

XVI. Los mecanismos de financiamiento o concertación con los grupos sociales para la ejecución de los programas de inversión;

XVII. La determinación de los objetivos particulares para el desarrollo general del centro de población; y

XVIII. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas.

(REFORMADO, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

ARTÍCULO 42.- A.- Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya

elaboración corresponde al sector público en los casos previstos por esta Ley. Estos planes se formularán, aprobarán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

I.- Integran el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos y destinos en los predios localizados en su área de aplicación;

II.- Se consideran como un complemento técnico del Plan Municipal de Desarrollo Urbano y del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, por lo que sus disposiciones deben ser correspondientes y guardar congruencia entre sí;

III.- Los Ayuntamientos podrán elaborar, consultar y en su caso aprobar Planes Parciales de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población a partir de la solicitud de los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas; así mismo podrán presentar propuestas a efecto de evaluar, modificar o cancelar un Plan Parcial de Desarrollo Urbano y en su caso, modificar en forma parcial el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población ó del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, conforme las disposiciones de la presente Ley;

IV.- Deberán indicar las acciones y políticas de conservación, protección, restauración y aprovechamiento, a partir de lo estipulado en los Programas de Ordenamiento Ecológico; y

V.- Serán formulados, aprobados y publicados conforme a lo establecido en el Capítulo II del presente Título.

B. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, además de los elementos básicos que señala el artículo 37 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:

I. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual derivan;

II. Las políticas y objetivos que se persiguen;

III. La delimitación de la zona que comprendan y su espacio de influencia, definiéndolas como áreas de aplicación y estudio respectivamente;

IV. La descripción actual específica del área de aplicación, de sus aprovechamientos predominantes, de la problemática que presentan, así como del área de estudio;

V. La zonificación secundaria; determinando los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo las normas de control de densidad de la edificación, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades para cada tipo de zona;

VI. Los proyectos de las obras o servicios a ejecutar, así como la referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y urbana, con señalamiento de las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros, que determinen:

a) Los criterios para el diseño de las vialidades, precisando sus secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;

b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;

c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de paso y zonas de protección;

d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;

e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como los criterios para su localización, en especial, las destinadas a áreas verdes y escuelas;

f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;

g) En su caso, la propuesta de permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley;

h) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y

i) Las demás normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;

VII. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidas en el área de aplicación del Plan Parcial y de sus usuarios respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;

VIII. Los estudios económicos, financieros y fiscales preliminares, cuando las características del proyecto lo requieran;

IX. Los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo plan parcial;

X. Los usos y destinos comprendidos en el proyecto;



XI. Las medidas e instrumentos para la ejecución del plan o proyecto; y

XII. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas.

(ADICIONADO, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

ARTÍCULO 42 Bis.- Los Planes Parciales de Urbanización, son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración corresponde a los particulares, en los casos previstos por esta Ley.

Será obligatorio formular un Plan Parcial de Urbanización cuando implique:

I. Transformar el suelo rústico a urbanizado en áreas de reserva urbana ó en reservas territoriales, determinando los usos y destinos correspondientes;

II. Transformar el suelo rústico mediante obras de urbanización en predios localizados fuera del centro de población, determinando los usos y destinos correspondientes, en predios de propiedad privada o social;

III. Establecer o modificar los usos y destinos para una zona específica del centro de población ó para una zona de crecimiento;

IV. Determinar áreas de restricción por paso de redes de infraestructura; o

V. Determinar obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;

(ADICIONADO, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

Artículo 42 Ter.- Los Planes mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

I.- Determinarán la zonificación secundaria ó específica, señalando los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar;

II.- Regularán y controlarán la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;

III.- Autorizarán la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan;

IV.- Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento;

V.- En su caso, propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;

VI.- Determinarán en forma específica las áreas de restricción; regularán y controlarán la urbanización y la edificación; y en general determinarán la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;

VII.- Integrarán las obras, acciones e inversiones con la estructura urbana del centro de población; y

VIII.- En su caso, determinarán los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población.

(ADICIONADO, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

Artículo 42 Quater.- Los Planes Parciales de Urbanización, además de los elementos básicos que señala el artículo 37 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:

I.- El enunciado del Plan y datos generales del proyecto;

II.- La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual se derivan;

III.- La fundamentación jurídica;

IV.- Los objetivos generales y específicos;

V.- La delimitación del área de estudio y del área de aplicación;

VI.- El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;

VII.- La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo las normas de control de densidad de la edificación, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades y/o usos de suelo para cada tipo de zona;

VIII.- La referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:

a) Los criterios de diseño de las vialidades, precisando las secciones mínimas y normas de trazo en función a su jerarquía;

b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;

c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;

d) Las obras de urbanización requeridas en cada tipo de zona;

e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona;

f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;

g) En su caso, la propuesta de permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley;

h) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y

i) Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;

IX.- En el caso de acciones de conservación o mejoramiento, además de los elementos aplicables antes mencionados, deberá de considerarse la zonificación específica con las restricciones, en su caso, respecto de los predios y fincas objetos de estas acciones.

Así mismo, contendrán los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo plan parcial.

ARTÍCULO 43.- Los Planes Regionales de Desarrollo Urbano contendrán, además de los elementos señalados en el artículo 37 de esta Ley, los siguientes:

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

II. Los lineamientos y estrategias para lograr un desarrollo más equilibrado entre las distintas regiones del Estado;

III. La delimitación precisa de su área de aplicación;

IV. Las acciones o elementos del desarrollo urbano que sean materia del Plan Regional y el impacto que el programa tendrá sobre su conjunto;

V. Las autoridades responsables de la ejecución, control y evaluación del plan;

VI. La definición del orden de prioridades económicas y sociales aplicables en las áreas rurales y urbanas, desde una perspectiva regional;

VII. El análisis de la situación que guardan los centros de población comprendidos dentro del área de aplicación del Plan y sus proyecciones futuras del proceso de urbanización;

VIII. La propuesta para el ordenamiento y regulación del territorio y los centros de población comprendidos dentro del área de aplicación del plan, que incluya el sistema jerarquizado de los mismos y zonas preferentes de desarrollo, el esquema de ordenamiento territorial, las áreas para la conservación, mejoramiento y crecimiento, el señalamiento de las áreas para las provisiones requeridas en la fundación de nuevos centros, y los estudios de factibilidad técnica y económica, incluyendo proyectos y estrategias de inversión; y

IX. Los demás requisitos que establezcan las demás dependencias normativas.

ARTÍCULO 44.- Los planes regionales se sujetarán a las previsiones contenidas en el Plan Estatal y especificarán los objetivos, prioridades y políticas referidas a las regiones que se consideren prioritarias o estratégicas y cuya extensión territorial comprenda dos o más municipios.

ARTÍCULO 45.- 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 37 de esta Ley, lo siguiente:

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

II. El área o sector 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 planes municipales de desarrollo urbano.

## CAPÍTULO II

### DEL PROCEDIMIENTO DE ELABORACION Y APROBACION DE LOS PLANES

ARTÍCULO 46.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Gobernador del Estado, a través de la coordinación que para el efecto establezca la Secretaría con otras dependencias y entidades estatales y, en su caso, federales, con los Ayuntamientos de la Entidad y de la Comisión Estatal.

ARTÍCULO 47.- Los Proyectos de Plan Estatal y Regional de Desarrollo Urbano serán formulados por la Secretaría, a partir de los estudios e investigaciones que realice, las propuestas que hagan las dependencias y entidades coordinadas de ese sector de la administración pública, las propuestas que formulen los ayuntamientos y de la evaluación y revisión que se efectúe del mismo plan.

ARTÍCULO 48.- Elaborados los Proyectos, la Secretaría los difundirá ampliamente y establecerá un calendario de audiencias regionales en un lapso de 60 días a efecto de recibir y escuchar los comentarios, sugerencias o aportaciones de la ciudadanía, instituciones y diferentes grupos, organizaciones y asociaciones que integran la comunidad.

ARTÍCULO 49.- Concluido el proceso de audiencias, la Secretaría elaborará, en un plazo que no excederá de 45 días naturales, la memoria descriptiva de las propuestas presentadas, dará respuesta a los planteamientos improcedentes, y realizará las modificaciones conducentes al Proyecto de Plan, poniéndolas a disposición de los interesados por un término de 5 días hábiles, para los efectos correspondientes. De no hacerse observaciones dentro del plazo señalado se considerará que no existen inconvenientes para su aprobación.

ARTÍCULO 50.- Transcurrido el plazo anterior, la Secretaría, con la opinión de la Comisión Estatal, remitirá el Proyecto de Plan que se trate al Congreso del Estado para su aprobación definitiva, y en su caso, publicación en el Periódico Oficial, Organismo del Gobierno de la Entidad, y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

(REFORMADO, P.O. 26 DE ABRIL DE 2001)

ARTÍCULO 51.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, los de Centros de Población y los que de éstos se deriven serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Ayuntamientos correspondientes, atendiendo la opinión del Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano respectivo, y en su caso, las observaciones técnicas de las autoridades competentes de los gobiernos del Estado y la Federación. El Ayuntamiento aprobará formalmente el respectivo plan en sesión de cabildo y lo someterá con todos sus antecedentes a la aprobación definitiva de la Legislatura, con excepción de los programas parciales de desarrollo, que bastará la aprobación de Cabildo, para su publicación e inscripción, remitiendo la copia respectiva al Congreso para su conocimiento.

ARTÍCULO 52.- Para elaborar y aprobar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los que de éstos se deriven, se seguirá el procedimiento siguiente:

(REFORMADA, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

I. El Ayuntamiento en Sesión de Cabildo acordará que se elabore el Proyecto de Plan correspondiente, a excepción de los Planes Parciales de Urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica correspondiente del Ayuntamiento el inicio de la elaboración del mismo;

(REFORMADA, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

II. Formulados los Proyectos de Planes a que se refiere la fracción anterior serán presentados al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, en la cual se acordará someterlos a consulta pública;

III. La dependencia municipal en materia de planeación urbana con la colaboración del Consejo Consultivo Municipal correspondiente, coordinará el proceso de audiencias públicas, a fin de promover la participación ciudadana en su elaboración;

IV. A ese efecto la referida dependencia publicará y exhibirá en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y los lugares públicos de mayor concurrencia de la población, una versión abreviada del Proyecto, formulará y desahogará las audiencias públicas, y señalará un plazo de 30 días a partir de la fecha en que se publique para que los ciudadanos, asociaciones y organizaciones de vecinos formulen por escrito sus observaciones, críticas y proposiciones concretas, hecho lo cual y realizadas las modificaciones o adecuaciones procedentes, lo remitirá al Consejo Consultivo Municipal correspondiente para que emita su opinión;

V. El Consejo Consultivo Municipal dispondrá de un término de 20 días naturales para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho término, se considera que no tiene observaciones ni inconvenientes para su aprobación;

VI. En caso de que la opinión sea desfavorable o contraria al Proyecto de Plan, éste lo regresará a la dependencia municipal para el efecto de que lo revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión, a fin de que el Ayuntamiento resuelva en definitiva;

VII. Terminado o ajustado el Proyecto, el Presidente Municipal lo remitirá a la Secretaría para que ésta, previo análisis, emita el dictamen de congruencia con los planes y programas vigentes a nivel estatal y regional; y

VIII. Recabado el dictamen de congruencia o los comentarios y recomendaciones de la Secretaría, se procederá a revisar el Proyecto para considerar las opiniones recibidas si las hubiere, hecho lo cual se turnará al Presidente Municipal para los

efectos internos de dictaminación correspondiente, mismo que será presentado en Sesión de Cabildo para su aprobación.

(ADICIONADO, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

El Ayuntamiento en su caso, podrá autorizar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización, cuando existan contradicciones con los instrumentos de planeación de nivel superior previstos en el presente Título, cuando a juicio de aquel se justifique que las condiciones que dieron origen a la realización de tales instrumentos observan una variación sustancial, o cuando justifiquen la realización de una obra, acción o inversión que presente mejores condiciones a las originalmente dispuestas.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

ARTÍCULO 53.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, de centro de población y sus derivados, una vez aprobados por el Cabildo, serán enviados por el Presidente Municipal al Congreso del Estado para que dentro de un plazo razonable ordene su publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y surtan oportunamente sus efectos de ley. En lo que se refiere a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Parciales de Urbanización, bastará la aprobación de Cabildo, su publicación e inscripción, remitiendo copia al Congreso para su conocimiento.

La documentación que se remita al Congreso comprenderá:

(REFORMADA, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

I. El documento técnico del Plan de Desarrollo Urbano correspondiente;

II. La versión abreviada del mismo;

III. La documentación comprobatoria de la celebración de las instancias de consulta pública; y

IV. Las recomendaciones y comentarios que en su caso haya formulado la Secretaría o el dictamen de su congruencia.

El Congreso ordenará, en base a los documentos recibidos, su publicación y registro en los términos de esta Ley

ARTÍCULO 54.- Los Planes de Ordenación de Zonas Conurbadas intraestatales, serán elaborados por las Comisiones de Conurbación respectivas a través de sus Secretarios Técnicos; después de la aprobación del Congreso del Estado serán ejecutados, controlados y evaluados a través de la coordinación que para el efecto establezca la Secretaría, la Comisión de Conurbación correspondiente y los Ayuntamientos involucrados.

ARTÍCULO 55.- Cumplidas las formalidades para su aprobación, los Planes respectivos serán publicados en forma abreviada dentro de los 30 días naturales

siguientes en el Periódico Oficial del Estado y se inscribirán en la Sección correspondiente del Registro Público de la Propiedad, la Secretaría y la Oficina Municipal correspondiente; se les dará publicidad entre los sectores, colegios, dependencias y organizaciones interesadas y se notificarán personalmente a los poseedores o propietarios de áreas y predios o centros de población ejidal o comunal las resoluciones y obligaciones a que quedan afectos.

ARTÍCULO 56.- A partir de la fecha en que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y en los diversos registros de planeación del desarrollo urbano, las autoridades correspondientes sólo podrán expedir constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia, relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos, si las solicitudes están de acuerdo con el plan respectivo. Las que se expidan en contravención a lo anterior serán sancionadas penal o administrativamente según corresponda, y no surtirán ningún valor.

ARTÍCULO 57.- Los Planes serán obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes, una vez que sean publicados en el Periódico Oficial del Estado.

### CAPÍTULO III

#### DE LA EVALUACION, MODIFICACION Y CANCELACION DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 58.- El Plan Estatal y los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, deberán ser revisados cada seis años para su actualización. Para controlar su ejecución y verificar los avances obtenidos, la Secretaría, evaluará cada año estos planes, presentando un informe detallado al Gobernador del Estado.

ARTÍCULO 59.- Los planes municipales de desarrollo urbano y los que ordenen y regulen zonas conurbadas, serán revisados cada 3 años por las autoridades encargadas de formularlos y aprobarlos, durante el segundo año del ejercicio constitucional de los ayuntamientos, para resolver si procede o no su modificación o cancelación, según corresponda.

ARTÍCULO 60.- Los planes de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados en los siguientes casos:

I. Cuando se observe una variación substancial en las condiciones que les dieron origen;

II. Cuando se produzcan cambios en el aspecto financiero que los conviertan en irrealizables o incosteables;



III. Cuando surjan técnicas diferentes que permitan una realización más económica y satisfactoria; y

IV. Cuando sobrevenga una causa que impida su ejecución.

En ningún caso se deberá cancelar un Plan de desarrollo urbano, sin que se apruebe, publique y registre uno nuevo.

ARTÍCULO 61.- La cancelación o modificación de los planes de desarrollo urbano podrán ser solicitadas mediante escrito fundado y motivado a la autoridad que aprobó el plan correspondiente por:

I. El Gobernador del Estado;

II. Los Ayuntamientos cuando tengan efectos en el territorio de su Municipio;

III. Las dependencias y entidades de la administración Pública estatal y municipal, responsables de ejecutar las acciones previstas en esos planes;

IV. Las Entidades y grupos del sector social y privado que tengan interés directo;

V. Los organismos de participación comunitaria y de consulta previstos por esta Ley; y

VI. Los ciudadanos del Estado.

ARTÍCULO 62.- El procedimiento y términos para el trámite de la resolución de modificación o cancelación de un plan, será el mismo que para su aprobación, publicación y registro.

Si se aprueba la modificación o cancelación de un plan, las áreas, predios y zonas en él comprendidos quedarán afectos a las nuevas modalidades o limitaciones que con las modificaciones se impongan, o bien quedarán desafectados, desde la fecha de su inscripción y vigencia.

## CAPÍTULO IV

### DE LAS CONURBACIONES

ARTÍCULO 63.- Cuando dos o más centros de población situados en dos o más municipios del territorio estatal formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica, el Gobierno del Estado y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el fenómeno de la conurbación de referencia, con apego a lo dispuesto en esta Ley.

En el caso de zonas de conurbación interestatal en las que participe el Estado con una o más Entidades Federativas, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

El ordenamiento y regulación de los procesos de conurbación entre centros de población de un mismo Municipio, se ajustarán a lo dispuesto en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y los Planes de Desarrollo Urbano de dichos centros.

ARTÍCULO 64.- El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales correspondientes, deberán convenir la delimitación de una zona conurbada, en los casos siguientes:

I. Cuando sea procedente el estudio y resolución conjunta del desarrollo urbano de dos o más centros de población, situados en el territorio de municipios vecinos, que por sus características geográficas y su tendencia económica y urbana, deban considerarse como una zona conurbada;

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

III. Cuando solamente uno de los centros de población crezca sobre la zona conurbada.

ARTÍCULO 65.- El convenio que se celebre con base en lo previsto en el artículo anterior, se publicará en el Periódico Oficial del Estado y en un periódico de mayor circulación en la Entidad, y contendrá:

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

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

III. La determinación de acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes en materia de reservas territoriales, preservación y equilibrio ecológico, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en la zona conurbada;

IV. La integración y organización de la comisión de conurbación respectiva; y

V. Las demás acciones que para tal efecto convengan el Gobierno del Estado y los municipios involucrados.

ARTÍCULO 66.- La comisión de conurbación prevista en el convenio a que se refiere el artículo anterior, tendrá carácter permanente y en ella participarán el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos correspondientes. Esta comisión será presidida por el Gobernador del Estado o la persona que éste designe y

funcionará como mecanismo de coordinación institucional y de concertación de acciones e inversiones con los sectores social y privado.

Dicha comisión formulará y aprobará el plan de ordenación de la zona conurbada, y gestionará y evaluará su cumplimiento.

ARTÍCULO 67.- Las comisiones de conurbación intraestatales se integrarán por:

I. Un Presidente, que será el Gobernador del Estado o la persona que éste designe;

II. Un Secretario Técnico, que será el Secretario de Obras y Servicios Públicos del Estado;

III. Los Presidentes Municipales de los Ayuntamientos, en donde se localice la zona conurbada;

IV. Los representantes de las dependencias y entidades estatales, municipales y federales que se inviten a formar parte de ella, así como de los sectores social y privado que a juicio de la Comisión de conurbación deban invitarse a formar parte de la misma; y

V. Directores Municipales de Desarrollo Urbano y Ecología.

ARTÍCULO 68.- Por cada representante propietario se designará un suplente, que los sustituirá en sus faltas temporales.

El Secretario Técnico suplirá en todo caso las faltas del Presidente.

Los Presidentes Municipales tendrán voz y voto en las sesiones, en aquellos casos en que se proyecten acciones, obras y servicios dentro de sus respectivas jurisdicciones.

ARTÍCULO 69.- Las comisiones de conurbación intraestatal, sesionarán cuando menos dos veces por año en las fechas que designe su Presidente, con la asistencia como mínimo de la mitad de sus integrantes.

ARTÍCULO 70.- Las decisiones de las comisiones de conurbación intraestatales se tomarán por mayoría de votos en el seno de la (sic) mismas. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

ARTÍCULO 71.- Las comisiones de conurbación intraestatal tendrán las atribuciones siguientes:

I. Elaborar y aprobar el Plan de Ordenación de la zona conurbada y gestionar su publicación y registro ante el Gobernador del Estado;

II. Gestionar ante las autoridades municipales, estatales y en su caso federales, el cumplimiento, en el ámbito de su competencia, de las decisiones que se hayan legalmente tomado;

III. Emitir opinión sobre las obras de infraestructura y equipamiento urbano que por su importancia deba conocer la comisión de conurbación, a criterio de los miembros de la misma;

IV. Resolver en forma definitiva los criterios que deban prevalecer cuando entre el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales, y en su caso el federal, existan diferencias de opinión en cuanto al tratamiento de un asunto relacionado con la zona conurbada, en materia de desarrollo urbano;

V. Recibir y analizar, las observaciones o propuestas que le presente la comunidad, organizaciones sociales, y ciudadanos vecinos de la zona conurbada respecto al desarrollo urbano de la misma;

VI. Formular y expedir su reglamento interior en un plazo no mayor de 60 días naturales, a partir de su primera reunión; y

VII. Las demás que le señale esta Ley u otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 72.- Una vez aprobados los planes de ordenación de zonas conurbadas por las comisiones de conurbación, los municipios respectivos en el ámbito de sus jurisdicciones, determinarán en los planes de desarrollo urbano correspondientes las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

## TÍTULO CUARTO

### DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACION

#### CAPÍTULO I

#### DE LAS ACCIONES DE FUNDACION, CONSERVACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACION

ARTÍCULO 73.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros, cualquiera que sea su régimen jurídico, se sujetará a las normas contenidas en los planes de desarrollo urbano, en las determinaciones de provisiones, usos, reservas y destinos y en las disposiciones contenidas en esta Ley.

ARTÍCULO 74.- Los planes municipales de desarrollo urbano, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población situados en sus respectivas jurisdicciones territoriales y establecerán la zonificación correspondiente, en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

En caso de que el Ayuntamiento expida el plan de desarrollo urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en este plan.

ARTÍCULO 75.- Las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, se considerarán como planes parciales de desarrollo urbano, y deberán contener:

I. La demarcación, características y condiciones de la zona o inmuebles de que se trate;

II. Los objetivos y metas que se persiguen;

III. La asignación de usos y destinos;

IV. Los estudios para promover la conservación y mejoramiento, y en su caso, la prestación de asistencia técnica;

V. Las obligaciones y derechos de quienes resulten involucrados de acuerdo con el plan respectivo;

VI. Los procedimientos y los responsables para llevar a cabo las acciones, obras o servicios correspondientes;

VII. La procedencia y aplicación de los recursos que sean necesarios;

VIII. La fundamentación y motivación; y

IX. Los efectos sociales, económicos y urbanos que puedan producirse en la zona respectiva.

ARTÍCULO 76.- Los propietarios o poseedores de áreas y predios incluidos en los programas de conservación y mejoramiento, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos y las asignaciones sobre usos y destinos del suelo que establezcan para su cumplimiento, pudiendo para ese efecto celebrar convenios entre si, con los gobiernos federal, estatal o municipales, o con terceros.

ARTÍCULO 77.- En el caso que los propietarios o poseedores no celebren convenio o no cumplan con las obligaciones indicadas en el artículo anterior, el

gobierno del Estado podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en términos de la legislación correspondiente.

ARTÍCULO 78.- Los planes 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 planes 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. El fomento de la regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;

VI. La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población;

VII. La protección y mejoramiento de reservas ecológicas urbanas y zonas de preservación ecológica; y

VIII. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de estas acciones.

## SECCIÓN PRIMERA

### DE LA FUNDACION DE NUEVOS CENTROS DE POBLACION

ARTÍCULO 79.- 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.

ARTÍCULO 80.- La fundación de un centro de población requerirá decreto expedido por la Legislatura y solo procederá a iniciativa del Gobernador del Estado o de los Ayuntamientos interesados, la cual contendrá como mínimo la referencia del plan de desarrollo urbano de la cual deriva, el diagnóstico preliminar de la zona, los límites propuestos del centro de población, los objetivos y metas, los bienes y reservas que se van a destinar, las acciones de inversión, las áreas

de conservación, y demás elementos que se estimen necesarios y funden y motiven su procedencia.

ARTÍCULO 81.- El Congreso del Estado solicitará en todos los casos y según corresponda, la opinión del Gobernador del Estado o del Ayuntamiento en que se pretenda establecer el nuevo centro de población, y en vista de ello y de la documentación recibida, así como de la práctica de las diligencias que estime pertinentes, emitirá en un término que no excederá de 60 días, la resolución que corresponda.

ARTÍCULO 82.- El decreto a que se refiere el artículo anterior, de resultar positivo contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras; ordenará la formulación del plan de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa al centro de población.

## SECCIÓN SEGUNDA

### DE LA CONSERVACION DE LOS CENTROS DE POBLACION

ARTÍCULO 83.- Las acciones de conservación de los centros de población tienen por objeto mantener:

- I. El equilibrio ecológico y la calidad del ambiente;
- II. El buen estado de las obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios, de acuerdo con lo previsto en los planes de desarrollo urbano; y
- III. El buen estado de los monumentos, edificios, plazas públicas, parques, alamedas, jardines y en general, todo aquello que corresponda a su patrimonio urbano, natural, cultural e histórico, de conformidad con la legislación aplicable.

ARTÍCULO 84.- Los planes o programas de desarrollo urbano que regulen y ordenen centros de población, considerarán como áreas destinadas a la conservación:

- I. Las que por sus características y aptitudes naturales sean condicionantes del equilibrio ecológico y la calidad ambiental, como la existencia en ellas de bosques, praderas, esteros, cuerpos de agua, mantos acuíferos y otros elementos;
- II. Las que se encuentren dedicadas a las actividades agropecuarias y forestales, en especial aquellas que por las características del suelo y obras de infraestructura productiva, se consideren de buena calidad;
- III. Las áreas orográficas tales como cerros, colinas y elevaciones o depresiones con pendientes pronunciadas que constituyan elementos naturales del territorio de esos centros de población;

IV. Las áreas cuyo subsuelo presente riesgos geológicos, sean inestables o se localicen en partes bajas con problemas de drenaje y riesgos de inundación;

V. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje urbano o resulte inconveniente su urbanización; y

VI. Las áreas delimitadas como zona arqueológica o las que de investigación previa resulten como tales.

ARTÍCULO 85.- La urbanización de los espacios destinados a la conservación se hará en forma restringida, de acuerdo con lo previsto en la legislación y planes en materia de desarrollo urbano. Sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común con excepción de los dedicados en forma habitual a las actividades agropecuarias y forestales.

En los casos no previstos en el párrafo anterior, las autoridades competentes podrán acordar la urbanización conforme a la normatividad de los planes de desarrollo urbano y legislación aplicable en la materia.

ARTÍCULO 86.- Para atender a la conservación de áreas, predios, edificaciones, instalaciones y sus accesorios, los propietarios o poseedores, sean estos públicos o privados, deberán mantenerlos en buen estado, en adecuadas condiciones de seguridad, higiene y buen aspecto, realizando para ello las obras necesarias que se deriven de los planes de desarrollo urbano aprobados y las disposiciones de esta Ley.

Los propietarios o poseedores públicos o privados, de monumentos declarados de valor histórico, arquitectónico o artístico por las autoridades competentes, tendrán la obligación de ajustarse a la Ley de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico.

### SECCIÓN TERCERA

#### DEL MEJORAMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACION

ARTÍCULO 87.- Los planes de desarrollo urbano para la ejecución de acciones de mejoramiento en los centros de población, con base en esta Ley, atenderán a lo siguiente:

I. El ordenamiento ecológico y de la calidad del ambiente, de conformidad con la legislación respectiva;

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



III. La dotación y rehabilitación de servicios, equipamiento o infraestructura urbanas, en áreas que carecen de ellos;

IV. La acción integrada del Estado, donde se articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos, que tiendan a mejorar los niveles de vida de la comunidad urbana;

V. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, acordes a los programas de protección civil conforme a las disposiciones aplicables;

VI. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad;

VII. La celebración de 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, en los términos de la Ley de la materia; y

VIII. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de la acción de mejoramiento.

ARTÍCULO 88.- Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial, podrán ser declaradas por los gobiernos estatal o municipales como espacios dedicados al mejoramiento, con el fin de reordenarlos, renovarlos, regenerarlos, restaurarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

## SECCIÓN CUARTA

### DEL CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACION

ARTÍCULO 89.- Los planes de desarrollo urbano para la ejecución de las acciones de crecimiento dispondrán las previsiones siguientes:

I. La determinación de las áreas de expansión futura de los centros de población;

II. La determinación de las etapas conforme a las cuales se incorporarán las áreas y predios comprendidos como de reserva a los usos urbanos;

III. Los mecanismos de adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del Gobierno del Estado y de los Municipios en las áreas de reserva, a efecto de

satisfacer las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población;

IV. La definición de la infraestructura de las zonas de crecimiento y las modificaciones a realizar en la infraestructura existente del conjunto del área urbana; y

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

ARTÍCULO 90.- 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.

## CAPÍTULO II

### DE LA ZONIFICACION

ARTÍCULO 91.- Corresponde a los Municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La zonificación deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano correspondiente, los que deberán contener:

I. Las áreas y predios que integran y delimitan los centros de población;

II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros 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 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 o amortiguamiento, especialmente en las áreas e instalaciones en las que se realicen actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos;

IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

X. Las zonas de reserva y de preservación ecológica; y (sic)

(ADICIONADA, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

XI. Las normas de diseño urbano;

XII. Las demás disposiciones que de acuerdo con esta Ley sean procedentes.

ARTÍCULO 92.- Las tierras que se encuentren en explotación minera, agrícola o forestal o que sean aptas para estos tipos de explotación, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades, de las que solo podrán retirarse para ser incorporadas al proceso de urbanización de acuerdo con la legislación especial sobre esas materias y conforme a lo previsto en esta Ley.

ARTÍCULO 93.- El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Ley Agraria, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, así como a las determinaciones de reservas, usos y destinos de áreas y predios que en estos últimos se contengan.

ARTÍCULO 94.- Para los efectos del artículo anterior, el Congreso del Estado al ordenar la publicación y registro de un plan de desarrollo urbano que contenga determinaciones de reserva urbana que comprenda terrenos ejidales o comunales, dispondrá que se notifique a los comisariados ejidales o comunales de los núcleos de población titulares de los terrenos que se afecten. Así mismo dispondrá se solicite al Registro Agrario Nacional, realice las anotaciones correspondientes.

ARTÍCULO 95.- Los usos y destinos que podrán asignarse en los planes de desarrollo urbano son:

I. Habitacionales;

II. De servicios;

III. Industriales, agroindustriales y de explotación minera;

IV. Preservación y conservación del patrimonio natural y cultural;

V. Infraestructura;

VI. Equipamiento;

VII. Agropecuarias, acuícolas y forestales;

VIII. Comerciales, turísticos, recreativos y culturales;

IX. Riesgosos o incompatibles;

X. Con destino especial; y

XI. Los demás que se establezcan en los planes y que sean compatibles con los anteriores.

Las características que correspondan a los diferentes tipos de usos y destinos de áreas y predios, se establecerán en los Reglamentos de Zonificación que al efecto expidan el Gobernador del Estado y los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 96.- La asignación de los destinos y reservas contendrán la delimitación precisa de las zonas o predios de que se trate, así como el señalamiento del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse.

Una vez publicado e inscrito en los registros del plan de desarrollo urbano correspondiente, que contenga la asignación de destinos y reservas, los propietarios y poseedores de inmuebles que queden comprendidos en la misma, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al futuro aprovechamiento previsto, debiendo notificarse a los propietarios, poseedores o causahabientes afectados la determinación correspondiente.

ARTÍCULO 97.- En el caso de que las zonas o predios comprendidos en la asignación de destinos no sean utilizados conforme al aprovechamiento previsto en un plazo de 5 años a partir de la entrada en vigor del plan respectivo, dicho destino quedará sin efectos y el inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, de acuerdo con la modificación que en su caso, se haga al plan.

ARTÍCULO 98.- Las zonas de reserva contenidas en los planes de desarrollo urbano deberán mantenerse inalterables, en tanto no se expidan las normas de planificación urbana correspondientes, que determinen el aprovechamiento que podrá otorgarse al suelo.

ARTÍCULO 99.- Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de la reserva, se expedirá un plan parcial de desarrollo que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se asignarán los usos y destinos a que podrá dedicarse el suelo. En el caso de terrenos ejidales o comunales, se promoverán las expropiaciones o aportaciones que procedan, en los términos de las Leyes Agraria y General de Asentamientos Humanos.

### CAPÍTULO III

## DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 100.- El control del desarrollo urbano, es el conjunto de medidas y procedimientos a través de los cuales las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilan que las acciones urbanas se lleven a cabo de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, los planes, programas y reglamentos en materia de desarrollo urbano, así como a las leyes y otras disposiciones jurídicas vigentes en materia ambiental.

ARTÍCULO 101.- 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 los planes aplicables; sin este requisito no se otorgará permiso, licencia o autorización para efectuarlas.

ARTÍCULO 102.- La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda en el Estado, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la constancia de compatibilidad urbanística que, previo el cumplimiento de requisitos expidan en cada caso las autoridades estatales y municipales según corresponda.

ARTÍCULO 103.- La constancia de compatibilidad urbanística a que se refiere el artículo anterior, será independiente y condiciona la expedición de permisos o licencias que se deriven de la legislación urbana aplicable, tales como los fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, construcciones, demoliciones, adaptación de obras y urbanizaciones y tendrán por objeto:

- I. Señalar el uso y destino general del suelo de acuerdo con la legislación y planes aplicables;
- II. Otorgar certidumbre jurídica a la disposición y aprovechamiento de la propiedad territorial;
- III. Planear la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- IV. Evitar el establecimiento de asentamientos irregulares;
- V. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural del Estado;
- VI. Impedir que se realicen en el Estado, obras, acciones o inversiones que pongan en riesgo la salud, el patrimonio, y la integridad física de las personas; y
- VII. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sean compatibles con la legislación, planes y programas aplicables.

ARTÍCULO 104.- Los Ayuntamientos a través de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología o en convenio con el Gobierno del Estado a través

de la Secretaría expedirá las constancias de compatibilidad urbanística en los casos siguientes:

I. Para el fraccionamiento y relotificación de terrenos y/o subdivisión de ellos con superficie mayor de 10,000 M<sup>2</sup>;

II. La constitución o modificación del régimen de propiedad en condominio;

III. La modificación, demolición o ampliación de inmuebles del patrimonio cultural;

IV. Los proyectos de vialidades primarias y secundarias, tales como periféricos, libramientos y avenidas de 30 metros o más de anchura;

V. La elaboración de proyectos de equipamiento e infraestructura primaria de los centros de población, que por su magnitud e importancia requieran de un análisis y revisión por parte de la Administración Pública Estatal;

VI. Los proyectos de centros comerciales y centrales de abasto de cualquier tipo;

VII. Los proyectos de hospitales y centros médicos;

VIII. El diseño de centrales camioneras y de abasto;

IX. Los proyectos de instalaciones y fraccionamientos industriales, campestres, turísticos y mixtos;

X. Los proyectos de edificios de oficinas, escuelas, centros de espectáculos o lugares que generen grandes concentraciones de personas o vehículos;

XI. Los megaproyectos; y

XII. Los proyectos de instalaciones o edificios en los que se prevea manejar, almacenar y expender sustancias peligrosas.

ARTÍCULO 105.- En todos los casos es indispensable tramitar la licencia de uso del suelo, que será expedida por los Ayuntamientos, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

ARTÍCULO 106.- En virtud de la concurrencia que existe en la materia de desarrollo urbano, los Ayuntamientos gestionarán ante la Secretaría la verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística que expidan, en los casos siguientes:

I. Edificios con habitaciones colectivas, hoteles, moteles, campamentos turísticos, albergues y centros vacacionales, cuando superen las 20 unidades;

II. Clínicas, maternidades y puestos de socorro;

III. Plazas, parques, centros deportivos y balnearios;

IV. Museos, galerías de arte, centros de exposición, salas de conferencia y bibliotecas;

V. Cementerios y crematorios.

VI. Rastros, granjas y empacadoras.

VII. Edificios para estacionamiento de vehículos, y

VIII. Industrias medianas.

ARTÍCULO 107.- Los Ayuntamientos y la Secretaría podrán hacer observaciones y oponerse con causa fundada y debidamente justificada a las constancias de compatibilidad urbanística que ambos, en ejercicio de sus facultades legales expidan, elevándose el asunto, a consideración de la Comisión Estatal para que emita resolución definitiva dentro del término de 30 días hábiles.

ARTÍCULO 108.- Para la obtención de las constancias de compatibilidad urbanística, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. Acreditar su interés.

II. Presentar croquis de localización del predio.

III. Indicar el uso del suelo que se pretende.

IV. Indicar la densidad de construcción que se pretende, y

V. Pagar los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 109.- Las constancias de compatibilidad urbanística proporcionarán y contendrán:

I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio.

II. El uso o destino actual y el que se pretenda utilizar en el área o predio.

III. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas y el número oficial en su caso.

IV. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los planes de desarrollo urbano aplicables.

V. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de acuerdo al tipo de fraccionamiento, condominio, barrio, colonia o zona, y

VI. Los demás datos, criterios, lineamientos o elementos que se deriven de la Ley y planes de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 110.- Las constancias de compatibilidad urbanística tendrán una vigencia de un año a partir de su expedición. En caso de que la acción, obra, servicio o inversión no se hubiere realizado durante la vigencia de una constancia de compatibilidad, se requerirá la tramitación de una nueva ante las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 111.- Serán nulas de pleno derecho y motivo de responsabilidad oficial, las constancias de compatibilidad urbanística que expidan los ayuntamientos o servidores públicos de la Secretaría en contravención a lo dispuesto por los artículos anteriores y lo establecido por los planes de desarrollo urbano correspondientes.

ARTÍCULO 112.- Las constancias de compatibilidad urbanística no constituyen diligencias de apeo y deslinde respecto de las áreas o predios a que las mismas se refieran, ni constituyen título de posesión o propiedad de los mismos.

ARTÍCULO 113.- Las obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se realicen sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, en los planes de desarrollo urbano o las constancias de compatibilidad urbanística, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes, a costa del o los infractores, previa garantía de audiencia que al efecto se conceda.

ARTÍCULO 114.- Queda estrictamente prohibido a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad del Estado y de Catastro, bajo apercibimiento de responsabilidad oficial, inscribir cualquier acto, contrato o convenio sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no van acompañados con las correspondientes constancias de compatibilidad urbanística.

Cuando se trate de lotes o predios en fraccionamientos o condominios autorizados conforme a esta Ley o la Ley de la materia, o de construcciones ubicadas en zonas urbanas consolidadas, no se requerirán para la inscripción, de las constancias de compatibilidad urbanística.

ARTÍCULO 115.- La autoridad Estatal y Municipal, en el ámbito de sus respectivas competencias, realizarán actos de inspección y vigilancia de las obras, acciones, inversiones y proyectos, para la verificación del cumplimiento de esta Ley.

ARTÍCULO 116.- Cuando se estén realizando obras de urbanización, construcciones, cambios de uso del suelo, fusiones, subdivisiones, relotificaciones u otros aprovechamientos de inmuebles en contravención a lo dispuesto por esta



Ley, reglamentos y planes de desarrollo aplicables, los residentes o propietarios de predios y fincas del área que resulten afectados, tendrán derecho a exigir de la autoridad, que se dicten y lleven a cabo las medidas de seguridad y se apliquen las sanciones que procedan, para hacer cumplir los citados ordenamientos

## TÍTULO QUINTO

### DEL SISTEMA ESTATAL DE SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

#### CAPÍTULO I

##### DEL SISTEMA ESTATAL DE SUELO

ARTÍCULO 117.- Se declaran de utilidad pública e interés social, los planes, acciones e inversiones que realicen de manera concurrente y coordinada, los gobiernos estatal y municipales, a efecto de constituir reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda.

ARTÍCULO 118.- Para los efectos del artículo anterior, se establece el Programa Estatal del Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, como mecanismo de coordinación entre los gobiernos Federal, Estatal y Municipales, y de concertación con los sectores social y privado, a efecto de determinar la adquisición de suelo y las reservas territoriales que se requieran, para ordenar y regular el desarrollo urbano de los centros de población del Estado y la vivienda.

ARTÍCULO 119.- El Programa Estatal del Suelo y Reservas Territoriales, estará bajo el control y vigilancia del Instituto y tendrá por objeto:

- I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano, industrial, de servicios y la vivienda.
- II. Evitar la especulación de inmuebles y captar las plusvalías que genera el desarrollo urbano, para aplicarlas en beneficio de los habitantes de los centros de población.
- 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 planes o programas de desarrollo urbano, y

V. Garantizar el cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 120.- El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales, por conducto de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de las reservas territoriales, suscribirán acuerdos de coordinación con las entidades de la Administración Pública Federal y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, a efecto de:

I. Integrar la información sobre los inventarios, requerimientos y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano-industrial y la vivienda, de conformidad a lo previsto en los planes o programas en la materia.

II. Articular los estudios y la programación de acciones que, en materia de desarrollo urbano y reservas territoriales se deriven de los planes de desarrollo urbano.

III. Establecer normas y mecanismos para la adquisición del suelo, aprovechamiento y transmisión de suelo y de reservas territoriales.

IV. Establecer compromisos para modernizar el procedimiento y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y registro público de la propiedad, así como para la producción y titulación de vivienda.

V. Establecer mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

VI. Operar la transferencia de recursos y el establecimiento de estímulos para el buen funcionamiento del Plan.

VII. Promover la asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda, y evitar su ocupación irregular, y

VIII. Determinar las medidas que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

ARTÍCULO 121.- Con base en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el Programa Estatal de Vivienda y los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, por conducto de las entidades y dependencias competentes, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios para el desarrollo urbano y la vivienda, señalando los predios o lugares, extensiones de tierra necesarios para la realización de sus programas, tipos de acciones, costos y medios de financiamiento y el número aproximado de beneficiarios.

ARTÍCULO 122.- Cuando para el cumplimiento de los planes de desarrollo urbano y de vivienda, sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la

propiedad, la autoridad competente promoverá lo conducente a la expropiación de la misma por causa de utilidad pública, de conformidad con las leyes que sobre la materia resulten aplicables.

ARTÍCULO 123.- La ejecución de acciones para la obtención de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda y para la regularización de la tenencia de la tierra, deberá atender problemas conexos, tales como la falta o insuficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos, y establecer un mayor control catastral de las áreas o predios.

ARTÍCULO 124.- La constitución de reservas territoriales en Centros de población que cuenten con áreas ejidales o comunales aptas para el desarrollo urbano, se establecerá en los planes de desarrollo urbano correspondientes de conformidad a lo previsto por la Ley Agraria, esta Ley y la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTÍCULO 125.- El Gobierno del Estado, en coordinación con la federación y los municipios, instrumentará 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.

ARTÍCULO 126.- El Instituto podrá adquirir y enajenar terrenos destinados a la realización de planes de desarrollo urbano, industrial y de vivienda, mediante la autorización del Gobernador del Estado, siempre y cuando se cumplan los requisitos siguientes:

I. Que en el programa operativo anual autorizado, se prevea la enajenación o adquisición de terrenos.

II. Que existan los recursos financieros necesarios.

III. Que haya la disponibilidad de servicios públicos, infraestructura y equipamiento, y

IV. Que las acciones sean compatibles con lo establecido en los planes de desarrollo urbano y de vivienda y las disposiciones que regulan el aprovechamiento de suelo.

Los Ayuntamientos vigilarán las adquisiciones de suelo urbano y reservas territoriales por parte de las dependencias y entidades municipales, a fin de programar y financiar su manejo.

ARTÍCULO 127.- En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social, las enajenaciones

de predios que realicen las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipales, estarán sujetas entre otras cosas a las normas siguientes:

I. Que el solicitante o su cónyuge no sean propietarios de casa habitación o de terreno en ninguna otra localidad del Estado.

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

III. Que la superficie corresponda a los lotes tipo o de tamaño promedio del centro de población en que se ubique el terreno, y

IV. Que el precio de los lotes o predios se determine con base en dictamen valuatorio que fijen las autoridades o entidades competentes.

ARTÍCULO 128.- La enajenación de predios por parte de la administración pública estatal o municipal, atenderá preferentemente a las necesidades de suelo de la población de escasos recursos y bajos ingresos.

ARTÍCULO 129.- Los gobiernos Federal, Estatal y Municipales otorgarán 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.

## CAPÍTULO II

### DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

ARTÍCULO 130.- Los gobiernos Federal, Estatal y Municipales, establecerán mecanismos de coordinación tendientes a la regularización de los asentamientos humanos en la Entidad.

ARTÍCULO 131.- La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las disposiciones siguientes:

I. Deberá derivarse como una acción de mejoramiento urbano, conforme al plan de desarrollo urbano aplicable.

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes 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. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación y planes de desarrollo urbano aplicables.

ARTÍCULO 132.- Para los efectos de esta Ley se entiende por asentamiento humano irregular, a los núcleos de población situados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra.

ARTÍCULO 133.- El Instituto y los Ayuntamientos correspondientes, al tener conocimiento de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederá a la suspensión de cualquier obra y/o venta de predios que se realicen ilícitamente, adoptarán las medidas de seguridad procedentes, e impondrán las sanciones administrativas que establece esta Ley, con independencia de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

ARTÍCULO 134.- La existencia de asentamientos humanos irregulares, o la gestación de éstos, podrán ser denunciados ante el Instituto o los Ayuntamientos por cualquier persona, a efecto de que dichas autoridades procedan a coordinar las acciones administrativas que legalmente procedan y promover las denuncias penales ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 135.- Tratándose de asentamientos humanos irregulares, ubicados en predios ejidales o comunales, el Instituto o el Ayuntamiento respectivo, analizarán tal situación, y promoverán en su caso, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio, para su regularización ante las autoridades competentes, siempre y cuando los terrenos estén contemplados como aptos para el uso habitacional, y su regularización e incorporación al desarrollo urbano, represente un beneficio social y público.

ARTÍCULO 136.- El dictamen que se emita respecto de la posibilidad de regularización de un asentamiento humano irregular, deberá contener la factibilidad técnica urbanística y jurídica, así como la representación de un beneficio público o social y su congruencia con los planes de desarrollo urbano aplicables.

ARTÍCULO 137.- En caso de resultar negativo el dictamen de regularización, se procederá de inmediato al desalojo del asentamiento humano, independientemente de las sanciones civiles, administrativas y/o penales a que se hagan acreedores los asentados y/o promoventes de dicho asentamiento, en predios particulares, de propiedad pública, ejidal o comunal.

ARTÍCULO 138.- Previa a la acción de desalojo, el Instituto o los Ayuntamientos procurarán establecer convenio de concertación con los ocupantes irregulares, a efecto de procurar su reubicación en la reserva territorial asignada para el desarrollo habitacional de interés social y popular, así como las condiciones del proceso de reubicación.

ARTÍCULO 139.- La regularización de la tenencia de la tierra como acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento

humano correspondiente, mediante los sistemas de acción por colaboración o mejoras.

### CAPÍTULO III

#### DEL DERECHO DE PREFERENCIA

ARTÍCULO 140.- El Gobierno del Estado y los Municipios, tendrán derecho preferente para adquirir predios comprendidos como zonas de reserva cuando dichos predios sean puestos a la venta, o a través de cualquier acto jurídico vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad, en cuyo caso los propietarios, los ejidatarios, los comuneros, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, están obligados a dar los avisos y notificar al Gobierno del Estado y los Municipios por conducto del Instituto y los Presidentes Municipales correspondientes, lo conducente al precio o monto de la operación, a efecto de que en un plazo no mayor de 30 días naturales hagan uso de su derecho de preferencia si lo consideran conveniente y propongan garantizar el pago correspondiente.

ARTÍCULO 141.- Si el Instituto o los Presidentes Municipales, en forma expresa declinan el ejercicio del derecho de preferencia en la adquisición del predio, o si en el plazo señalado en el artículo anterior no dan respuesta, las partes procederán a perfeccionar el acto y el notario autorizará las escrituras correspondientes.

### TÍTULO SEXTO

#### DE LA PARTICIPACION SOCIAL, FINANCIAMIENTO Y FOMENTO PARA EL DESARROLLO URBANO

### CAPÍTULO UNICO

ARTÍCULO 142.- El Estado y los Municipios por sí mismos o a través de convenios con la Federación, fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones, mediante instrumentos y mecanismos administrativos y financieros que incluyan el desarrollo regional y urbano, especialmente para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la simplificación de trámites administrativos, el fortalecimiento de las administraciones públicas del Estado y los Municipios, la modernización del Instituto Catastral y Registral de la Propiedad y el Comercio, y la protección, conservación y restauración de patrimonio histórico, monumental, natural y cultural de los centros de población. Asimismo, los Gobiernos estatal y municipales, en sus respectivas competencias, deberán promover y encauzar la participación de la comunidad, en la elaboración, revisión, modificación y ejecución de los planes de

desarrollo urbano respectivos, en los términos de la presente Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 143.- El Gobierno del Estado y los Municipios en sus respectivas competencias, promoverán acciones concertadas y coordinadas entre los sectores público, social y privado para:

- I. Proteger el ambiente en los lugares de trabajo y unidades habitacionales.
- II. Establecer, administrar y manejar las áreas naturales protegidas
- III. Prestar asesoría ecológica a las comunidades rurales en las actividades relacionadas con el aprovechamiento racional de los recursos naturales.
- IV. Realizar estudios e investigaciones en materia de desarrollo urbano, ecología y vivienda.
- V. Crear y aplicar tecnologías que protejan el medio ambiente, mejoren la calidad de vida de los habitantes del ámbito rural, indígena y urbano; y reduzcan los impactos negativos provocados por un crecimiento desordenado en los asentamientos humanos.
- VI. Desarrollar acciones de desarrollo urbano y ecológico conjuntos.
- VII. Difundir, informar y promover acciones en materia de desarrollo urbano, vivienda y ecología.
- VIII. Vigilar el cumplimiento de los planes de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.
- IX. Construir y mejorar la vivienda de interés social y popular.
- X. Canalizar inversiones en reservas territoriales
- XI. Financiar, consumir y operar proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos.
- XII. Financiar y operar proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos.
- XIII. Ejecutar acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas tradicionales y populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas.
- XIV. Proteger el patrimonio cultural de los centros de población.
- XV. Fortalecer los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria.

XVI. Mejorar la imagen urbana de las poblaciones.

XVII. Prevenir, controlar y atender riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

XVIII. Otorgar incentivos fiscales, para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población; y

XIX. Promover la participación de particulares en dotación de infraestructura y equipamiento así como la prestación de servicios públicos, en las modalidades permitidas por la Ley Orgánica de la Administración Municipal.

ARTÍCULO 144.- Los organismos de participación social constituidos a nivel estatal y municipal, participarán 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.

ARTÍCULO 145.- Los particulares que deseen participar en los procesos y acciones a que se refiere el presente Título, lo podrán hacer a través de los organismos auxiliares, sin perjuicio de los derechos y garantías que tenga y que puedan ejercer individualmente ante las autoridades competentes.

## TÍTULO SEPTIMO

### DEL FRACCIONAMIENTO, RELOTIFICACION, FUSION Y SUBDIVISION DE TERRENOS

#### CAPÍTULO I

##### DEL FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 146.- Se entiende por fraccionamiento, toda división de un terreno en manzanas y lotes, que requieran la apertura 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, de conformidad a la clasificación de fraccionamientos previstos en esta Ley.

ARTÍCULO 147.- En el Estado de Nayarit los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:

I. Habitacional popular.

II. Habitacional medio.



III. Habitacional Mixto.

IV. Residencial.

V. Habitacional de interés social, y

VI. Habitacional de interés social progresivo.

Son fraccionamientos especiales:

I. Campestre.

II. Industrial.

III. Comercial y de Servicios.

IV. Granjas de explotación agropecuaria, y

V. Cementerios.

ARTÍCULO 148.- Para construir un fraccionamiento, será indispensable obtener la autorización del Ayuntamiento respectivo, por conducto de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, de conformidad con la Secretaría y el presente Título.

ARTÍCULO 149.- En ningún caso se dará curso a solicitudes que se refieran a inmuebles ubicados en áreas naturales protegidas, zonas arboladas y de valores naturales, zonas y monumentos del patrimonio cultural, ni cuando se afecten las medidas de los lotes tipo autorizados en la zona, el equilibrio de la densidad de población y de los coeficientes de construcción, así como la zonificación primaria y secundaria establecidas por los planes de desarrollo urbano.

Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, o en zonas insalubres, inundables o con pendientes mayores del 15%, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, previa autorización y supervisión del Ayuntamiento correspondiente.

ARTÍCULO 150.- El que sin contar con la autorización respectiva realice un fraccionamiento, divida un terreno en lotes, transfiera la propiedad, posesión o cualquiera otro derecho o ejecute cualquier acto que signifique la realización de un fraccionamiento, se hará acreedor a la sanción administrativa correspondiente, independientemente de la responsabilidad penal que pudiere resultar.

Iguals sanciones se impondrán a quienes sirvan de intermediarios o promotores de los mismos en terrenos ejidales, comunales o ajenos de propiedad privada sin consentimiento de su titular, a quienes se aplicará una multa de por lo menos tres

veces el monto del lucro obtenido, con independencia de la responsabilidad penal que pudiere resultar.

## CAPÍTULO II

### DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS

ARTÍCULO 151.- Constituyen normas básicas de los fraccionamientos habitacionales populares, las siguientes:

I. Deberán tener una superficie mínima de una hectárea y sólo podrán ubicarse dentro de los límites de un centro de población.

(F. DE E., P.O. 31 DE JULIO DE 1999)

II. La dimensión mínima de los lotes será la que se especifique en la autorización correspondiente, no debiendo ser menor de 90.00 metros cuadrados.

III. El frente de los lotes será de 6.00 metros mínimo.

IV. No podrá haber un porcentaje mayor al 10% del número total de lotes, que tengan un frente de 8.00 metros o más, o una superficie de 160.00 metros o mayor a ésta, para uso habitacional

V. Se permitirá solamente el 20% de la superficie vendible para áreas comerciales o de servicios.

VI. El ancho de las vialidades locales será de 12.00 metros, medidos de alineamiento a alineamiento; y el de las calles colectoras de 15.00 metros de anchura.

En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el Proyecto.

VII. Las banquetas serán de 1.20 metros de ancho.

VIII. En el caso de que existan andadores, éstos deberán tener como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área jardinada de cuando menos el 40% de su anchura.

IX .- El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

X. El suelo donado por el fraccionador a los Ayuntamientos, sólo podrá ser destinado para zonas verdes y deportivas, así como para el equipamiento urbano destinado a servicios educativos, mercados, plazas cívicas, juegos infantiles, jardines, ventanales y demás servicios públicos.

XI. El fraccionador deberá construir, como mínimo, las siguientes obras de urbanización:

- a) Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución hasta llave de banqueta.
- b) Red de drenaje pluvial y sanitario, o combinado.
- c) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico.
- d) Alumbrado público de vapor mercurial u otro de calidad similar, montado en poste hexagonal de concreto.
- e) Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de similar calidad, con accesos para personas con discapacidad.
- f) Pavimento de asfalto o concreto en arroyo de calles y en su caso en estacionamientos.
- g) Obras de jardinería y arbolado en áreas de calles, jardines, glorietas, andadores y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a 2 unidades por lote vendible.
- h) Placas de nomenclatura en los cruces de calles y señalamientos viales, y
- i) Caseta de vigilancia, en caso de que se requiera.

XII. El fraccionador deberá construir, con independencia de las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las siguientes obras complementarias:

Por cada 300 viviendas previstas:

- a) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales, y
- b) Plaza cívica.

Por cada 500 viviendas previstas:

- a) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales.
- b) Plaza cívica.
- c) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas.

Por cada 1,000 viviendas previstas:

- a) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales.
- b) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas.
- c) Plaza cívica.
- d) Jardines vecinales.
- e) Juegos infantiles, y
- f) Zona deportiva.

ARTÍCULO 152.- En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del 60% de la superficie vendible, en las zonas determinadas para ello en el proyecto correspondiente, previo análisis del incremento de la población.

ARTÍCULO 153.- Son normas básicas para fraccionamientos habitacionales de tipo medio, las siguientes:

I. Tendrán una superficie no menor de una hectárea para urbanizar y se ubicarán en áreas cuya densidad de población sea menor a 200 habitantes por hectárea.

II. El frente de los lotes será de 8.00 metros mínimo y superficie no menor de 120.00 metros cuadrados.

III. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales o de servicios en las zonas autorizadas y definidas en el proyecto.

IV. El ancho de las vialidades locales será de 12.00 metros medidos de alineamiento a alineamiento; y el de las calles colectoras de 16.00 metros de anchura.

En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el Proyecto.

V. Las banquetas serán de 1.60 metros de ancho, de los cuales el 25% se utilizará como zona jardinada.

VI. En caso de que existan andadores, tendrán éstos como mínimo 4.00 metros de ancho y contar con un área jardinada de cuando menos el 40% de su anchura.

VII. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del 10% de la superficie vendible.

VIII. Se permitirá la construcción como máximo en un 80% de la superficie del lote incluido un cajón de estacionamiento y el resto se destinará a espacios abiertos.

IX. El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

X. Contar como mínimo con las obras de infraestructura y equipamiento urbano previstas en la fracción XI del artículo 151, y

XI. El titular del fraccionamiento deberá construir de acuerdo a su rango, con independencia de las áreas de donación señaladas en la fracción IX de este artículo, las obras complementarias previstas en la fracción XII del artículo 151.

ARTÍCULO 154.- Los fraccionamientos habitacionales mixtos solo se autorizarán, cuando los diferentes aprovechamientos a que se pretenda dedicar el terreno o área respectiva, sean compatibles con los usos y destinos permitidos para el suelo; y los proyectos de urbanización y construcción cumplan con las normas técnicas de diseño urbano, vialidad, sistemas de agua potable, alcantarillado, electrificación y alumbrado público que en cada caso determine la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, atendiendo a la modalidad y tipo o características del fraccionamiento respectivo, de conformidad a lo previsto en el presente ordenamiento.

En estos casos el fraccionador deberá donar al Municipio el porcentaje de la superficie neta vendible que corresponda debidamente urbanizada, según sea la modalidad o tipo y construir las obras complementarias previstas en la fracción XII del artículo 151, atendiendo a su rango.

ARTÍCULO 155.- Los planes de desarrollo urbano pueden definir sectores de urbanización mixtos, donde sea viable fijar nuevas dimensiones de los lotes y de las calles, que substituyan a las indicadas en las normas previstas en éste Título.

ARTÍCULO 156.- Son normas básicas para fraccionamientos habitacionales residenciales las siguientes:

I. Deberán tener una superficie mínima de una hectárea por urbanizar. Se ubicarán en áreas cuya densidad de población sea menor de 100 habitantes por hectárea, y la dimensión mínima de los lotes será de 10.00 metros de frente y una superficie no menor de 300.00 metros cuadrados.

II. Las construcciones deberán remeterse 2.50 metros a partir del alineamiento, que se dejará como área libre.

III. Se permitirá la construcción como máximo en un 70% de la superficie del lote incluidas las áreas o cajones de estacionamiento, y el resto se destinará a espacios abiertos.

IV. El ancho de las vialidades locales será de 12.00 metros mínimo y el de las colectoras de 17.00 metros, medidas de alineamiento a alineamiento, las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, de las cuales el 20% se empleará como zona jardinada.

V. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que determine la autoridad competente.

VI. En el caso de que existan andadores, deberán contar éstos con un área jardinada de cuando menos el 30% de su anchura.

VII. Los titulares de estos fraccionamientos deberán donar al Municipio el 15% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

VIII. El suelo donado por los titulares de los fraccionamientos a los Municipios, sólo podrá ser destinado para zonas verdes y deportivas, así como para servicios educativos, mercados, plazas cívicas y demás servicios públicos.

IX. Los fraccionadores deberán construir las siguientes obras de urbanización:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución hasta la llave de banqueta.

b) Red de drenaje pluvial y sanitario, o combinada.

c) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico con cableado subterráneo.

d) Alumbrado público de vapor de sodio, montado en poste metálico, de acuerdo con las especificaciones técnicas y normas de la Comisión Federal de Electricidad.

e) Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar, con acceso para personas con discapacidad.

f) Pavimento de concreto en arroyos de calles y en su caso en estacionamientos.

g) Obras de jardinería con arbolado en áreas de calles, andadores, glorietas y demás espacios destinados a ese fin.

h) Placas de nomenclatura y señalamientos viales en calles.

i) Caseta de vigilancia, en caso de que se requiera, previo dictamen del Ayuntamiento, y

j) Las obras de infraestructura primaria prevista que afecten al fraccionamiento, o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana.

X. El fraccionador deberá construir según el rango de viviendas previstas y con independencia de las áreas donadas, las obras complementarias previstas en la fracción XII del artículo 151.

ARTÍCULO 157.- En este tipo de fraccionamientos no se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales; el aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, y se permitirá solamente el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, en las zonas autorizadas y definidas en el proyecto.

### CAPÍTULO III

#### DE LOS FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES

ARTÍCULO 158.- Los fraccionamientos especiales son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para la recreación o beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de ganadería en pequeño; para fomentar actividades comerciales, turísticas o industriales, así como para cementerios.

Los fraccionamientos especiales podrán ubicarse dentro o fuera de los límites de un centro de población, siempre y cuando en el último caso se construyan en terrenos comprendidos dentro de las zonas de reserva del centro de población respectivo.

En el caso de la ciudad capital del Estado sólo se podrán autorizar fraccionamientos especiales de tipo campestre y de granjas de explotación agropecuaria, cuando se establezcan a una distancia mínima de 2 kilómetros del límite del perímetro urbano, o se ubiquen en zonas de desarrollo controlado.

ARTÍCULO 159.- Los fraccionamientos especiales deberán ajustar su ubicación y diseño a lo dispuesto en las normas sanitarias, de control de la contaminación y de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la concesión y operación de actividades agropecuarias, comerciales, turísticas o industriales o el establecimiento de cementerios.

ARTÍCULO 160.- Son normas básicas para fraccionamientos campestres:

I. Ubicarse a una distancia no menor de dos kilómetros de los límites de un centro de población y tener una superficie mínima urbanizable de 5-00-00 hectáreas.

II. El frente de los lotes será de 30.00 metros mínimo y una superficie no menor de 1,500 metros cuadrados.

III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación y huertos familiares.

IV. Las construcciones deberán remeterse 5.00 metros a partir del alineamiento, que se dejará como área libre.

V. Se permitirá la construcción como máximo en un 30% de coeficiente de ocupación del predio, y el resto se destinará a huertos y espacios abiertos.

VI. El ancho de las vialidades colectoras será de 12.00 metros mínimo, y el de las vialidades locales cuando menos de 9.00 metros. Las banquetas serán de 2.50 metros de ancho, de las cuales el 40% se destinarán a áreas jardinadas.

VII. Los titulares de los fraccionamientos campestres deberán donar al Municipio, el 8% de la superficie neta del fraccionamiento debidamente urbanizada.

VIII. El fraccionador deberá construir las obras de urbanización siguientes:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución hasta llave de banqueta.

b) Red de drenaje sanitario y fosas sépticas cuando no afecten mantos acuíferos.

c) Pozos de absorción en número suficiente, a fin de recargar los mantos acuíferos.

d) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico.

e) Alumbrado público.

f) Guarniciones de concreto y banquetas empedradas u otro material de calidad similar.

g) Calles con empedrado u otro material de calidad similar.

h) Sistema de nomenclatura.

i) Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y jardines, y demás lugares destinados a ese fin, en una proporción equivalente a 10 unidades por lote vendible.

j) Área a cubierto para la recolección y depósito de los residuos sólidos provenientes del fraccionamiento.

k) Caseta de vigilancia, y

l) Las obras de infraestructura primaria previstas que afectan al fraccionamiento, o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana.



ARTÍCULO 161.- El titular de un fraccionamiento campestre deberá construir una aula escolar y sus elementos accesorios, por cada 20 lotes o fracción que exceda de la mitad, en el centro de población más cercano, en el terreno urbanizado que para ese efecto adquiera el fraccionador o proporcione el Ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 162.- En los lotes del tipo de fraccionamientos señalados en el artículo anterior no se autorizarán subdivisiones ni construcciones en régimen de propiedad en condominio. Los servicios públicos, así como el mantenimiento del fraccionamiento, correrán a cargo de los colonos, debiéndose establecer estas obligaciones en los contratos de venta correspondientes.

ARTÍCULO 163.- Son normas básicas para los fraccionamientos industriales, las siguientes:

I. La superficie mínima será de 20-00-00 hectáreas.

II. La dimensión mínima de los lotes será de 1,000 metros cuadrados. Se podrá permitir que el 15% del número de lotes como máximo, sea para industria artesanal con una superficie mínima de 150.00 metros cuadrados por lote.

III. El frente de los lotes será como mínimo de 20.00 metros, y para los artesanales de 10.00 metros.

IV. Las construcciones deberán remeterse 3.00 metros entre cada lote, superficie que se dejará como área libre.

V. En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad que contemple áreas de estacionamiento, así como áreas jardinadas en camellones banquetas y de calles con un ancho mínimo de 20.00 metros.

VI. Los titulares de los fraccionamientos industriales deberán donar al Estado el 5% de la superficie neta vendible y al Municipio el 2% del área vendible, debidamente urbanizadas.

VII. Los fraccionadores deberán construir como mínimo, las obras de urbanización siguientes:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución hasta la altura de toma de banqueta.

b) Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales con planta de tratamiento de funcionamiento primario, con salidas domiciliarias de albañal y protección ecológica en las descargas.

c) Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial.

d) Alumbrado público de vapor mercurial, montado en poste metálico, de acuerdo a las especificaciones y normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad.

e) Guarniciones y banquetas de concreto.

f) Ductos para redes telefónicas.

g) Pavimento de concreto u otro material de calidad similar en arroyos de calles que soporte tráfico pesado, y en su caso, en estacionamientos.

h) Hidrantes contra incendios.

i) Obras de jardinería y arbolado en áreas de camellones, calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.

j) Sistema de nomenclatura y señalamiento vial en calles.

k) Caseta de vigilancia.

l) Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana, y

m) En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el Proyecto respectivo.

ARTÍCULO 164.- En las obras de urbanización de este tipo de fraccionamientos, se deberá prever un suministro de agua de 1.5 litros por segundo, por hectárea de suelo vendible.

Además, el titular del fraccionamiento deberá construir a su costa, debidamente equipada, una Unidad Deportiva que consistirá en:

a) Una cancha de fútbol por cada 20-00-00 hectáreas de suelo vendible.

b) Dos canchas de baloncesto por cada 5-00-00 hectáreas de suelo vendible.

c) Un centro de capacitación para el trabajo, y

d) Las instalaciones sanitarias necesarias.

ARTÍCULO 165.- En los fraccionamientos industriales, no se autorizará la construcción de viviendas y sólo se permitirá el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas.

ARTÍCULO 166.- Los fraccionamientos industriales ajustarán su ubicación y diseño a lo previsto en las normas sanitarias, de control de la contaminación y de

desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la operación de las actividades que en éstos se desarrollen.

ARTÍCULO 167.- Los fraccionamientos comerciales y de servicios deberán sujetarse a las especificaciones que en cada caso determine la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, atendiendo la opinión que al respecto emita la Secretaría, debiéndose ajustarse en todo caso los Proyectos a las siguientes normas mínimas

I. Los lotes no podrán tener un frente mínimo de 4.00 metros y una superficie no menor de 32.00 metros cuadrados.

II. Las obras mínimas de urbanización deberán corresponder al tipo de fraccionamiento predominante en la zona de su ubicación.

III. El fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente el 5% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

IV. Densidades de construcción

V. Espacios libres y su aprovechamiento.

VI. Arbolado y jardinería

VII. Hidrantes contra incendios

VIII. Areas para el estacionamiento de vehículos, correspondientes a conjuntos de lotes o locales comerciales, y

IX. Caseta de vigilancia.

ARTÍCULO 168.- En los fraccionamientos comerciales y de servicios, solo se permitirá la retotificación y la subdivisión de los lotes cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin afectar los suministros del sector, manzana o unidad comercial, requiriéndose de dictamen de factibilidad de la autoridad responsable de dichos servicios en estos casos.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial, no se permitirá el cambio del uso o destino de suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente a los diversos giros comerciales, salvo que las circunstancias así lo justifiquen a juicio de la autoridad competente.

ARTÍCULO 169.- En los fraccionamientos comerciales y de servicios podrán construirse muros comunes o medianeros en los lotes o locales, siempre y cuando los adquirentes de ellos se obliguen a no modificarlos, salvo que construya uno que separe las propiedades.

ARTÍCULO 170.- El titular de un fraccionamiento comercial deberá construir una aula escolar y sus elementos accesorios, por cada 40 lotes o fracción que exceda de la mitad, en el terreno urbanizado que para ese efecto adquiera el fraccionador o proporcione el Ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 171.- Los fraccionamientos especiales de granjas de explotación agropecuaria deberán sujetarse como mínimo a las siguientes características:

I. Los lotes no podrán tener una superficie menor a 1,500 metros cuadrados ni un frente menor a los 25.00 metros.

II. El aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias y sólo se permitirá el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, en las zonas autorizadas.

III. El fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente a su ubicación, el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

IV. El ancho de las vialidades colectoras será como mínimo de 16.00 metros medidos de alineamiento a alineamiento, y el de las locales de 12.00 metros.

V. Las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, y

VI. Los titulares de este tipo especial de fraccionamiento deberán construir como mínimo, las obras de urbanización que se establecen para los fraccionamientos campestres, así como una aula escolar y sus elementos accesorios por cada 20 lotes o fracción que exceda de la mitad, en el centro de población más cercano, en el terreno urbanizado que para ese efecto adquiera el fraccionador o proporcione el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 172.- Los fraccionamientos para cementerios deberán cumplir las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de aquellas otras especificaciones que en cada caso establezcan los Ayuntamientos, debiendo observarse como mínimo las siguientes características:

I. Deberán tener una superficie mínima de 10-00-00 hectáreas y ubicarse por lo menos 500 metros del último grupo de casas habitación de los centros de población.

II. En caso de mancha urbana de crecimiento acelerado, deberán estar lo suficientemente aislados con elementos como zonas verdes o jardinadas en el exterior y bardas.

III. Los lotes o fosas tendrán una dimensión máxima de 9.00 metros cuadrados, separadas unas de otras por un pasillo de 50 centímetros.

IV. Los fraccionamientos de nueva creación en la capital del Estado y en las poblaciones principales, deberán contar con un horno crematorio o incinerador y una zona de nichos para el depósito de cenizas.

V. Contarán con áreas para estacionamiento de vehículos suficientes y correspondientes al conjunto de lotes o fosas.

VI. Las vías públicas para circulación peatonal serán mínimamente de 4.00 metros, y de 6.00 para circulación vehicular.

VII. El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

VIII. El fraccionador deberá construir como mínimo, las obras de urbanización siguientes:

a) Red de agua potable.

b) Servicios sanitarios separados para ambos sexos

c) Alumbrado público exterior e interior adecuados.

d) Barda perimetral

e) Arbolado de raíces poco profundas y jardinería.

f) Zona especial para guarda de restos humanos.

g) Rampas de acceso para el uso de personas con discapacidad.

h) Vialidad peatonal y vehicular

i) Caseta de vigilancia, y

j) Las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo del cementerio.

ARTÍCULO 173.- En este tipo de fraccionamientos únicamente se permitirá la construcción de criptas, oficinas administrativas, templos y servicios conexos a las actividades funerarias.

El Municipio deberá utilizar las áreas de donación para el servicio de personas de escasos recursos.

En este caso, los interesados deberán formular la solicitud directamente ante los Ayuntamientos, los cuales se sujetarán en su tramitación a las reglas previstas por los artículos 182 a 186 del presente ordenamiento.

## CAPÍTULO IV

### DEL FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO

ARTÍCULO 174.- A efecto de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a las familias de bajos ingresos o sectores de la población más desprotegidos, el Gobernador del Estado en acuerdo con el Ayuntamiento respectivo, en atención a la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, podrá autorizar la realización de fraccionamientos sociales progresivos, con los requisitos mínimos de urbanización que éste determine.

ARTÍCULO 175.- El fraccionamiento social progresivo sólo podrá ser promovido por el Estado, por sí o a través de sus organismos descentralizados, bajo acuerdo con el Ayuntamiento respectivo. Para ese efecto, el Ejecutivo del Estado o sus organismos descentralizados podrán convenir o asociarse con particulares, con el sector social, y con organismos públicos federales, cuya finalidad sea la construcción o financiamiento de vivienda de interés social, para la adquisición de terrenos o en cualquier otra operación necesaria para llevar a cabo el fraccionamiento social progresivo. En todos los casos el Ejecutivo del Estado a través del Instituto, tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización.

ARTÍCULO 176.- Los fraccionamientos sociales progresivos deberán sujetarse a las normas básicas siguientes:

I. Solo podrán ubicarse en la (sic) áreas urbanas o urbanizables de los centros de población.

II. Los lotes no podrán tener un frente menor a los 6.00 metros, ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados.

III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y sólo se permitirá el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

IV. El ancho de las vialidades locales será de 9.00 metros mínimo, y el de los andadores de 5.00 metros mínimo.

V. El fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente el 10% del área vendible, y

VI. El suelo donado sólo podrá ser destinado para infraestructura, equipamiento y servicios públicos. El 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines.

ARTÍCULO 177.- Para la ocupación física del fraccionamiento social progresivo por parte de los adquirentes, serán requisitos mínimos los siguientes:

I. Trazo de calles y lotificación.

II. Vías colectoras con las especificaciones técnicas que garanticen el tránsito de vehículos.

III. Suministro de agua por medio de hidrantes públicos o sistemas similares, y

IV. Desalojo o evacuación local de las aguas pluviales.

ARTÍCULO 178.- La gestión y ejecución de las obras posteriores de urbanización que se requieran, se harán por los propios adquirentes de manera progresiva y mediante el sistema de cooperación.

ARTÍCULO 179.- El Ejecutivo del Estado pugnará por que la vivienda en el fraccionamiento social progresivo, se realice por el sistema de autoconstrucción, proporcionando a los adquirentes la asesoría técnica que se requiera a través del Instituto.

ARTÍCULO 180.- El fraccionamiento social progresivo será acordado por el Gobernador del Estado y el Ayuntamiento respectivo. El acuerdo respectivo se publicará en el Periódico Oficial del Estado.

## CAPÍTULO V

### DEL FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL

ARTÍCULO 181.- El fraccionamiento de interés social sólo podrá ser promovido por el Gobierno Municipal, el Gobernador del Estado o por el Gobierno Federal, por sí o a través de sus organismos descentralizados, siendo sus normas básicas las siguientes:

I. Solo podrán ubicarse en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población;

II. Los lotes no podrán tener un frente menor a los 6.00 metros, ni una superficie menor a los 90.00 metros cuadrados;

III. El ancho de las vialidades locales será como mínima de 9.00 metros y las colectoras de 12.00 metros medidas de alineamiento a alineamiento. Las banquetas serán de 1.20 metros de ancho;

IV. El fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente el 10% del área vendible;

V. El suelo donado solo podrá ser destinado para infraestructura, equipamiento y servicios públicos. El 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines;

VI. El aprovechamiento será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, en las zonas autorizadas y definidas en el Proyecto;

VII. Se permitirá la construcción como máximo en un 80% de la superficie del lote y el resto se destinará para espacios abiertos; y

VIII. El fraccionador deberá construir como mínimo las obras de urbanización previstas para los fraccionamientos habitacionales populares.

## CAPÍTULO VI

### DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 182.- Los interesados en obtener la autorización de un fraccionamiento o de un fraccionamiento especial, deberán formular ante el Ayuntamiento respectivo y la Secretaría, solicitud por escrito acompañada de los documentos siguientes:

I. Título o títulos de propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad, o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento.

II. Certificado de libertad de gravámenes.

III. Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar

IV. Copia certificada del Acta Constitutiva de la Sociedad, Fideicomiso o Empresa fraccionadora, debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio, cuando se trate de persona moral.

V. Comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio.

(REFORMADA, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

VI. Dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano o de Urbanización;

(REFORMADA, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

VII. Manifestación de impacto ambiental validada por la Secretaría del Medio Ambiente;

VIII. Memoria descriptiva del fraccionamiento y proyecto general a escala de lotificación, con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de



nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades, localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado público;

IX. Carta de aceptación de los peritos responsables; y

X. Autorización en su caso, de la Comisión Nacional del Agua y del Ayuntamiento correspondiente, respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable.

ARTÍCULO 183.- Queda estrictamente prohibido y será causa de responsabilidad de los servidores públicos que tengan a su cargo la recepción y revisión de expedientes relativos a fraccionamientos, recibir expedientes incompletos o solicitudes condicionadas al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

ARTÍCULO 184.- Recibida la solicitud con los requisitos señalados, la Secretaría la revisará para verificar que esté correctamente integrada, y subsanadas las omisiones que se observen, dentro de un término de 15 días hábiles emitirá su opinión, el cual contendrá:

I. Si el fraccionamiento promovido resulta a su juicio procedente o improcedente, y en caso de negativa, las causas o motivos que fundamenten el motivo de su oposición;

II. La determinación de si las áreas de donación propuestas en cuanto a la superficie de los terrenos y su ubicación, reúnen los requisitos de la normatividad vigentes, y en su caso las observaciones de modificación conducentes;

III. La aprobación de la propuesta de nomenclatura del fraccionamiento, así como de las calles, plazas cívicas y demás espacios públicos, y en su caso, su propuesta de modificación;

IV. Los requerimientos mínimos de equipamiento y servicios en las áreas de donación; y

V. Las observaciones que se tuvieren en relación a las especificaciones o características del Proyecto, o aquellas otras que deban cumplirse a su juicio como condicionantes para su autorización.

ARTÍCULO 185.- Dicha opinión será notificada de manera personal al promovente cuando se estime improcedente o se determine alguna modificación, haciéndole saber en el primer caso su derecho a recurrirlo; y en el segundo para que proceda a realizar las modificaciones o subsanar las deficiencias que le sean advertidas.

ARTÍCULO 186.- Si el dictamen fuere favorable y el proyecto de fraccionamiento no requiere de ninguna modificación, el Ayuntamiento formulará el Proyecto de resolución definitiva, el cual contendrá:

I. El tipo de fraccionamiento y su localización, con indicación del predio o predios que comprende y los usos y destinos autorizados;

II. La relación de su ubicación con su contexto inmediato;

III. La zonificación interna, con la indicación de las áreas de cesión para destinos, donaciones y los tipos y densidad de construcción;

IV. Las especificaciones y características de las obras de urbanización y complementarias;

V. Las dimensiones y superficie de cada lote y los usos que se proponen para los mismos;

VI. Las vías de comunicación existentes de acceso al área;

VII. Los planos topográficos y de vialidad, así como los de servicio con sus descripciones correspondientes;

VIII. Las obligaciones técnicas, fiscales, de garantías y demás que se impongan al fraccionador; y

IX. Las demás a que se refiere el artículo 7o. del presente ordenamiento y que en el caso resulten aplicables.

Una vez aprobado el fraccionamiento la resolución respectiva será publicada en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno de la Entidad, debiendo el titular de la autorización iniciar las obras de limpia y trazo de calles y lotes y solicitar al Ayuntamiento correspondiente las licencias o permisos de construcción.

ARTÍCULO 187.- En los (sic) todos los casos, se requerirá oír y recabar la opinión previa de la Secretaría, quien aplicará en lo conducente lo dispuesto por el artículo 184 de este ordenamiento.

## CAPÍTULO VII

### DE LAS OBLIGACIONES DE LOS FRACCIONADORES

ARTÍCULO 188.- Son obligaciones de los titulares de un fraccionamiento respecto del mismo, las siguientes:

I. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento, las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el Proyecto de fraccionamiento;

II. Ejecutar las obras de urbanización y equipamiento conforme a las características, especificaciones y calidad que se autoricen en el Proyecto definitivo aprobado, y dentro del plazo que fije el respectivo acuerdo de autorización, incluyendo las complementarias y la plantación de arbolado;

III. Otorgar las garantías conducentes a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que le correspondan. El fraccionador otorgará a favor del Ayuntamiento la correspondiente garantía o fianza con un monto del 10% del presupuesto total de las obras;

IV. Ceder al Estado y a los Municipios correspondientes, las áreas de donación requeridas por cada tipo de fraccionamiento en los términos de la autorización respectiva. En caso de que el fraccionamiento se ubique en la jurisdicción de dos o más Municipios, ésta obligación se distribuirá proporcionalmente a favor de cada uno de los Ayuntamientos;

V. Cubrir en tiempo y forma las cargas fiscales que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto por la legislación fiscal estatal y municipal aplicables;

VI. Conservar y mantener las obras de urbanización y equipamiento en buen estado, hasta su entrega al Municipio respectivo;

VII. Prestar gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura, hasta la fecha de entrega al Municipio, en caso de que se le haya autorizado la realización de operaciones comerciales que permitan la ocupación legal de lotes antes de su entrega;

VIII. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y Catastro, los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios, dentro de un plazo no mayor de 60 días naturales siguientes al que se le notifique la resolución favorable;

IX. Responder de los vicios y defectos ocultos de las obras, así como de los daños que cause a las obras e instalaciones existentes con motivo de la autorización;

X. Informar mensualmente al Ayuntamiento correspondiente, del avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento, y atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes le hagan;

XI. Ejecutar las obras de electrificación con estricto apego a las características y especificaciones que le señale la Comisión Federal de Electricidad;

XII. Mantener en la obra, en lugar fijo y de manera permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente, hasta la conclusión de las obras de urbanización;

XIII. Solicitar a la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología la autorización para iniciar la promoción de venta de lotes; y

XIV. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 189.- La garantía a que se refiere la fracción III del artículo anterior no podrá cancelarse, sino hasta que haya transcurrido un año a partir de la fecha de la municipalización, a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos.

ARTÍCULO 190.- El Ayuntamiento hará efectivas las garantías a que se refiere esta Ley, cuando el fraccionador o promovente:

I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;

II. No se apegue a las especificaciones y características de las obras señaladas en la autorización respectiva;

III. No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan, con motivo de las supervisiones realizadas durante la ejecución de las obras; y

IV. Por cualquier otra causa grave que vaya en detrimento de esta Ley.

ARTÍCULO 191.- Para hacer efectivas las garantías, el Ayuntamiento deberá formular un dictamen técnico debidamente fundado y motivado, concediendo al fraccionador o promovente la garantía de audiencia a efecto de que alegue y pruebe lo que a su derecho o interés convenga.

ARTÍCULO 192.- Cuando el fraccionador o promovente haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto en esta Ley, en los planes de desarrollo urbano o en la autorización respectiva, el Ayuntamiento correspondiente podrá ordenar la corrección de dichas obras, o bien demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador, quien deberá cubrir en su caso, el costo de los trabajos efectuados, cuando no cumpla con los requerimientos de la autoridad respectiva.

ARTÍCULO 193.- Para iniciar la venta de lotes, el fraccionador deberá recabar previamente la autorización expresa del Ayuntamiento y el visto bueno de la Secretaría, la cual solo se otorgará cuando se hayan terminado y puesto en servicio como mínimo, las obras de agua potable y drenaje de la sección o parte sobre la que se pretenda realizar la venta, siempre y cuando no se interfiera con la realización de las demás obras del fraccionamiento.

ARTÍCULO 194.- La promoción y publicidad sobre lotes de un fraccionamiento, deberá apegarse a las estipulaciones de las autorizaciones correspondientes, y serán de tal naturaleza que permitan una adecuada orientación a los posibles adquirentes; por lo tanto, cualquier tipo de publicidad que se genere por cualquier medio de comunicación, deberá mencionar cuando menos, el tipo de fraccionamiento y la fecha de su autorización.

Queda en consecuencia, prohibida la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén apegados a la realidad y sin la autorización previa de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología.

ARTÍCULO 195.- Las áreas de donación establecidas para cada tipo de fraccionamiento, en ningún caso podrán ser inferiores a los 500 metros cuadrados ni tener un ancho menor a los 15.00 metros, debiendo localizarse frente a una vía pública.

En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación las siguientes:

- I. Terrenos con pendientes mayores del 15%;
- II. Terrenos nivelados mediante relleno;
- III. Terrenos ubicados en zanjones;
- IV. Terrenos afectados por restricciones federales o estatales;
- V. Camellones u otras áreas verdes en vialidades; y
- VI. En general, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.

(ADICIONADO, P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007)

ARTÍCULO 195 Bis.- El Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de donación, cuando se pretenda promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y de los servicios públicos.

Los predios y el equipamiento que se ofrezcan en permuta, deberán localizarse preferentemente en el mismo centro de población, en el área de estudio o en la unidad territorial que en su caso, establezca el Plan Parcial.

El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se determine en el avalúo y acepte como equivalente;

Cuando las áreas de donación a que obliga esta Ley, por la naturaleza de las obras, acciones e inversiones no representen mejoras a la calidad de vida de la

población local, el Ayuntamiento, podrá convenir con el desarrollador, que el valor total o parcial de los bienes afectos a la donación se destinen a obras, acciones o ingresos municipales que decida el propio Ayuntamiento.

Para garantizar la equivalencia razonable de entre los bienes permutados, se deberá contar con un avalúo emitido por un perito certificado, a fin de obtener el valor comercial del área permutable, y el costo de las obras de urbanización a ejecutarse y del equipamiento respectivo.

En las zonas habitacionales de alta densidad no deberán permutarse las áreas de donación ni su equipamiento, éstas se deberán determinar y aportar en los mismos predios a urbanizar.

## CAPÍTULO VIII

### DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES

ARTÍCULO 196.- En todos los fraccionamientos, los adquirentes o poseionarios de lotes, tendrán la obligación de conservar los árboles plantados en la vía pública, prados, jardines y áreas verdes en los tramos que correspondan a los frentes de sus propiedades, así como los pavimentos, banquetas y equipamiento urbano.

ARTÍCULO 197.- Los adquirentes de lotes se ajustarán en sus construcciones a las normas previstas en esta Ley y los Reglamentos municipales sobre la materia; y a falta de estas últimas disposiciones, a las que en cada caso dicte el respectivo Ayuntamiento, previa consulta técnica obligatoria a la Secretaría, observándose en todo caso lo concerniente a las limitaciones de dominio, servidumbres y características especiales de arquitectura y ornato.

ARTÍCULO 198.- Será obligación de los adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que concierne a las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los autorizados, así como en lo que respecta a dejar las superficies libres al frente en los casos que se halle establecida, y las características arquitectónicas y la densidad de construcción.

## CAPÍTULO IX

### DE LA RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

ARTÍCULO 199.- Una vez concluidas las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento y practicadas las pruebas correspondientes a las obras de agua potable y alcantarillado, la Secretaría y la dependencia municipal correspondiente, practicarán una inspección final, a efecto de verificar si

dichas obras, y en su caso las complementarias, fueron realizadas conforme a las normas y especificaciones contenidas en la autorización respectiva.

ARTÍCULO 200.- Si de acuerdo con la visita de inspección que se realice, la Secretaría y la dependencia municipal competente establecen la procedencia de recibir las obras de urbanización, con notificación al fraccionador, se señalará día y hora en que tendrá lugar el acto formal de entrega-recepción.

ARTÍCULO 201.- De determinarse que no procede la recepción de las obras, se notificará este hecho por escrito al fraccionador, indicándole las omisiones o deficiencias que se adviertan, requiriéndolo y conminándolo para subsanarlas de inmediato. Esta determinación podrá ser recurrida por el fraccionador en caso de inconformidad.

ARTÍCULO 202.- El acto de entrega y recepción de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias, se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta pormenorizada que se levantará en presencia de Notario Público, en la cual se hará constar:

I. El lugar, día, hora y el nombre de las personas y servidores públicos que asistieron al acto de entrega-recepción;

II. La referencia a la autorización del fraccionamiento correspondiente y la relativa a su publicación en el Periódico Oficial;

III. La descripción de las áreas de cesión para destinos y sus fines públicos específicos;

IV. La manifestación por parte del Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y la conformidad de la Secretaría, de que recibe del fraccionador, la posesión de las áreas de cesión para destinos y las obras de urbanización y equipamiento ejecutadas en esos terrenos; y que a partir de ese momento asume la responsabilidad, en su caso, de proporcionar los servicios públicos municipales;

V. La manifestación del fraccionador de obligarse a reponer las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de un año; y

VI. Los demás datos y hechos que quieran hacer constar las partes y aquellos otros que estime pertinentes el fedatario público que interviene.

ARTÍCULO 203.- Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse parcialmente, previo acuerdo del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá recibir previamente a la municipalización, mediante convenio que se celebre con el fraccionador, algún servicio u obra de

equipamiento, a efecto de que aquél se haga cargo de su operación para su mayor eficiencia.

ARTÍCULO 204.- Recibidas las obras de urbanización, áreas de donación, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos, así como las obras complementarias, el Ayuntamiento tramitará la publicación del acta respectiva en el Periódico Oficial y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para los efectos legales correspondientes; y tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento de las áreas de donación, programando la construcción de escuelas, parques, mercados y demás obras de servicios, para beneficio del fraccionamiento o del centro de población.

## CAPÍTULO X

### DE LAS SUBDIVISIONES, FUSIONES Y RELOTIFICACIONES

ARTÍCULO 205.- Se entenderá por subdivisión de un predio:

- a) La división del mismo en dos o más partes;
- b) La división de un predio urbano en las partes resultantes de la apertura o prolongación de calles u otras obras públicas autorizadas por las autoridades estatales y municipales; y
- c) La división de la copropiedad y la correspondiente a predios con fines de adjudicación en juicios sucesorios.

ARTÍCULO 206.- En zonas no urbanizables fuera de los centros de población, la subdivisión de predios se regirá por esta Ley o por la Ley Agraria según corresponda.

ARTÍCULO 207.- En ningún caso, salvo lo previsto en el artículo 210 de esta ley se permitirá la subdivisión de predios:

I. Cuando los lotes o fracciones resultantes sean menores de 105.00 metros cuadrados y 6.00 metros de frente mínimo, excepto cuando se trate de fraccionamientos, locales o establecimientos comerciales, en cuyo caso se estará a lo que dispone el artículo 168 del presente ordenamiento.

II. Cuando se afecten las medidas de los lotes tipos de los distintos fraccionamientos;

III. Cuando los lotes resultantes no cuenten con acceso a una vía pública existente o con servidumbre de paso adecuada a juicio de la autoridad, y con servicios municipales; y



IV. Cuando se trate de un predio que albergue un inmueble declarado y/o catalogado como monumento histórico o artístico.

Los predios suburbanos para uso agropecuario podrán subdividirse siempre y cuando las fracciones resultantes sean de mínimo 10,000 metros cuadrados.

ARTÍCULO 208.- Se entiende por fusión de predios, el acto mediante el cual dos o más que estén contiguos se conviertan en uno solo.

ARTÍCULO 209.- Se entiende por relotificación, al acto mediante el cual dos o más lotes de un fraccionamiento modifican sus dimensiones originalmente autorizadas sin modificar la densidad de población.

ARTÍCULO 210.- La autorización de subdivisiones, fusiones y relotificaciones será otorgada por el Presidente Municipal por conducto de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología o su equivalente, de conformidad con los planes de desarrollo urbano, y los reglamentos de zonificación aplicables y las disposiciones de esta Ley.

ARTÍCULO 211.- Para la autorización de subdivisiones, fusiones y relotificaciones, el interesado deberá cumplir con los requisitos siguientes:

I. Solicitud por escrito acompañada de un croquis de los predios involucrados con la intención de su uso, referencia a la zona donde se ubiquen y la propuesta de fusión, subdivisión o relotificación;

II. El uso o destino actual del predio;

III. Constancia de alineamiento y el número oficial del predio original;

IV. Títulos que acrediten la propiedad y posesión de terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad;

V. Constancia de estar al corriente en el pago de impuestos y derecho;

VI. Estudio de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado;

VII. Dictamen de uso o vocación del suelo; y

VIII. Pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 212.- El Presidente Municipal a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgará o negará la autorización de fusión, subdivisión o relotificación con fundamento en los dictámenes correspondientes y expedirá, en su caso, la licencia o permiso correspondiente, procediendo a informar al Instituto Catastral y Registral del Estado para los efectos de ley respectivos.

## TÍTULO OCTAVO

### DEL PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA

#### CAPÍTULO UNICO

ARTÍCULO 213.- Las acciones y políticas en materia de vivienda a cargo de las dependencias, organismos y entidades de la administración pública estatal y municipales se orientarán a:

I. Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda de interés social y popular, al mayor número de familias residentes en el territorio del Estado, atendiendo preferentemente a la población de bajos ingresos;

II. Establecer, mediante la constitución de reservas territoriales, la oferta pública de suelo para vivienda evitando su especulación, previniendo al mismo tiempo los requerimientos y los medios y formas de adquisición del mismo, con un criterio de beneficio social;

III. Promover la participación solidaria y responsable de los sectores social y privado para canalizar recursos y esfuerzos en la solución del problema habitacional en la Entidad, impulsando mediante acciones concertadas y el otorgamiento de estímulos la vivienda progresiva y la vivienda emergente, así como la construcción y mejoramiento de la vivienda en renta;

IV. Mejorar el inventario habitacional y organizar y estimular la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural, y de sus materiales básicos para lograr el bienestar de las familias;

V. Ampliar los mecanismos de financiamiento para la vivienda social y popular, pugnándose por que se canalicen mayores recursos oficiales a los trabajadores, los campesinos y la población en general de bajos ingresos;

VI. Propiciar la integración de la vivienda a su entorno ecológico y que la vivienda sea factor de ordenamiento territorial;

VII. Apoyar la construcción de infraestructura y equipamiento de servicios para vivienda de interés social y popular, a través de la participación organizada de la comunidad; y

VIII. Impulsar el sistema de autoconstrucción de la vivienda de interés social y popular, mediante la prestación de la asesoría técnica que se requiera de parte de las instituciones, organismos y dependencias involucradas.

ARTÍCULO 214.- Para los efectos del artículo anterior, y en congruencia con el Sistema Nacional, se establece el Programa Estatal de Vivienda el cual contendrá:

I. El diagnóstico de la problemática de la vivienda en el Estado y sus pronósticos a corto, mediano y largo plazo;

II. Los propósitos que se pretendan alcanzar con la instrumentación del Programa y que servirán de base a las acciones habitacionales de la Administración Pública Estatal;

III. La estrategia general para alcanzar las metas y las pautas para la programación anual;

IV. Las acciones, obras y servicios básicos a realizar en el corto, mediano y largo plazo, para alcanzar los objetivos planteados, atendiendo a los recursos disponibles;

V. Las bases de vinculación del Programa con el presupuesto estatal;

VI. Las bases de coordinación con el Gobierno Federal y los Municipios;

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

VIII. Las normas para el otorgamiento de créditos y asignación de vivienda de interés social y popular; y

IX. La ejecución en su caso, de proyectos estratégicos y de aquellos otros que se establezcan fundados en el principio de solidaridad.

ARTÍCULO 215.- Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el Programa Estatal de Vivienda serán, entre otros, los siguientes:

I. La adquisición, aprovechamiento y enajenación de suelo para vivienda y fraccionamientos de interés social y popular;

II. La obtención de recursos financieros para ser aplicados a la vivienda de interés social y popular, así como el fomento de estímulos que faciliten la inversión pública y privada en lo relativo a la construcción de vivienda;

III. El apoyo a la autoconstrucción y a la vivienda de construcción progresiva;

IV. La aplicación de normas mínimas de seguridad estructural y habitabilidad;

V. La adopción de reglas prácticas para el mejoramiento de la vivienda;

VI. El mejoramiento de la vivienda rural y urbana;

VII. La adopción de normas de diseño, coordinación (sic) modular de componentes físicos y espacios arquitectónicos y la aplicación de tecnologías adecuadas para la construcción de viviendas; y

VIII. La promoción y apoyo a la realización de programas estatales y municipales de vivienda.

ARTÍCULO 216.- El Programa Estatal de Vivienda será elaborado por el Instituto, con apoyo en las propuestas que le hagan las demás dependencias y entidades involucradas de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipales, así como de los grupos sociales y particulares interesados.

ARTÍCULO 217.- El Programa Estatal de Vivienda será aprobado por el Gobernador, y publicado en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO 218.- El Programa Estatal de Vivienda será coordinado y evaluado por el Instituto, al menos anualmente, conforme a las disposiciones y procedimientos establecidos en materia de planeación, a efecto de comprobar si han sido cumplidos sus objetivos y de conocer los efectos de las diversas acciones habitacionales, derivándose de dicha evaluación la propuesta de adecuaciones, mismas que serán sometidas al Titular del Poder Ejecutivo del Estado para los efectos correspondientes.

ARTÍCULO 219.- Los Programas Municipales de Vivienda, deberán contener los elementos básicos que señala el presente Título, y ajustarse a las necesidades y características de cada Municipio.

ARTÍCULO 220.- Los Programas de las entidades de las administraciones públicas estatal y municipales que realicen acciones para la vivienda rural, deberán apegarse en lo conducente a la política de desarrollo rural integral y tenderán al mejoramiento y construcción de viviendas, a la utilización de procedimientos de conservación y desarrollo ecológico, al uso de tecnología y materiales apropiados y de sistemas constructivos locales que coadyuven a elevar los niveles de bienestar, con el mejoramiento de las condiciones sanitarias y de habitabilidad.

## TÍTULO NOVENO

### DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

#### CAPÍTULO I

#### DE LAS CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 221.- Toda obra de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración o demolición de fincas rústicas o urbanas, cualquiera que sea su régimen jurídico o ubicación, o persona física o moral que la realice, requerirá de autorización expresa del Ayuntamiento correspondiente.

Las instituciones, organismos o dependencias de la federación, el Estado y los Municipios que realicen alguna de las obras a que se refiere el párrafo anterior no quedan exentas de cumplir con dicho requisito, deberán solicitar y obtener el permiso del Ayuntamiento y pagar los derechos correspondientes, salvo convenio en contrario que al efecto se celebre.

La licencia o permiso de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración o demolición, se ajustará a lo dispuesto en esta Ley, el Reglamento de Construcciones del Municipio, y demás disposiciones jurídicas y especificaciones técnicas aplicables.

Si se tratare de inmuebles ubicados dentro del Centro histórico de la ciudad de Tepic o de fincas clasificadas, se requerirá además de la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia en términos de la legislación respectiva.

ARTÍCULO 222.- La tramitación de las licencias a que se refiere el artículo anterior, se hará en una ventanilla única y se extenderá en un solo formato que comprenderá el alineamiento y el número oficial, las construcciones y el uso específico del suelo, el dictamen de factibilidad urbanística y en su caso de impacto ambiental, la ocupación temporal de la vía pública, las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, y las demoliciones y excavaciones en su caso, debiendo exhibir el solicitante los documentos siguientes:

- I. Solicitud por escrito en la forma autorizada por el Ayuntamiento;
- II. Título o constancia de propiedad o posesión;
- III. Los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo;
- IV. El recibo o los recibos de pago de los derechos correspondientes;
- V. Dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo; y
- VI. La autorización de subdivisión de inmuebles, en su caso.

Cuando así lo soliciten los interesados, podrán otorgarse autorizaciones específicas para los fines arriba señalados.

ARTÍCULO 223.- Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por esta Ley, los planes de desarrollo urbano, el

reglamento de construcciones respectivo y las especificaciones técnicas que sobre la materia apruebe el Ayuntamiento.

Dichos proyectos serán analizados por la dependencia municipal competente para su aprobación, la cual tomará en cuenta el uso para el cual se destinarán las construcciones, la densidad de estas, las restricciones y afectaciones legales, los requisitos de seguridad estructural y el lugar de su ubicación.

ARTÍCULO 224.- No requerirán de licencia de construcción las obras siguientes:

I. Reposición y reparación de pisos en fincas no catalogadas;

II. Aplanados interiores y resanes;

III. Pintura y revestimientos interiores;

IV. Reparación de tuberías de agua, instalaciones sanitarias y albañales en el interior de las fincas;

V. Arreglo y limpieza de fachadas de inmuebles no considerados dentro del patrimonio cultural;

VI. Impermeabilización, y reparación de azoteas cuando no afecte los elementos estructurales; y

VII. Obras urgentes para la prevención de accidentes, a reserva de dar aviso al Ayuntamiento y a la Dirección Estatal de Protección Civil dentro de un plazo de 72 horas a partir de su inicio.

ARTÍCULO 225.- Los proyectos y ejecución de obras y edificaciones, deberán realizarse por un arquitecto o ingeniero civil con cédula profesional legalmente expedida y registrado como perito conforme las disposiciones del Reglamento de Construcción Municipal.

ARTÍCULO 226.- La expedición de licencia de construcción no requerirá de la responsiva de perito, cuando se trate de edificaciones destinadas a la vivienda popular cuya superficie no exceda 45.00 metros cuadrados.

ARTÍCULO 227.- El Ayuntamiento no expedirá licencias de construcción en los fraccionamientos y condominios, sin antes comprobar la legal autorización de los mismos, ni cuando para su funcionalidad se requiera de obras de urbanización o la apertura de vialidades internas.

ARTÍCULO 228.- Los Ayuntamientos por conducto de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, podrán ordenar en todo tiempo las visitas de inspección que se estimen convenientes a los trabajos de edificación, a efecto de comprobar que los mismos se están llevando a cabo conforme a los planos y

especificaciones autorizados y las demás disposiciones jurídicas aplicables. De no ajustarse a tales definiciones, se dispondrán las modificaciones necesarias o se ordenará la suspensión de las obras y se impondrá a los propietarios o responsables de las mismas las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 229.- Para el cumplimiento y observancia del artículo anterior, en los poblados distantes a las cabeceras municipales, los delegados municipales desempeñarán las funciones que dicho artículo atribuye a los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 230.- El Reglamento de construcción del Municipio, deberá contener normas de diseño y facilidades arquitectónicas que allanen el desplazamiento y acceso a las personas con discapacidad, en particular en edificios y espacios abiertos para actividades públicas.

ARTÍCULO 231.- Queda estrictamente prohibido a los Ayuntamientos, otorgar permisos, licencias o autorizaciones de construcción en contravención a las leyes, los planes de desarrollo urbano y ecológico, así como las declaratorias y otras disposiciones reglamentarias aplicables, particularmente en las zonas que a continuación se describen:

I. En predios o áreas destinadas a actividades agropecuarias de uso intensivo en las cuales queda vedada cualquier forma de urbanización, excepto aquellas necesarias para su explotación o giro;

II. En áreas o predios en que el uso del suelo solicitado resulte ser incompatible con los Planes de Desarrollo Urbano vigentes;

III. En áreas declaradas como de conservación o protección ecológica;

IV. En las áreas de protección a los cauces o cuerpos de agua;

V. En las áreas donde se hayan realizado actividades extractivas de materiales de insumo industriales y de construcción, salvo que exista dictamen técnico en el sentido de que las construcciones que se realicen no representan peligro para quienes las vayan a ocupar;

VI. En las áreas o derechos de vía de carreteras, libramientos, boulevares o caminos de jurisdicción federal o local, salvo para la instalación o edificación de obras necesarias para los fines viales;

VII. En áreas o predios cuyo uso o destino del suelo sea restringido, o no sea compatible con el uso que se le pretende dar, salvo dictamen en contrario emitido por autoridad competente;

VIII. En los zanjones y áreas o predios identificados como de propiedad Nacional, Estatal o Municipal, salvo que se refieran a obras que las mismas instituciones realicen; y

IX. En las áreas delimitadas y/o declaradas como zona de monumentos históricos o centro histórico de una ciudad o población.

## CAPÍTULO II

### DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

ARTÍCULO 232.- Para los efectos de esta Ley se entiende por infraestructura urbana, los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios, tales como la estructura vial, distribución de agua, drenaje y alcantarillado, electricidad y teléfonos.

Por equipamiento urbano, los edificios, instalaciones y mobiliario para prestar a la población los servicios urbanos, administrativos, financieros, educativos, comerciales y de abasto, de salud y asistencia, recreativos, jardines y otros, sean públicos o privados.

Por servicios urbanos, las actividades públicas operativas o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población, tales como los transportes, mercados, panteones, recolección de basura, vigilancia, policía y bomberos.

ARTÍCULO 233.- Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, serán sometidos a la consideración de la Secretaría y el Ayuntamiento correspondientes.

ARTÍCULO 234.- A la solicitud para autorizar los proyectos a que se refiere el artículo anterior, se deberán acompañar:

- I. Plano de conjunto de la zona de influencia, con señalamiento de extensión y ubicación de la obra;
- II. Memoria descriptiva y de cálculo del proyecto;
- III. Manifestación de impacto ambiental;
- IV. El sistema de financiamiento para la ejecución de la obra;
- V. Las obligaciones a cargo del Gobierno del Estado, del Ayuntamiento, de los usuarios o del solicitante;
- VI. Los plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras;
- VII. Constancia de compatibilidad urbanística y licencia de uso de suelo; y



VIII. Las autorizaciones de fraccionamientos o condominios, en su caso.

ARTÍCULO 235.- La Secretaría y el Ayuntamiento respectivo, determinarán:

I. Los proyectos de las redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios e instalaciones correspondientes, así como sus características;

II. La organización y las características del sistema de transporte de personas y bienes;

III. Las limitaciones de uso o aprovechamiento de la vía pública;

IV. Las especificaciones para modificar temporal o definitivamente la vía pública; y

V. La ubicación y extensión de las áreas de estacionamiento.

### CAPÍTULO III

#### DE LA VIA PUBLICA

ARTÍCULO 236.- Se entiende por vía pública todo espacio de uso común, que por disposición legal o administrativa, se encuentre destinado al libre tránsito, o que de hecho esté ya afecto a ese fin, y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes, o para el alojamiento de cualquier instalación de una obra pública o de servicio público.

ARTÍCULO 237.- Las vías públicas por su naturaleza jurídica, son inalienables, inembargables, intransmisibles (sic) e imprescriptibles y solo podrán cambiar su aprovechamiento para uso distinto en los casos y bajo las condiciones previstas por la legislación.

ARTÍCULO 238.- Para ocupar, aprovechar o utilizar una vía pública o ejecutar en la misma cualquier clase de obras o instalaciones, se requiere permiso o autorización del Ayuntamiento, el cual establecerá, en cada caso, las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de reparación, restitución o restauración en las zonas que resulten afectadas, y los horarios en que deban efectuarse.

Se considera obligatorio tanto para los particulares como para cualquier dependencia federal, estatal o municipal, reparar de manera inmediata cualquier obra realizada en la vía pública. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento realizará las obras con cargo al responsable.

ARTÍCULO 239.- Los permisos o autorizaciones que se concedan para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualesquier otro espacio abierto de uso común, no generará ningún derecho real o posesorio, por lo que

serán siempre revocables, temporales e intransmisibles, y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, así como del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados.

ARTÍCULO 240.- Además de los casos previstos en el artículo anterior, no se concederá permiso o autorización para ocupar, utilizar o aprovechar una vía pública para el ejercicio de las actividades siguientes:

I. El funcionamiento de giros que generen emisiones contaminantes, tales como humos, polvos, ruidos, energía, gases, vapores y olores que rebasen los límites máximos permisibles establecidos en las normas técnicas mexicanas en materia ecológica y demás disposiciones aplicables, o que causen molestias a los vecinos o representen riesgos para la salud pública; y

II. Para instalar comercios semifijos en las vías primarias y de acceso controlado.

ARTÍCULO 241.- Los escombros, materiales y equipos destinados a la ejecución de obras públicas o privadas, solo permanecerán en la vía pública por el tiempo estrictamente indispensable a juicio de la autoridad competente, y deberán ser señalados con banderas o letreros, y/o permanecer en su caso dentro de tapias.

ARTÍCULO 242.- Toda alteración en el trazo del frente de una construcción hacia fuera del alineamiento oficial, salvo los casos de excepción que establezcan la ley, los reglamentos y las autoridades competentes, será considerada como invasión de la vía pública, quedando obligado el dueño o poseedor de la construcción a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión, dentro del plazo que al efecto señalen las autoridades correspondientes, quienes podrán en su caso, hacer la demolición a costa del propietario o poseedor, con independencia de la sanción administrativa que se le imponga.

ARTÍCULO 243.- Las señales de tránsito, lámparas, casetas y cualquier otro mobiliario en calles, será dispuesto de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los conductores de vehículos.

ARTÍCULO 244.- Las instalaciones aéreas o subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualquier otra, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones, debiendo apegarse estrictamente a las especificaciones técnicas que establezca el Reglamento de Construcciones y estarán bajo la supervisión directa del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 245.- Toda persona que sin autorización ocupe la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligada a retirarlas o demolerlas en el plazo que el Ayuntamiento señale. De no hacerlo dentro del referido plazo, el Ayuntamiento realizará dichos trabajos a costa del dueño.

## TÍTULO DECIMO

### DEL PATRIMONIO HISTORICO, TURISTICO, NATURAL Y CULTURAL DEL ESTADO

#### CAPÍTULO I

##### DE LA IDENTIFICACION DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

ARTÍCULO 246.- Se declara de orden público e interés social, la investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación e identificación del patrimonio natural y cultural del Estado.

ARTÍCULO 247.- El patrimonio natural y cultural del Estado se integra por:

I. Las obras arquitectónicas relevantes que tengan un valor especial desde el punto de vista histórico o artístico;

II. Las obras escultóricas;

III. Las pinturas murales;

IV. El equipamiento urbano tradicional;

V. Los lugares de belleza natural;

VI. Las zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos;

VII. Las vías públicas y puentes típicos;

VIII. Las plazas y zonas típicas;

IX. Las áreas abiertas, los promotorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio municipal; y

X. Las demás expresiones históricas y culturales de interés local, que no se contemplen en la competencia normativa de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento.

ARTÍCULO 248.- Los sitios y los edificios que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura, se identificarán en los planes correspondientes y el Ejecutivo del Estado podrá declarar de interés público su conservación y protección.

## CAPÍTULO II

### DE LA COMPETENCIA

ARTÍCULO 249.- La aplicación y vigilancia de las disposiciones contenidas en este Título, estarán a cargo del Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, los que ejercerán sus atribuciones de manera concurrente en el ámbito de sus respectivas competencias.

Las atribuciones que en materia de investigación, conservación y difusión del patrimonio histórico, artístico, turístico, natural y cultural correspondan al Ejecutivo del Estado, se ejercerán por si o por conducto de la Secretaría y del Consejo de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Nayarit.

ARTÍCULO 250.- Las atribuciones que ejerza el Estado y los Ayuntamientos para la conservación y mejoramiento del patrimonio cultural, se sujetarán a lo dispuesto en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y demás disposiciones jurídicas aplicables.

## CAPÍTULO III

### DE LA CONSERVACION Y MEJORAMIENTO DEL PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 251.- Es obligación de los propietarios de bienes muebles e inmuebles declarados y/o catalogados monumentos históricos, turísticos y culturales, conservarlos en buen estado y en su caso, restaurarlos o rehabilitarlos de conformidad a los proyectos arquitectónicos que determinen las autoridades correspondientes, obteniendo para ello la autorización previa del Ayuntamiento y el visto bueno de la Secretaría.

ARTÍCULO 252.- Los Ayuntamientos no expedirán licencias de construcción, remodelación, ampliación o demolición en las zonas declaradas del patrimonio cultural, sin comprobar antes de que se cuenta con dicha autorización.

En dicho caso, la Secretaría y los Ayuntamientos vigilarán que los interesados ejecuten las obras conforme a lo establecido en la autorización correspondiente y de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 253.- La Secretaría y los Ayuntamientos ordenarán la suspensión, y en su caso, la demolición de las obras que se lleven a cabo sin contar con la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 254.- Para la conservación y mejoramiento de la imagen urbana en las zonas y construcciones del patrimonio histórico y cultural se atenderá a lo siguiente:

I. Las edificaciones que se localicen en su entorno, deberán ser armónicas y compatibles con aquellas, en lo que a materiales y arquitectura se refiere;

II. Las placas, nomenclatura y anuncios que se coloquen deberán ser de materiales apropiados y acordes con la fisonomía de la calle o zona y de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables; y

III. Se requerirá de permiso o autorización especial para el establecimiento de talleres o industrias en las zonas típicas, las que solo se concederán cuando se cumpla con las condiciones impuestas en la propia autorización, no den mal aspecto a la zona, ni molesten a los vecinos.

ARTÍCULO 255.- Las autoridades podrán establecer convenios con los propietarios de inmuebles declarados del patrimonio histórico y cultural para su mejoramiento, preservación, conservación, reparación, utilización y mejor aprovechamiento, y conceder en su caso la exención del pago del impuesto predial y de la licencia de construcción correspondiente, con base en el dictamen técnico que al efecto expida la Secretaría.

ARTÍCULO 256.- Los usos del suelo, obras nuevas, demoliciones y licencias en las zonas, sitios, monumentos y centros históricos declarados se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Conservación, Protección y Puesta en Valor del Patrimonio Histórico y Cultural del Estado y demás disposiciones jurídicas y acuerdos aplicables.

Los servidores públicos estatales o municipales que autoricen o ejecuten acciones que produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población, serán sancionados con suspensión o destitución del cargo, sin perjuicio de las responsabilidades que otros ordenamientos jurídicos señalen.

## TÍTULO DECIMO PRIMERO

### DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS

#### CAPÍTULO I

##### DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 257.- Las autoridades competentes a que se refiere esta Ley, vigilarán dentro del ámbito de su competencia el cumplimiento de las disposiciones del presente ordenamiento y demás que se dicten con base en ella, y determinarán y ejecutarán las medidas de seguridad que correspondan para cada caso.

ARTÍCULO 258.- Para los efectos de esta Ley se consideran como medidas de seguridad las siguientes:

I. La suspensión de obras, servicios y actividades, cuando no se ajusten a los proyectos, aprobaciones o autorizaciones correspondientes o a las normas legales;

II. La desocupación o desalojo parcial o total de inmuebles;

III. La demolición total o parcial de construcciones;

IV. El retiro de materiales e instalaciones;

V. La prohibición de utilización de maquinaria o equipo;

VI. La advertencia pública, mediante la cual se empleen los medios publicitarios, sobre cualquier irregularidad en las actividades realizadas por un fraccionador o promovente de condominios; y

VII. Cualquier otra análoga encaminada a proteger el interés público o evitar daños a bienes o personas, en todo lo que en materia de desarrollo urbano dispone esta Ley.

ARTÍCULO 259.- Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en cada caso corresponda.

## CAPÍTULO II

### DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 260.- Las infracciones a las disposiciones de esta Ley y su reglamentación, así como a las determinaciones de las autoridades competentes, se sancionarán con independencia de la responsabilidad civil o penal que pudiere resultar.

ARTÍCULO 261.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:

I. Amonestación verbal o por escrito;

II. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones, obras y servicios;

III. Multa de uno hasta diez mil veces el monto del salario mínimo diario vigente en la zona económica donde se genere la infracción o de hasta el diez por ciento del valor comercial de los inmuebles;

IV. Demolición total o parcial de las obras efectuadas en contravención a las disposiciones de esta Ley;

V. Revocación de las autorizaciones, permisos, licencias o constancias otorgadas;

VI. La intervención administrativa de los fraccionamientos y empresas;

VII. Multa, suspensión o destitución del cargo a servidores públicos del Gobierno del Estado y de los Municipios;

VIII. La cancelación del registro del profesionista en los padrones de peritos de obra correspondientes;

IX. Suspensión temporal o definitiva del cargo a Notarios; y

X. El arresto administrativo hasta por 36 horas.

ARTÍCULO 262.- En el procedimiento para la aplicación de sanciones, se observarán las reglas siguientes:

I. Recibida o detectada una infracción por la autoridad competente, se citará al infractor a una audiencia señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca el día y hora que se le señale a manifestar lo que a su interés convenga y ofrecer y aportar las pruebas que estime pertinentes. De no comparecer el día y hora señalados sin causa justificada, se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;

II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se escuchará al infractor y se dejará constancia de su dicho, recibándose las pruebas que ofreciere sino requirieren de ulterior preparación, en cuyo caso se le concederá un plazo máximo de 5 días hábiles para su desahogo;

III. Concluida la audiencia o recibidas las pruebas solicitadas, la autoridad competente dictará su resolución debidamente fundada y motivada dentro de un término que no excederá de 10 días hábiles;

IV. La resolución que se pronuncie será notificada personalmente al interesado o su representante legítimo, aplicándose en su caso las reglas previstas por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado, de aplicación supletoria de esta Ley;

V. En contra de la resolución que emita la autoridad, procederá el recurso de inconformidad previsto en este mismo Título; y

VI. Las resoluciones que impongan sanciones económicas se comunicarán a la Secretaría de Finanzas o a la Tesorería Municipal, según corresponda, para su ejecución.

ARTÍCULO 263.- Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor simultáneamente las sanciones y las medidas de seguridad que correspondan; en caso de reincidencia se duplicarán las multas.

ARTÍCULO 264.- Para el cumplimiento de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere esta Ley, la autoridad podrá hacer uso de la fuerza pública.

### CAPÍTULO III

#### DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

(REFORMADO, P.O. 17 DE AGOSTO DE 2002)

ARTÍCULO 265.- Contra las resoluciones y actos administrativos de las autoridades que contravengan lo previsto en este ordenamiento, podrá interponerse el recurso administrativo de inconformidad o el juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa, en términos de la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit.

ARTÍCULO 266.- (DEROGADO POR ARTICULO SEGUNDO DEL DECRETO QUE APRUEBA LA LEY DE JUSTICIA Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE NAYARIT, P.O. 17 DE AGOSTO DE 2002)

ARTÍCULO 267.- (DEROGADO POR ARTICULO SEGUNDO DEL DECRETO QUE APRUEBA LA LEY DE JUSTICIA Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE NAYARIT, P.O. 17 DE AGOSTO DE 2002)

ARTÍCULO 268.- (DEROGADO POR ARTICULO SEGUNDO DEL DECRETO QUE APRUEBA LA LEY DE JUSTICIA Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE NAYARIT, P.O. 17 DE AGOSTO DE 2002)

ARTÍCULO 269.- (DEROGADO POR ARTICULO SEGUNDO DEL DECRETO QUE APRUEBA LA LEY DE JUSTICIA Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE NAYARIT, P.O. 17 DE AGOSTO DE 2002)

ARTÍCULO 270.- (DEROGADO POR ARTICULO SEGUNDO DEL DECRETO QUE APRUEBA LA LEY DE JUSTICIA Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE NAYARIT, P.O. 17 DE AGOSTO DE 2002)

ARTÍCULO 271.- (DEROGADO POR ARTICULO SEGUNDO DEL DECRETO QUE APRUEBA LA LEY DE JUSTICIA Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE NAYARIT, P.O. 17 DE AGOSTO DE 2002)



ARTÍCULO 272.- (DEROGADO POR ARTICULO SEGUNDO DEL DECRETO QUE APRUEBA LA LEY DE JUSTICIA Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE NAYARIT, P.O. 17 DE AGOSTO DE 2002)

## TÍTULO DECIMO SEGUNDO

### CAPÍTULO UNICO

#### DE LA DENUNCIA

ARTÍCULO 273.- La persona o institución que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, cambios de uso de suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; tendrá derecho a denunciar a la autoridad competente para que se de inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso las medidas de seguridad y sanciones respectivas cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona:
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

ARTÍCULO 274.- Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que promueva deberá señalar:

- I. Nombre, domicilio e identificación social del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas; y

V. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en cuestión.

ARTÍCULO 275.- Es obligación de la autoridad competente hacer del conocimiento del denunciante sobre el trámite, resultado de la verificación de los hechos, medidas de seguridad impuestas y resolución de la denuncia planteada, dentro de 10 (diez) días hábiles siguientes.

De no resolverse la denuncia se entenderá que se emite una resolución negativa contra la cual podrá interponerse el recurso de inconformidad previsto en esta ley o la demanda en juicio contencioso administrativo.

#### TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO.- Se abroga la Ley Estatal de Asentamientos Humanos contenida en el Decreto 6914, publicado en el Periódico Oficial el día 27 de julio de 1985.

TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones jurídicas que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

CUARTO.- En tanto se revisan o, en su caso, elaboran y aprueban los planes o programas de desarrollo urbano estatal y municipales, continuarán vigentes los planes o programas de desarrollo urbano y declaratorias inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

QUINTO.- Los Ayuntamientos procederán a expedir o modificar sus Reglamentos de Construcción y demás disposiciones jurídicas y administrativas conducentes en el plazo de seis meses a partir de la vigencia de esta Ley.

SEXTO.- Para los efectos de integración e instalación de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano y Rural previstos en esta Ley, el Gobernador del Estado y los Presidentes Municipales, por los conductos legales previstos convocarán a las dependencias, instituciones, organismos, colegios, asociaciones, cámaras y demás entidades que deban integrarlas, dentro de los noventa días siguientes a la fecha de publicación del presente ordenamiento.

SEPTIMO.- Las obligaciones que establece la presente Ley a cargo del Registro Público de la Propiedad y de los Notarios Públicos, se harán efectivas a partir del momento en que se registre la zonificación correspondiente, determinando los usos, destinos y reservas de un centro de población, ya sea en forma total o para una zona específica del mismo.

OCTAVO.- Los fraccionamientos, condominios y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor esta Ley se encuentren en cualquier fase de autorización, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes que se derogan.

NOVENO.- Los asuntos que se encuentren en trámite cualquiera que sea su estado, se ajustarán a las disposiciones de esta Ley, a partir de la fecha de su vigencia.

DADO en la Sala de Sesiones "Lic. Benito Juárez" de este Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en Tepic, su Capital, a los cuatro días del mes de mayo de mil novecientos noventa y nueve

DIP. PRESIDENTE  
HECTOR MEDINA RODRIGUEZ

DIP. SECRETARIO  
J.- BELEM MONTES BALDERAS

DIP. SECRETARIO,  
JORGE A. MONDRAGON GLEZ.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en la Fracción II del Artículo 69 de la Constitución Política del Estado y para su debida observancia promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo de Nayarit, en Tepic, su Capital a los cuatro días del mes de mayo de mil novecientos noventa y nueve.

El Gobernador del Estado  
Rigoberto Ochoa Zaragoza

El Secretario General de Gobierno  
Lic. Sigfrido De la Torre Miramontes

N. DE E. A CONTINUACION SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

P.O. 26 DE ABRIL DE 2001

Artículo Unico.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno del Estado.

P.O. 17 DE AGOSTO DE 2002

(REFORMADO, P.O. 28 DE SEPTIEMBRE DE 2002)

Primero.- El presente decreto entrará en vigor a los cuarenta y cinco días siguientes al de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, con excepción del Título Cuarto del ARTICULO PRIMERO de este decreto, el cual entrará en vigor el tres de marzo del año 2003.

El artículo 71 a que se refiere el ARTICULO PRIMERO del presente decreto, iniciará su vigencia el tres de marzo del año 2003, a fin de que tanto el Poder Ejecutivo del estado como los Ayuntamientos expidan, antes de esta fecha, sus correspondientes reglamentos para el cobro y aplicación de gastos de ejecución, de conformidad con lo establecido en dicho artículo.

(REFORMADO, P.O. 28 DE SEPTIEMBRE DE 2002)

Segundo.- El Gobernador dentro de los primeros diez días del mes de noviembre siguientes a la entrada en vigor del presente decreto, en los términos a que hace referencia el artículo 135 de la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos, someterá a la consideración del Congreso la lista de candidatos a magistrados, a fin de que el Congreso proceda a su designación.

(REFORMADO, P.O. 28 DE SEPTIEMBRE DE 2002)

Tercero.- Los magistrados del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nayarit a más tardar el día quince del mes de febrero del año 2003 preverán lo conducente a efecto de elegir a su presidente; elaborar y aprobar su reglamento interior; convocar a los procesos de selección y contratación del demás personal; aprobar el calendario laboral del Tribunal y, prevenir todo lo conducente para el inicio de su funcionamiento.

En todo caso, la primera sesión de la sala del Tribunal de Justicia Administrativa del estado de Nayarit se llevará a cabo el día tres de marzo del año 2003, en la cual se habrán de ratificar sus acuerdos previos.

El Reglamento Interior y el calendario laboral del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nayarit, una vez aprobados por los magistrados, deberán publicarse debiendo iniciar su vigencia el día tres de marzo del año 2003.

(REFORMADO, P.O. 28 DE SEPTIEMBRE DE 2002)

Cuarto.- El Gobernador del Estado y el Congreso del Estado preverán lo conducente a efecto de incluir dentro del presupuesto de egresos del año 2003 las partidas suficientes que garanticen el adecuado funcionamiento del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nayarit a partir de la fecha en que este mismo decreto se señalan

Quinto.- Los procedimientos y recursos administrativos que se encuentren en trámite al entrar en vigor esta resolución, se substanciarán de conformidad a las disposiciones legales anteriores al mismo.

Sexto.- El Poder Ejecutivo y los Ayuntamientos del estado deberán prever que sus respectivos proyectos de leyes de ingresos del año 2003 y siguientes; se ajusten a

lo establecido en el en el artículo 71 del ARTÍCULO PRIMERO de este decreto, en tanto no se modifique su contenido.

Asimismo, realizarán las acciones necesarias para que en sus respectivos presupuestos de egresos se considere, a partir del año 2003, una partida específica para el pago de la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios en que pudieren incurrir sus servidores públicos.

Igualmente, en un plazo no mayor de 120 días contados a partir de la entrada en vigor de esta resolución, adecuarán sus reglamentos y demás ordenamientos a fin de que sean acordes a lo establecido por el mismo.

Séptimo.- El Congreso del Estado, en coordinación con el Poder Ejecutivo y los Ayuntamientos del estado, dispondrán los recursos humanos y financieros para que a partir de la publicación de este decreto, su contenido se difunda ampliamente entre los servidores públicos estatales y municipales, así como entre la población en general de toda la entidad.

En cualquier caso, el Ejecutivo del Estado deberá realizar la publicación por conducto del Periódico Oficial de al menos 2000 ejemplares para que se difundan entre todas las dependencias de la administración pública estatal, los Ayuntamientos y la población en general.

P.O. 28 DE SEPTIEMBRE DE 2002

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado.

P.O. 1 DE SEPTIEMBRE DE 2007.

ÚNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit.