



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS
UNIDAD DE INFORMATICA LEGISLATIVA

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ

Fecha de Aprobación:	30 DE AGOSTO DE 2000
Fecha de Promulgación:	20 DE SEPTIEMBRE DE 2000
Fecha de Publicación	07 DE OCTUBRE DE 2000
Fecha de Última Reforma:	06 DE MARZO DE 2008

LEY DE DESARROLLO URBANO DE SAN LUIS POTOSI

ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL: 06 DE MARZO DE 2008.

Ley publicada en la Edición Extraordinaria del Periódico Oficial, el sábado 7 de octubre de 2000.

FERNANDO SILVA NIETO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, a sus habitantes sabed:

Que la Quincuagésima Quinta Legislatura Constitucional del Estado se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO 577

LA QUINCUAGESIMA QUINTA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SAN LUIS POTOSI, DECRETA LO SIGUIENTE:

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

TITULO PRIMERO

DE LA ORDENACION DEL DESARROLLO URBANO

CAPITULO UNICO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º. La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las normas que permitan ordenar los asentamientos humanos en el Estado de San Luis Potosí, establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos del suelo, a efecto de ejecutar obras públicas, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como implementar las medidas y las acciones adecuadas para la prevención de desastres, a través de la regulación del uso del suelo en los centros de población en el Estado.

ARTICULO 2º. Conforme a lo dispuesto en el artículo anterior la presente Ley establece las normas para:

- I. Regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población del Estado;
- II. Lograr una adecuada distribución en el territorio estatal de la población y sus actividades, así como la concordante interrelación de los centros de población en que éstas se asientan, en función del desarrollo económico, social y demográfico del Estado;
- III. Vincular con armonía a la ciudad y al campo, para que al mismo tiempo que se satisface el crecimiento urbano, proteja las tierras y la actividad agropecuaria, con la finalidad de asegurar el trabajo y el arraigo de la población rural;

IV. Promover el descongestionamiento de las grandes urbes, adecuándolas a las dimensiones urbanas convenientemente aprobadas, asimismo, estructurar equilibradamente el desarrollo regional mediante ciudades de dimensiones medias e intermedias, así como de relación regional;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

V. Localizar y relacionar, a través de la planeación urbana, el funcionamiento eficiente de las zonas de trabajo, vivienda y convivencia, equipándolas con lo necesario para que satisfagan las necesidades de trabajo, descanso y servicios de la población;

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

VII. La rehabilitación de zonas marginadas y asentamientos irregulares, de acuerdo a los Planes de Desarrollo Urbano;

VIII. La construcción, conservación y mejoramiento de las obras de urbanización, equipamiento y servicios públicos de los centros de población urbanos y rurales, que aseguren condiciones materiales dignas de vida;

IX. La participación social en la ordenación urbana, en su ejecución y la vigilancia de su cumplimiento;

X. La regulación del mercado del suelo, especialmente el destinado a vivienda para asegurar su disponibilidad y frenar la especulación urbana;

XI. La promoción, implementación y ejecución de programas sectoriales de vivienda para los sectores más necesitados de la población, para alcanzar los objetivos y metas de los Planes de Desarrollo Urbano del Estado;

XII. La localización, delimitación y preservación, en la forma que lo señale la autoridad federal de las zonas arqueológicas, monumentos históricos y artísticos de la Nación que existan o se descubran en el territorio estatal;

XIII. La localización de los asentamientos humanos, así como el trazo, diseño y organización de los centros de población en el marco de los elementos naturales y su entorno ambiental, de manera que se contribuya a intensificar las actividades productivas urbanas y rurales, a superar las condiciones materiales de vida de las poblaciones urbanas y rurales, y a optimizar la relación campo-ciudad;

XIV. La apertura, prolongación, ampliación y modificación de las vías públicas;

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

XVI. La constitución de reservas territoriales, para atender el crecimiento urbano y asegurar la oferta del suelo, para la ejecución de los programas de dotación del suelo destinado a viviendas y los que favorezcan la adquisición del mismo;

XVII. La prevención y mitigación de desastres, a través de la regulación de uso del suelo en las diferentes zonas sujetas a alto riesgo en las ciudades;

XVIII. La ejecución de obras de urbanización en los fraccionamientos autorizados, que afecten a terceros por no llevarse a cabo dentro de los plazos correspondientes o que se realizaron con graves deficiencias;

- XIX. La edificación o mejoramiento de viviendas de interés social y popular;
- XX. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;
- XXI. La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
- XXII. El financiamiento o ejecución de las obras y servicios para el desarrollo urbano;
- XXIII. La instrumentación de medidas que favorezcan el mejoramiento de la calidad de vida, que previene el ordenamiento de los asentamientos humanos, y
- XXIV. El desarrollo y adecuación en los centros de población de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad, el libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad.

ARTICULO 3°. Se declaran como causas de utilidad pública, las siguientes:

- I. La ordenación en el territorio de la Entidad de los asentamientos humanos, así como el uso y manejo de los recursos naturales y sus actividades productivas que se localicen dentro de éstos;
- II. Las acciones que lleve a cabo el Gobierno, para mitigar y disminuir la vulnerabilidad a la que se encuentren sujetas las diferentes zonas de las localidades urbanas y rurales, que así lo requieran;
- III. La zonificación del territorio del Estado que se contemplará en los respectivos Planes de Desarrollo Urbano, así como la determinación de las provisiones y reservas del suelo, la clasificación de los usos y destinos específicos de áreas y predios, de sus actividades y giros predominantes, y la aplicación de normas para la utilización del mismo;
- IV. La regularización del uso del suelo, que permita establecer zonas a salvaguardar o de compatibilidad del mismo para las áreas consideradas de alto riesgo;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

V. La constitución de reservas territoriales para atender el crecimiento urbano y asegurar la oferta de suelo;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VI. Los decretos y acuerdos sobre la constitución y ampliación de parques urbanos dentro de los centros de población;

VII. La vialidad y su infraestructura, así como la construcción de las obras públicas, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VIII. El control y la observancia de las disposiciones de esta Ley, su reglamentación, y demás ordenamientos de la materia.

ARTICULO 4°. Para los efectos de ésta Ley, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Comunicaciones y Obras Públicas se denominará en lo sucesivo como "la Secretaría" y los Ayuntamientos de la Entidad como "el Ayuntamiento".

ARTICULO 5°. Para los efectos de ésta Ley se entiende por:

I. ACCION URBANISTICA: la urbanización del suelo y la edificación en el mismo; comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos

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 urbanas; así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;

II. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

III. AREAS URBANAS: las edificadas total o parcialmente y que cuentan con los servicios mínimos esenciales;

IV. AREAS URBANIZABLES: las que, por reunir condiciones para ser dotadas de servicios, se reservan para el futuro crecimiento de los centros de población o se prevean para la fundación de nuevos asentamientos humanos;

V. AREAS NO URBANIZABLES: son las que se excluyen del desarrollo urbano por contener elementos constitutivos del equilibrio ecológico; tierras de alto o mediano rendimiento agrícola o pecuario, bosques y demás recursos naturales en explotación o susceptibles de serlo, zonas arqueológicas y demás bienes de patrimonio histórico, artístico y cultural, así como, en general, las inadecuadas para su urbanización;

VI. AREAS Y PREDIOS RUSTICOS: las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de explotación racional agropecuaria, piscícola, minera o forestal;

VII. ASENTAMIENTO HUMANO: la radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma, los elementos naturales y las obras materiales que la integran;

VIII. CENTRO DE POBLACION: las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a la normatividad aplicable;

IX. CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO: Es aquél por tener o prever que cumplan en el futuro funciones de alcance regional en cuanto a la prestación de servicios, desarrollo de actividades productivas y distribución inducida de la población, y que deberán ser señalados como tales en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

X. CONURBACION: el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población, por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana;

XI. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XII. DESARROLLO URBANO: el conjunto armónico de 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;

XIII. DICTAMEN DE IMPACTO URBANO: es el documento mediante el cual, el Ayuntamiento, niega o condiciona con base en estudios elaborados al respecto por peritos en la materia, la realización de aquellas acciones urbanas que por su magnitud y sus efectos lo ameriten;

XIV. EQUIPAMIENTO URBANO: los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifica en regional, urbano y local;

XV. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XVI. FUNDACION: el establecimiento de un centro de población previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, mediante decreto del Congreso del Estado;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XVII. LIMITE DE CRECIMIENTO URBANO: es la línea que delimita las áreas urbanas y urbanizables respecto de las no urbanizables de un centro de población, y que tiene por objeto inducir y contener el desarrollo urbano al espacio físico determinado y planeado para tal efecto, para de esta manera conservar y proteger las áreas no urbanizables;

XVIII. OBRAS DE EDIFICACION: todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo urbanizado, para permitir su uso o destino;

XIX. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO: las que, complementando las obras de urbanización, tienen por objeto proporcionar a los habitantes del fraccionamiento o de la subdivisión, cuando corresponda, los servicios relativos a la educación, salud, recreación, deportes, abasto, comercio y demás exigidos por las normas básicas que establezca el reglamento de ésta Ley;

XX. OBRAS DE URBANIZACION: las obras de infraestructura a ejecutarse en el terreno materia del fraccionamiento. Según el caso, tales obras podrán referirse a: agua potable, drenaje pluvial y sanitario o drenaje combinado; energía eléctrica y alumbrado público; teléfonos, guarniciones y banquetas; pavimento de arroyo de vías y estacionamientos; y los sistemas de nomenclatura, señalamiento vial y trabajos de forestación y jardinería. Asimismo, cuando corresponda, las obras de infraestructura primaria, que se requieran para incorporar el fraccionamiento al área urbana y a sus servicios. Cuando se tratare de subdivisión, únicamente las que pudieran ser necesarias para complementar las obras existentes;

XXI. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XXII. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XXIII. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XXIV. PROVISIONES, RESERVAS, DESTINOS Y USOS: Las provisiones son las áreas que serán utilizadas en la fundación de un centro de población; las reservas son las que se emplearán para el crecimiento de un centro de población; y los destinos y usos, son los fines públicos o particulares a que respectivamente se prevea dedicar determinadas zonas o predios;

XXV. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XXVI. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XXVII. SUELO URBANIZABLE: aquél cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;

XXVIII. SUELO URBANIZADO: aquél donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización, cuenta con su incorporación o reincorporación municipal;

XXIX. URBANIZACION: el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento, y

XXX. ZONA DE CONURBACION: el área que se determina en la declaratoria 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 en sus límites.

ARTICULO 6°. Los alcances de las disposiciones de ésta Ley se determinan conforme a las reglas que a continuación se establecen:

I. Los inmuebles urbanos y rurales del territorio estatal, quedan sujetos a las disposiciones de ésta Ley, cualquiera que sea su régimen jurídico, sin embargo no se aplicarán dichas disposiciones a las subdivisiones de predios que sean susceptibles de explotación agrícola, en los términos de la legislación aplicable;

II. El derecho de propiedad y los demás que recaigan sobre dichos bienes, se ejercerán con las limitaciones o modalidades establecidas en éste ordenamiento, conforme a lo previsto en los respectivos planes de desarrollo urbano, así como en su caso, aquellas que prevengan las disposiciones de las leyes federales respectivas;

III. Las tierras que se encuentran o sean aptas para cualquier explotación agropecuaria, forestal o minera, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades por lo que al destinarlas al proceso de urbanización, deberán seguirse previamente los procedimientos que señalan la Ley Ambiental del Estado y las leyes federales aplicables, y

IV. Las construcciones en predios rústicos, incluso en zonas urbanas ejidales deslindadas y fragmentadas en conformidad a la legislación agraria, requerirán para su ejecución de licencias de uso del suelo.

ARTICULO 7°. Los actos relativos al desarrollo urbano, así como los actos de autoridad relacionados con la ejecución de los mismos, serán obligatorios tanto para las autoridades como para los particulares.

ARTICULO 8°. El Estado y los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas competencias, fijarán restricciones tanto para el uso del suelo, como para las construcciones de cualquier clase que requiera el desarrollo urbano, así como las que fueren necesarias con base en las disposiciones de la presente Ley y en los Planes de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 9°. La sociedad organizada participará en la planeación, ejecución, control y vigilancia de las acciones del desarrollo urbano, en los términos que se contemplan en las disposiciones correspondientes de ésta Ley, conforme a las reglas generales siguientes:

(REFORMADA, P.O. 1 DE FEBRERO DE 2003)

I. Intervención en el procedimiento para la elaboración, evaluación y cumplimiento de los Planes de Desarrollo Urbano, a través del Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, y de los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano respectivos, y

II. Expresión de su opinión y en su caso, de conformidad respecto de los usos que, cuando existan planos de zonificación secundaria, se asignen a los predios comprendidos en manzanas, colonias y distritos.

ARTICULO 10. Se concede acción pública para la adopción de medidas de seguridad que prevengan o pongan fin a los riesgos y daños, en materia de regulación del uso del suelo, para denunciar ante las autoridades competentes cualquier infracción a las disposiciones de la legislación de desarrollo urbano, de igual manera para obtener de la autoridad, la adopción de medidas de seguridad que prevengan o pongan fin a los riesgos y daños, a personas o bienes que

puedan ocasionar desarrollos urbanos, obras y construcciones, así como la seguridad del suelo y su contaminación; todo ello en conformidad a las disposiciones de ésta Ley.

La denuncia popular que por ésta disposición se concede, se extiende a todo hecho, acto u omisión que produzca desequilibrio urbano o daños al ambiente. Cuando estos fueren de competencia federal, la denuncia podrá ser presentada ante la autoridad municipal para ser remitida a las dependencias federales correspondientes.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 11. El Gobierno del Estado y los ayuntamientos, en resguardo del interés público, y en los términos del Reglamento de esta Ley, tendrán derecho de preferencia respecto de terceros para la adquisición de los predios comprendidos en las áreas que los respectivos Planes de Desarrollo Urbano destinen al crecimiento de los centros de población, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios o, en su caso, los notarios, jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo al Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría, y a los ayuntamientos por conducto del Primer Síndico Municipal, a fin de que en un plazo no mayor de quince días naturales ejerzan su derecho de preferencia.

ARTICULO 12. Todos 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 previsión establecido en los Planes de Desarrollo Urbano, aplicables de conformidad con lo previsto en ésta Ley.

No surtirán efecto y serán nulos de pleno derecho, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o a cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan las disposiciones de ésta Ley, su reglamentación y los Planes de Desarrollo Urbano.

No surtirán efecto jurídico alguno y serán nulos de pleno derecho los permisos, autorizaciones o licencias que expidan las autoridades administrativas que contravengan lo establecido en la presente Ley, su respectivo reglamento y Planes de Desarrollo Urbano vigentes.

ARTICULO 13. Los notarios y demás fedatarios públicos no podrán autorizar escrituras de los actos, contratos o convenios que contravengan las disposiciones de ésta Ley, su reglamentación y los Planes de Desarrollo Urbano.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

Las constancias, autorizaciones, permisos, factibilidades o licencias que las autoridades competentes expidan, en relación con la utilización de las áreas o predios de conformidad con lo previsto en esta Ley, deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Asimismo, no podrán inscribirse las escrituras públicas relativas a actos, contratos, convenios o afectaciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ni Catastro municipal podrá autorizar traslados de dominio, cuando en ellas no se hubieren efectuado las inserciones relativas a los planes y programas sobre provisiones, reservas, usos y destino del suelo en materia de desarrollo urbano.

ARTICULO 14. Los notarios solo podrán autorizar escrituras públicas relativas a actos, convenios y contratos sobre propiedad o cualquier otro derecho respecto de inmuebles, así como la posesión de los mismos, cuando en ellos se inserten las cláusulas que establezcan la utilización de las áreas y predios conforme a los respectivos planes de desarrollo urbano, en la licencia de uso de suelo respectiva, así como a lo previsto en la presente ley, y en el certificado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio sobre la existencia o inexistencia de Planes de Desarrollo Urbano a que

se refiere este ordenamiento en lo que respecta a las áreas y predios, motivo de las mismas escrituras.

ARTICULO 15. No se podrá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio los actos o convenios que contravengan lo previsto en los artículos 12, 13 y 14 de la presente Ley.

TITULO SEGUNDO

DE LAS AUTORIDADES Y SU COMPETENCIA

CAPITULO UNICO

ARTICULO 16. La aplicación de la presente Ley y su reglamentación, así como el control y vigilancia de su cumplimiento en el ámbito de sus respectivas competencias corresponderá a:

I. El Titular del Ejecutivo del Estado;

II. La Secretaría, y

III. Los Ayuntamientos.

ARTICULO 17. Para la aplicación de ésta Ley, el Titular del Ejecutivo del Estado tendrá las siguientes atribuciones:

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

I. Ordenar la elaboración, ejecución, control, revisión, actualización, evaluación y modificación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

II. Aprobar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

III. Proponer ante los Ayuntamientos la modificación de los Planes de Desarrollo Urbano, a fin de ejecutar acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

IV. Proponer al Congreso del Estado la fundación de nuevos centros de población;

V. Proveer lo necesario para la exacta observancia de la planeación urbana en el Estado, en los términos de ésta Ley, su reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;

VI. Coordinar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VII. Ordenar la publicación en el Periódico Oficial del Estado, y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de los Planes de Desarrollo Urbano que aprueben las autoridades competentes;

VIII. Participar en las Comisiones de Conurbación Interestatal, en los términos que establece la Ley General de Asentamientos Humanos y los convenios correspondientes;

IX. Promover la participación social en la formulación, operación, cumplimiento y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

X. Promover y analizar las áreas sujetas a riesgo dentro de los asentamientos humanos; así como promover el estudio de vulnerabilidad en el Estado, a través de instituciones académicas o de investigación;

XI. Determinar y proponer las áreas sujetas a riesgo para que se les dé un uso diferente al de urbanización, considerando una adecuada regularización del uso del suelo;

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

XIII. Dictar en su caso, con aprobación de la Comisión de Conurbación, el Decreto de Conurbación Intermunicipal;

XIV. Promover y aplicar la política de protección del patrimonio cultural y natural del Estado;

XV. Proponer a los ayuntamientos, la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, de acuerdo a lo previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

XVI. Establecer una política integral del suelo urbano, protección ambiental y reservas territoriales que entre otros aspectos, comprenda la programación de las adquisiciones y ofertas de suelo para los usos y aprovechamientos que indiquen los Planes de Desarrollo Urbano y los programas sectoriales de vivienda, así como la adopción de un conjunto de medidas que propendan en el mercado de inmuebles y captar las plusvalías que genera el desarrollo urbano para aplicarlas en beneficio de los habitantes de los centros de población;

XVII. Celebrar acuerdos de coordinación y convenios con los ayuntamientos, entidades federativas y la federación en materia de desarrollo urbano para la mejor aplicación de las acciones de esta Ley;

XVIII. Proporcionar a los Ayuntamientos el apoyo técnico que requieran para el ejercicio de sus facultades en materia de desarrollo urbano, y

XIX. Aplicar y hacer cumplir la presente Ley, su reglamento y las demás disposiciones que regulen la materia.

El Titular del Ejecutivo del Estado podrá ejercer las atribuciones antes señaladas por sí o a través de la Secretaría.

ARTICULO 18. Para los efectos de ésta Ley, la Secretaría, además de las atribuciones que le otorga la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, tendrá las siguientes:

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

I. Elaborar el proyecto del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como, coordinar la elaboración de los Planes Regionales y de Ordenación de Zonas Conurbadas Intermunicipales;

II. Vigilar la correcta aplicación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

III. Participar en forma conjunta con los ayuntamientos involucrados, conforme a los (sic) disposiciones de esta Ley y los respectivos convenios de coordinación, en la formulación, ejecución, control, evaluación y revisión de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IV. Asesorar a los ayuntamientos cuando éstos lo soliciten;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

V. Emitir el dictamen de congruencia entre el Plan Estatal y Regional de Desarrollo Urbano, con los Planes de Desarrollo Urbano de competencia municipal;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VI. Revisar los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, sin menoscabo de la autonomía municipal, respecto de su congruencia en el conjunto de planes y programas y la observancia de las normas que regulan su expedición por parte de los ayuntamientos, para ordenar su publicación por el Gobernador del Estado;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VII. Participar en forma coordinada con los gobiernos municipales, en la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión de los Planes Parciales que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial y de la (sic) zonas sujetas a conservación ecológica;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VIII. Tomar la participación que le corresponda, en la elaboración y ejecución de los Planes Parciales que se implementen, con el propósito de regularizar la tenencia del suelo para su incorporación al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable y los convenios de coordinación, a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IX. Comprobar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; de los diversos programas y planes de desarrollo urbano; y de las declaratorias que reconozcan la existencia de una zona Conurbada; una vez publicadas por el Gobernador del Estado, y ordenado su registro;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

X. Proveer, conservar y mantener para su consulta pública, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, los programas que de éste se deriven, los planes regionales, así como los planes y programas de desarrollo urbano de todos los municipios;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XI. Mantener un banco de datos sobre todas las áreas vinculadas al desarrollo urbano, a partir de la información que generen las dependencias y organismos de la administración pública federal, así como la derivada del Programa Nacional de Desarrollo Urbano, a efecto de que puedan servirse de él las dependencias e instituciones vinculadas con el desarrollo urbano;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XII. Difundir los programas estatales, regionales, de zonas conurbadas y municipales de desarrollo urbano, y facilitar su consulta pública;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XIII. Colaborar en coordinación con los ayuntamientos, cuando así lo soliciten, en las normas técnicas, manuales, instructivos y formatos para la mejor aplicación de las disposiciones de esta Ley y su reglamentación;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XIV. Promover acciones de información y capacitación, dirigidas al personal de la administración pública estatal y de los gobiernos municipales, relacionados con la ejecución y supervisión de acciones en materia de desarrollo urbano y vivienda;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XV. Promover investigaciones académicas en coordinación con las instituciones de educación superior que operen en el Estado, para apoyar la gestión del desarrollo urbano;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XVI. Participar en el área de su competencia, en la elaboración y revisión de los convenios de coordinación que acuerde el Gobernador del Estado, con las dependencias de la administración pública federal, los gobiernos de otras Entidades federativas y de los municipios, a fin de ejecutar acciones conforme a las finalidades y objetivos propuestos en los diversos programas y planes de desarrollo urbano;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XVII. Coordinar las acciones que en materia de desarrollo urbano, implemente el Gobierno Federal en apoyo al Estado y los municipios;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XVIII. Conforme a la participación que corresponde al Gobierno del Estado, intervenir en la operación del Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, en los términos de los convenios de coordinación que se establezcan con el Gobierno Federal y los gobiernos municipales;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XIX. Tomar e implementar medidas encaminadas al debido ordenamiento urbano del territorio del Estado; dictaminar en todo asunto de su competencia; vigilar la aplicación y observancia de la materia;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XX. Conforme a los convenios previamente celebrados entre el Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, asumir, de manera total o parcial, las funciones técnicas que les corresponden a los municipios en la aplicación de esta Ley, y ejecutar obras públicas municipales, cuando éstos carezcan de los órganos administrativos correspondientes, o bien, que la complejidad de los asuntos así lo requiera;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XXI. Substanciar el procedimiento administrativo que previenen esta Ley para la aplicación de sanciones en el ámbito de su competencia, así como el recurso de reconsideración, y

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XXII. Las demás que esta Ley, su reglamentación, y las leyes respectivas le otorguen.

ARTICULO 19. Los Ayuntamientos de la Entidad, tendrán en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones las atribuciones siguientes:

I. Formular, aprobar, administrar, revisar, actualizar y difundir los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, de Centro de Población Estratégico, de Centro de Población y los que de éstos se deriven, en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Formular y administrar la zonificación primaria y secundaria; el control de los usos y destinos del suelo derivados de los Planes de Desarrollo Urbano de ámbito municipal;

III. Celebrar convenios en materia de desarrollo urbano, para lograr los objetivos de los Planes de Desarrollo Urbano Municipales;

IV. Participar en la formulación, aprobación, administración, revisión y actualización de los Planes de Zonas Conurbadas Intermunicipales en coordinación con la Comisión de Conurbación respectiva y con la Secretaría;

V. Organizar y vigilar en forma efectiva, los archivos para información y consulta al público de los Planes de Desarrollo Urbano y los programas sectoriales que se deriven de éstos, aplicables en su ayuntamiento;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VI. Promover y determinar conjuntamente con el Gobierno del Estado, con base en los Planes de Desarrollo Urbano y de acuerdo a los programas sectoriales de vivienda, la adquisición y administración de reservas territoriales, para la ejecución de dichos planes;

VII. Elaborar los proyectos referentes a acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población que promuevan, a fin de ejecutar los Planes de Desarrollo Urbano y sus correspondientes programas sectoriales;

VIII. Participar en la Comisión de Conurbación Interestatal, cuando se requiera, conforme a las normas de la Ley General de Asentamientos Humanos, o en su caso, en la Comisión de Zona Conurbada Intermunicipal de acuerdo a las disposiciones de ésta Ley;

IX. Gestionar y promover el financiamiento para la realización del Plan de Desarrollo Urbano Municipal;

X. Llevar el registro de los planes y programas municipales de desarrollo urbano y de vivienda para su difusión, consulta pública, control y evaluación;

XI. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas intermunicipales, que incluyan centros de población en su territorio, conforme a las disposiciones legales y al decreto que formule el Titular del Ejecutivo;

XII. Otorgar las licencias de uso del suelo y vigilar su cumplimiento, de conformidad con lo establecido en esta Ley, su reglamento y los Planes de Desarrollo Urbano aplicables;

XIII. Instrumentar las acciones para que el Gobierno Municipal ejerza el derecho de preferencia, en lo relativo a reservas urbanas;

XIV. Proveer lo necesario a fin de hacer efectiva la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad, en la elaboración de los planes y los programas respectivos, que tengan por objeto el ordenamiento de los centros de población;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XV. Otorgar las licencias de construcción, remodelación, ampliación, demolición e inspeccionar la ejecución de toda edificación u obra que se lleve a cabo en el municipio;

XVI. Verificar que los fraccionadores y promoventes de condominios hayan cubierto los diversos impuestos y garantías para la ejecución de obras de urbanización en los aprovechamientos y derechos o contribuciones fiscales municipales que les correspondan, realizando las donaciones respectivas a través de escritura pública, señaladas en ésta Ley, su reglamento y otros ordenamientos legales aplicables;

XVII. Controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio, para que sean compatibles con la legislación y planes aplicables;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XVIII. Promover el mejor uso del suelo en el territorio del municipio y vigilar la estricta observancia de los Planes de Centro de Población Estratégico, Planes Municipales de Desarrollo Urbano y Planes de Centro de Población Municipal, según sea el caso, a través de la zonificación secundaria que al efecto se establezca en los mismos;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XIX. Vigilar que toda forma de publicidad comercial de urbanizaciones y construcciones en desarrollo, cuente con el registro de licencia de lotificación o construcción correspondiente, según sea el caso, para constatar que sea acorde al tipo de urbanización aprobada y no induzca a error sobre la situación legal de las áreas y predios, el estado real de su tramitación, el avance de sus obras, su calidad y otras circunstancias similares;

XX. Ejecutar, con los medios del Gobierno Municipal, con cargo a las personas que realicen obras de urbanización o edificación, las obras que éstos omitan y que debieron ejecutar de conformidad con las autorizaciones y permisos otorgados;

(REFORMADA, 09 DE JULIO DE 2002)

XXI. Autorizar de acuerdo con la presente Ley y su Reglamento, la lotificación, relotificación, constitución de regímenes de propiedad en condominio, división, subdivisión y fusión de predios, cambio de intensidad en el uso habitacional y cambio de uso de suelo;

XXII. Determinar el aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos y condominios, en congruencia con lo dispuesto en la presente Ley, su reglamento y en los Planes de Desarrollo Urbano;

XXIII. Municipalizar y regularizar, en su caso, los fraccionamientos cuando se hayan cubierto los requisitos legales;

XXIV. Proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población, así como la asignación de las localidades dentro de los límites de su jurisdicción;

XXV. Autorizar, por causa de utilidad pública la apertura, prolongación, ampliación o cualquier modificación de vías públicas;

XXVI. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y vivienda, de conformidad a lo dispuesto en los planes y programas sectoriales de desarrollo urbano;

XXVII. Iniciar, organizar, conservar y llevar para su consulta los registros de directores responsables de obras, así como el de supervisores municipales;

XXVIII. Aplicar medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes y programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de esta legislación;

(REFORMADA, 09 DE JULIO DE 2002)

XXIX. Auspiciar y estimular el estudio e investigación permanente de las cuestiones urbanas en el municipio; y de las políticas, planes y programas, así como de las nuevas medidas e instrumentos para enfrentar los diversos aspectos de su problemática;

XXX. Promover la participación social en la formulación, ejecución, modificación, actualización y evaluación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y sus derivados;

XXXI. Acordar la recepción de obras de urbanización;

XXXII. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo para incorporarlo al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable, a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación;

XXXIII. Aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación, respecto de predios y fincas contrarias al interés social;

XXXIV. Promover inversiones y acciones que tiendan a observar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;

XXXV. Promover obras para que los habitantes de los respectivos municipios de la Entidad cuenten con una vivienda digna; espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y comunicación, y el transporte que se requiera;

XXXVI. Promover la constitución de asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al patrimonio cultural del Estado y el patrimonio urbano arquitectónico, y apoyarlas en sus actividades;

XXXVII. Proveer en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las disposiciones de ésta Ley y su reglamento;

(REFORMADA, 20 DE DICIEMBRE DE 2003)

XXXVIII. Tramitar el procedimiento administrativo y el recurso de reconsideración previsto en esta Ley;

(REFORMADA, 20 DE DICIEMBRE DE 2003)

XXXIX. En caso de que alguno de los ayuntamientos de la Entidad acuerde ingresar a algún programa para realizar fraccionamientos de vivienda económica de interés social, lo podrá pactar con las dependencias estatales y federales competentes en el ramo; pudiendo llevar a cabo las obras de urbanización progresiva en este tipo de fraccionamientos, siempre y cuando sea aprobado por cuando menos las dos terceras partes de los integrantes del Cabildo y cuente con los recursos económicos suficientes para su ejecución, y

(ADICIONADA, 20 DE DICIEMBRE DE 2003)

XL. Las demás que le señalen esta Ley, su reglamento y otras normas aplicables.

TITULO TERCERO

DE LOS ORGANISMOS DE PARTICIPACIÓN SOCIAL Y CONSULTA

CAPITULO UNICO

ARTICULO 20. La formulación, revisión, ejecución, control y evaluación de los Planes de Desarrollo Urbano y sus respectivos programas, estarán sujetos a la participación y consulta permanente de los diversos grupos sociales que integran la comunidad, a través de los organismos de participación social y consulta que señala la presente Ley, en concordancia con los que establece la Ley de Planeación del Estado de San Luis Potosí.

ARTICULO 21. Para los efectos de ésta Ley, son organismos de participación social y de consulta:

(REFORMADA, P.O. 1 DE FEBRERO DE 2003)

I. El Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda o el Comité de Planeación de Desarrollo;

II. Los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano o los Comités de Planeación del Desarrollo Municipal, y

III. Los organismos que se constituyan para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas, afectos al patrimonio cultural del Estado, conforme a las disposiciones de ésta Ley.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 1 DE FEBRERO DE 2003)

ARTICULO 22. Para los efectos de ésta Ley, el Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda se integrará por:

I. Un Presidente, que será el Gobernador del Estado;

II. Un Secretario Técnico, que será el Secretario de Desarrollo Urbano, Comunicaciones y Obras Públicas del Estado;

III. Un Coordinador General, que será nombrado por el Consejo;

IV. Un representante de cada una de las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, en el caso de ésta última será el representante del Ayuntamiento o ayuntamientos involucrados en el asunto que se trate, y cuya competencia u objeto se relacione con el desarrollo urbano, y

V. A invitación expresa del Gobierno del Estado, por representantes de:

a) Los colegios y asociaciones de profesionistas legalmente constituidos, que tengan relación directa con el desarrollo urbano;

b) Las cámaras de servicios con representación en el Estado, y

c) Los sindicatos, organismos no gubernamentales, asociaciones y organizaciones populares que tengan presencia en todo el Estado.

Cada uno de los miembros del Consejo contará con un suplente que será designado por la dependencia o Entidad respectiva. Las ausencias del Presidente del Consejo serán suplidas por alguno de los integrantes que el Consejo designe para tal efecto.

El desempeño de los cargos a que se refiere este artículo será honorífico.

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VI. Cuando en el Consejo Consultivo se planteen programas, planes o acciones que afecten una región, o un grupo de municipios, o un municipio en particular, se convocará para que participen en el mismo Consejo a:

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

a) Un representante por cada ayuntamiento, quienes con voz y voto intervendrán en todas las decisiones que afecten a sus respectivas jurisdicciones, y

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

b) Un representante por cada uno de los consejeros y/o integrante del Comité de Planeación del Desarrollo Municipal.

(REFORMADO, P.O. 1 DE FEBRERO DE 2003)

ARTICULO 23. El Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda tendrá las siguientes atribuciones:

I. Emitir opiniones y formular propuestas concensadas sobre conducción, orientación y evaluación de la política de ordenación territorial y de desarrollo urbano;

II. Emitir opinión sobre las obras de infraestructura y equipamiento urbano que se sometan a su conocimiento;

III. Opinar en aquellos asuntos que se presenten a su consideración; cuando exista diferencia de criterio entre el Ejecutivo del Estado y el Ayuntamiento, en cuanto al tratamiento de un asunto en materia de desarrollo urbano;

IV. Proponer la integración de grupos técnicos de trabajo y las comisiones que sean necesarias para el ejercicio de sus funciones;

V. Impulsar la participación social en el seguimiento y operación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

VI. Promover el establecimiento de reserva territorial para el desarrollo urbano, industrial y vivienda cuando se estime que es necesario, para ordenar el crecimiento de los centros de población y el aprovechamiento máximo del suelo;

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

VIII. Promover y apoyar las acciones de control de uso del suelo, como las de reubicación de población asentada en zonas de alto riesgo;

IX. Colaborar en la búsqueda de la permanencia de los usos de suelo en los asentamientos humanos, además de evitar la reocupación en zonas de derecho de vía;

X. Coordinarse con los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano o Institutos Municipales de Planeación Urbana, y

(REFORMADA, P.O. 1 DE FEBRERO DE 2003)

XI.- Llevar a cabo la coordinación intergubernamental y social para la instrumentación, seguimiento y evaluación de los compromisos y acciones establecidas en el Convenio de Coordinación para el Desarrollo de la Vivienda y del Suelo, que suscriben cada año el Gobierno Federal y el Gobierno del Estado;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XII. Apoyar a los ayuntamientos a fin de promover la constitución de los Consejos de Colaboración Municipal;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XIII. Convocar a los ayuntamientos y a los Consejos de Colaboración Municipal, para que por medio de los representantes que designen, participen en el Consejo cuando en él se planteen

programas, planes y acciones que afecten una región, un grupo de municipios, o a un municipio en particular, y

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XIV. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

(REFORMADO, P.O. 1 DE FEBRERO DE 2003)

ARTICULO 24. El Consejo Consultivo Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, será una instancia permanente de participación social para la asesoría y consulta del Ejecutivo Estatal, en materia de ordenación territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población.

ARTICULO 25. Los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano quedarán integrados conforme lo establezcan los ayuntamientos respectivos, en concordancia a lo establecido en la Ley de Planeación.

Las funciones y atribuciones de los Consejos se establecerán en el reglamento que al efecto expida el Ayuntamiento respectivo.

ARTICULO 26. Los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano, serán instancias permanentes de participación social para la asesoría y consulta de los ayuntamientos respectivos, en materia de ordenación territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población en su jurisdicción territorial.

TITULO CUARTO

DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACION

CAPITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 27. La planeación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de las regiones, municipios y centros de población, se llevarán a cabo mediante los planes siguientes:

I. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. Los Planes Interregionales, Regionales o Sub-regionales de Desarrollo Urbano;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

III. Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IV. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

V. Los Planes de Centro de Población Estratégico;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano, y

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VIII. Los Planes de Ordenación de Zonas Conurbadas Intermunicipales.

Los Planes de Desarrollo Urbano a que se refiere el presente artículo, deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidas en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, según sea el caso, expedidos conforme a las disposiciones aplicables en materia de planeación, reglamentados en la presente Ley.

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 27 BIS. El Plan Regional y/o Subregional de Desarrollo Urbano, es el conjunto de acciones definidas para promover el desarrollo de los centros de población ubicados en el territorio de dos o más municipios, identificado como una región, con el propósito de conservar el medio ambiente y que en condiciones de equilibrio ecológico, se propicie una armónica relación entre los medios rural y urbano, así como, para promover la acción coordinada de varios gobiernos municipales de la Entidad, o de otro Estado, en acciones prioritarias y estratégicas relacionadas con su desarrollo, vinculando los ordenamientos territoriales.

Los Planes Regionales y/o Subregionales 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 territorio (sic) comprenda dos o más municipios, dentro y fuera del Estado, y deberán contener, cuando menos, los siguientes elementos:

I. La delimitación precisa de su área de aplicación;

II. La determinación de sus objetivos y metas;

III. El análisis de las condiciones ambientales y de riesgo;

IV. El análisis de la situación y las proyecciones a futuro del proceso de urbanización;

V. La propuesta para el ordenamiento y regulación del territorio y los centros de población comprendidos en su territorio regional que incluya:

a) El sistema jerarquizado de los centros de población y zonas preferentes de desarrollo.

b) El esquema de ordenamiento territorial, congruente con el ordenamiento ecológico.

c) El señalamiento de las áreas para las provisiones requeridas en la fundación de nuevos centros de población.

d) La determinación de las áreas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

e) La determinación del equipamiento regional y de las obras de infraestructura básica.

f) Los estudios de factibilidades técnica y económica, incluyendo proyectos y estrategias de inversión.

g) La definición de sistemas operativos para su ejecución, control y evaluación, y

VI. Las acciones que permitan:

a) El conocimiento del proceso de urbanización en la región.

b) La fundación de nuevos centros de población.

c) La asignación a cada uno de los centros de población de la función económica, social, cultural, política y administrativa, prevista en el sistema regional.

d) La conservación y mejoramiento de los centros de población.

e) La previsión y regulación del crecimiento de los centros de población.

f) El aprovechamiento de las áreas y predios de los centros de población para promover su desarrollo integral.

g) La determinación de zonas preferentes para el fomento y desarrollo de la industria.

h) El establecimiento en la región de áreas y predios suficientes para la acción urbanística.

i) La definición y promoción de los siguientes elementos:

1. La red vial intra regional.

2. La estructuración del transporte, en particular de los sistemas colectivos.

3. Las instalaciones requeridas para los medios de comunicación terrestre y aérea, así como el establecimiento de zonas de restricción.

4. Los derechos de paso y franjas de protección para la infraestructura básica.

5. Las zonas naturales de valor ecológico y paisajístico, así como las de protección de los acuíferos.

6. Las áreas para el establecimiento de actividades que sean peligrosas o contaminantes.

7. La de la traza urbana y edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico.

8. Las zonas de extracción de materiales de construcción.

j) El establecimiento de las siguientes políticas:

1. De promoción de los medios de comunicación.

2. De dotación de servicios para las zonas conurbadas.

3. De consolidación y fomento de zonas para el desarrollo de la industria.

4. De promoción turística y recreativa.

k) Todas aquellas que en adición a las anteriores, contribuyan a lograr los objetivos del Plan, conforme a las características de la región.

El procedimiento para la elaboración del proyecto del Plan Regional de Desarrollo Urbano, se sujetará a las disposiciones de los artículos 36 y 37 de esta Ley.

La Secretaría someterá el proyecto de Plan Regional de Desarrollo Urbano, a consideración de los ayuntamientos comprendidos en su región, a fin de que expresen sus opiniones al término de un mes a partir de la fecha en que reciban el documento. Recibidas las observaciones de los ayuntamientos, la Secretaría ajustará el proyecto de plan a las mismas, en los casos que procedan.

El proyecto, previo dictamen de la propia Secretaría, lo someterá a la consideración del Gobernador del Estado, quien una vez que lo haya aprobado, procederá a establecer la coordinación con los gobiernos municipales involucrados.

Aprobado el Plan Regional y celebrado el convenio de coordinación correspondiente, se ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y su registro en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la sección de Planes de Desarrollo Urbano.

En el área de aplicación de un Plan Regional de Desarrollo Urbano, no deberá realizarse urbanización o edificación alguna contraviniendo sus disposiciones. Para su ejecución y cumplimiento se aplicarán los convenios de coordinación respectivos.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 28. Los planes a que se refieren los artículos 27 y 27 BIS de esta Ley, integran el conjunto de políticas, disposiciones y acciones definidas para alcanzar los objetivos propuestos en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en la Ley General de Asentamientos Humanos, para el ordenamiento del asentamiento humano y establecer las adecuadas provisiones, usos, destinos y reservas de suelo, a efecto de ejecutar obras públicas y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento ordenado de los centros de población en el Estado.

En la zona de aplicación de los Planes de Desarrollo Urbano, sólo deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas conforme a los lineamientos establecidos en el mismo. En el funcionamiento y establecimiento de industrias y servicios, y en lo relacionado con el aprovechamiento del espacio urbano, se ajustará a lo dispuesto por esta Ley, la Ley Ambiental del Estado, y demás ordenamientos aplicables.

ARTICULO 29. Integrarán el Sistema Estatal de Planes, los actos de autoridad siguientes:

I. Los planos de subdivisión y fraccionamiento de predios con sus normas de uso del suelo, autorizados según las pertinentes disposiciones de ésta Ley;

II. Los planes autorizados según las disposiciones de ésta Ley;

III. Las declaratorias de zonas arqueológicas e históricas propiedad de la Nación, que se encuentren situadas en el territorio de la Entidad y, de igual manera, los planes de habilitación, preservación, ampliación y mejoras de dichas zonas, aprobados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, y

IV. Los planes de zonas urbanas ejidales, que de acuerdo a la Ley Agraria, señalen las superficies reservadas para los servicios públicos del núcleo ejidal.

ARTICULO 30. Los Planes de Desarrollo Urbano que se expidan para integrar las zonificaciones de los centros de población, se elaborarán conforme las disposiciones de ésta Ley y serán

publicados íntegramente en el Periódico Oficial del Estado, en un período que no exceda de noventa días contados a partir de su aprobación y decreto y, serán publicados en forma abreviada en el diario de mayor circulación en el Estado, en un plazo no mayor de veinte días contados a partir de la publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO 31. La versión abreviada de un Plan de Desarrollo Urbano, para los efectos de la publicación prevista en el artículo anterior, se integrará con los siguientes elementos:

- I. El enunciado del plan de que se trate;
- II. La referencia a los planes con los que por disposiciones de la presente Ley, deba guardar congruencia;
- III. La descripción del área de aplicación, con su versión gráfica;
- IV. Los objetivos generales del mismo;
- V. En su caso, la descripción relativa a las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos del suelo, con su respectiva versión gráfica;
- VI. La descripción general de las acciones que se instrumenten y los plazos previstos para su realización, y
- VII. La descripción general de las obligaciones que se deriven del mismo, a cargo de dependencias, organismos públicos y los particulares.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 32. Los Planes de Desarrollo Urbano y programas previstos en esta Ley, contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa; dichos elementos deberán comprender:

- I. Introducción: la denominación, antecedentes y ámbito espacial de aplicación;
- II. Diagnóstico-Pronóstico: en el que se analizarán la situación actual y las tendencias del área o sector del desarrollo urbano que comprenda el plan, en sus aspectos socio económicos, físicos, poblacionales, suelo, infraestructura, equipamiento, servicios, vivienda y demás componentes urbanos;
- III. Normativo: condicionantes de otros niveles de planeación y regulaciones sobre desarrollo urbano, que incidan en el plan o programa que se elabora;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

- IV. Estrategias: en las que se establecerán los lineamientos y políticas del plan y las alternativas de ejecución del mismo, así como sus objetivos, el programa urbano, el esquema de ordenación urbano y la propuesta de zonificación;
- V. Programación y corresponsabilidad sectorial: en la que se precisarán las acciones, obras o servicios, que deban realizarse de acuerdo a ambos objetivos planteados a corto, mediano y largo plazo estableciendo los responsables en su ejecución;
- VI. Instrumentación: contendrá el conjunto de medidas, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del plan, y

VII. Anexo gráfico: que expresará en una gama descriptiva y clara el contenido básico del plan y la ubicación espacial (sic) de las acciones y obras a ejecutar.

CAPITULO II

DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 33. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano es el documento rector de esta materia en el Estado, donde se integran el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, disposiciones e instrumentos tendientes a promover el desarrollo integral de los asentamientos humanos de la Entidad.

ARTICULO 34. Los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, estarán dirigidos a:

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

I. Lograr el equilibrio poblacional de la Entidad, conforme a la capacidad de cada una de las regiones que la integran, considerando su extensión territorial, recursos naturales, industria y servicios, a fin de lograr su desarrollo sustentable;

II. Alentar la permanencia de la población en las ciudades de dimensiones medias y en el medio rural a fin de consolidar su desarrollo sustentable;

III. Mejorar las condiciones ambientales de los centros de población;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IV. Estructurar la relación entre los centros de población con base en las regiones y de los servicios que se requieran, estableciendo la función de los centros de población y la política aplicable para obtener el grado óptimo de autosuficiencia regional;

V. Desconcentrar las áreas urbanas de la Entidad en donde se presente un crecimiento excesivo de la población, fomentando las ciudades medias;

VI. Promover el asentamiento de la población dispersa en el medio rural, en centros de población que garanticen un mínimo de condiciones de infraestructura y servicios, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VII. Distribuir equitativamente en la Entidad los beneficios y cargas que genera el proceso de urbanización, a fin de promover un desarrollo integral, y

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VIII. Mejorar la infraestructura de comunicación y definir los requerimientos de equipamiento de nivel regional, estatal e intermedio.

ARTICULO 35. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano contendrá además de los elementos básicos señalados en el artículo 32 de esta Ley, lo siguiente:

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

I. Descripción y análisis actualizado del estado y perspectivas de la situación urbana y ecológica de la Entidad, esto último de conformidad con lo establecido en los planes de ordenamiento ecológico aplicables, y de las condicionantes que ello genera para la planeación del territorio estatal, respecto de:

a) El medio físico, recursos naturales y clasificación del suelo del territorio estatal según sus usos;

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

b) Las características de la población y su distribución territorial, así como su dinámica de crecimiento.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

c) La ubicación de los centros de población urbanos y rurales, su relación con las actividades productivas y económicas, su nivel de servicios y su relación con otros centros de población.

d) La infraestructura, equipamiento y servicios públicos estatales y regionales, así como el balance de sus características y capacidades globales en relación a la población y las necesidades por atender;

e) La localización y características, así como el estado de conservación y deterioro y el equipamiento de las áreas naturales en general, detectadas en los planes o programas de ordenamiento ecológico, y

f) La identificación de los principales problemas de contaminación ambiental, sus causas y perspectivas, como se establezcan en los planes o programas de ordenamiento ecológico;

II. Líneas generales de acciones que incidan en la ordenación de la materia, tanto en los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y los de Ordenamiento Ecológico, como en los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo Económico y Social;

III. Señalamientos de los objetivos del plan, políticas y estrategias para:

a) Establecer las medidas de prevención y mitigación que se consideren necesarias para disminuir los riesgos a que estén sujetas las localidades de la Entidad;

b) Conformar el Sistema Estatal de Centros de Población, según el crecimiento demográfico esperado, asignándoles los niveles de servicio correspondientes, así como su función;

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

c) Ampliar y mejorar las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de cobertura estatal, regional y microregional, y las vías de comunicación de enlace interurbano;

d) Consolidar o concentrar los centros de población rurales y de igual manera impulsar, consolidar o controlar el crecimiento de los centros de población urbanos hacia un desarrollo urbano sustentable, y

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

e) Aprovechar, conservar, proteger y restaurar las áreas y recursos naturales, así como preservar la calidad del ambiente; y

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

f) Definir la zonificación del territorio estatal para efectos de la aplicación de políticas y programas de desarrollo urbano.

IV. Identificar los sistemas urbanos intermunicipales de conurbación, así como los centros de población que se califican de estratégicos para su planeación, por tener o prever que cumplan en el futuro funciones de alcance regional, en cuanto a la prestación de servicios, desarrollo de actividades productivas y distribución inducida de la población;

V. Programación de acciones, obras y servicios;

VI. Prever en su caso la fundación de nuevos centros de población y su ubicación;

VII. Lineamientos generales para la elaboración de los programas y la concertación de acciones entre los sectores público, privado y social, y

VIII. Señalamiento de los elementos básicos de congruencia de entre los planes y programas que se refiere la fracción II de éste artículo y el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y el de Ordenamiento Ecológico.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 36. El Ejecutivo del Estado deberá expedir el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, dentro de los nueve meses posteriores al inicio de su ejercicio constitucional.

Para expedir el Plan Estatal de Desarrollo Urbano se llevará a cabo una consulta pública, a la que convocará y desarrollará la Secretaría.

La Secretaría con la participación social, a través de los Consejos someterá a consulta pública el proyecto del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, para recibir todos los comentarios y aportaciones que se consideren oportunos, que deberán provenir de instituciones debidamente constituidas y los distintos grupos sociales que integran la comunidad.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 37. Una vez realizado el procedimiento a que se refiere el artículo anterior y hechas las modificaciones propuestas al proyecto del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el Ejecutivo emitirá el acuerdo de aprobación y decreto, y ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

Para controlar la ejecución y verificar los avances obtenidos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, la Secretaría evaluará anualmente el mismo y presentará un informe detallado al Gobernador del Estado

ARTICULO 38. Las disposiciones del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, son obligatorias para las dependencias y organismos de la administración pública estatal y municipal, así como para los sectores social y privado.

CAPITULO III

DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 39. Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano son los instrumentos rectores que integran el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, normas técnicas y disposiciones encaminadas a ordenar y regular los centros de población en el territorio de cada municipio, mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos.

Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, tienen por objeto establecer las directrices, lineamientos y normas conforme a las que los diversos sectores de la sociedad que participarán en el proceso de urbanización.

ARTICULO 40. Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 32 de esta Ley, comprenderán:

I. El análisis de su congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como con los Planes de Ordenamiento Ecológico, según sea el caso y, programas que se hayan expedido a nivel estatal;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. Descripción y análisis actualizado del estado y tendencias de:

- a) El medio físico, recursos naturales y usos del suelo del territorio municipal;
- b) Las características de la población y su distribución territorial;
- c) La ubicación de los centros de población urbanos y rurales y, su relación con las actividades productivas y económicas;
- d) La infraestructura, vialidad, equipamiento, servicios y vivienda existentes y sus necesidades, y
- e) La localización y características, así como el estado de conservación y deterioro de las áreas naturales en general, localizadas en los planes o programas de ordenamiento ecológico;

III. Los aspectos demográficos, sociales, culturales, económicos, políticos y administrativos que se planteen;

IV. Los programas, estrategias y proyectos de inversión y ejecución;

V. Señalamientos del objetivo del plan, estrategias y políticas para:

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

- a) Conformar el Sistema Municipal de Centros de Población, según el crecimiento demográfico planeado, asignándole los niveles de servicios correspondientes.
- b) Ampliar y mejorar las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de cobertura municipal y vías de comunicación de enlace interurbano;
- c) Consolidar o concentrar los centros de población rurales y de igual manera impulsar, consolidar o controlar el crecimiento de los centros de población urbano, y
- d) Aprovechar, conservar, proteger y restaurar las áreas y recursos naturales, así como preservar la calidad del ambiente;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VI. Zonificación general del territorio municipal para la aplicación de políticas, así como el establecimiento de las respectivas normas ecológicas de uso del suelo y de aprovechamiento de sus recursos, y

VII. Programación de acciones, obras y servicios.

CAPITULO IV

DE LOS PLANES DE CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO Y DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACION

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 41. El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, normas técnicas y disposiciones establecidas para un centro de población determinado, definidas a partir de un análisis específico del sitio, tendientes a promover su desarrollo armónico.

Estos planes tendrán la misma disposición orgánica que se establece en los artículos 32 y 40 de esta Ley, para los Planes Municipales de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 42. Son objetivos del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población:

I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;

II. Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;

III. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman el centro de población;

IV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;

V. Preservar y mejorar las áreas forestadas, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;

VI. Salvaguardar el patrimonio cultural del Estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico-cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;

VII. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;

VIII. Distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;

IX. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de vialidad, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte, y

X. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

ARTICULO 43. Los Planes de Centro de Población Estratégico y los de Desarrollo Urbano de Centros de Población, tendrán el contenido común siguiente:

I. El análisis de los problemas urbanos actuales y previstos, así como de las condicionantes para su atención, sobre la base de:

a) El medio físico y los recursos naturales del respectivo territorio;

b) Los usos del suelo y tenencia de la tierra;

c) La infraestructura, vivienda, vialidad, transporte, equipamiento y servicios urbanos, riesgos y vulnerabilidad;

d) El estudio de la vulnerabilidad y de riesgo urbano a la que estén sujetas las diferentes zonas y sectores del centro de población en estudio;

e) Características formales y de construcción de los elementos que conforman la imagen urbana, así como su valor histórico, artístico, cultural y ambiental;

f) La composición y distribución de la población; dinámica de su crecimiento y relación con las actividades económicas;

g) Las tendencias y patrones de crecimiento de las áreas urbanas, y

h) La localización, características y estado de conservación de las áreas naturales en general, así como la identificación de los principales problemas de contaminación ambiental, sus causas y perspectivas, en concordancia con lo establecido en los planes o programas de ordenamiento ecológico;

II. Bases que el Plan Estatal o el respectivo Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se fijen para la planeación de los centros de población;

III. Señalamiento de los objetivos del plan, estrategia y políticas para:

a) Ordenar la estructura urbana;

b) Crear las reservas del suelo para la expansión del centro de población y la vivienda, con indicación de las etapas para su desarrollo;

c) Ampliar y mejorar la infraestructura, equipamiento y servicios públicos;

d) Asegurar que las industrias, los bancos de materiales para la construcción y las instalaciones para el almacenamiento, tratamiento y disposición final de residuos sólidos, no alteren gravemente el entorno natural ni provoquen contaminación ambiental, inestabilidad del suelo o riesgo de cualquier otro orden, de conformidad a lo establecido en la Ley Ambiental del Estado;

e) Establecer, conservar, proteger y restaurar áreas naturales en general;

f) Conservar y mejorar la imagen urbana y sus rasgos típicos, y

g) Determinar las áreas sujetas a políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento;

IV. La clasificación del territorio del centro de población en áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables y la fijación de los límites de crecimiento urbano y del centro de población;

V. La zonificación primaria y secundaria señalando en todo caso, los usos del suelo propuestos y determinando los usos permitidos, los condicionados y los prohibidos;

VI. Las normas de uso del suelo, su ocupación, densidad máxima de construcción, estacionamientos e imagen urbana;

VII. Las normas sobre infraestructura, equipamiento y vialidad, las cuales deberán contemplar el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad de las personas con discapacidad;

VIII. En su caso, las restricciones federales y estatales;

IX. Programas de acciones, obras y servicios, y

X. Indicación de los elementos básicos de congruencia entre el Plan de Centro de Población y el respectivo Plan Municipal, o en su caso, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

CAPITULO V

DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 44. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, son los instrumentos para realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstos en los Planes de Desarrollo Urbano, referido a un sector o área del mismo.

ARTICULO 45. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano tienen por objeto:

I. Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas para una zona del centro de población, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. Regular y controlar la urbanización y la edificación, y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación, y

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

III. Determinar los requerimientos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para su ampliación o mejoramiento.

ARTICULO 46. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, contendrán además de los elementos básicos establecidos en el Artículo 32 de ésta Ley, lo siguiente:

I. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se derive; indicando, en su caso, el aprovechamiento del suelo previsto en el mismo;

II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;

III. La delimitación de la zona que comprenda;

IV. La descripción del estado actual de la zona, de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta;

V. Los estudios necesarios de impacto urbano, ambiental y riesgo, conforme a la legislación aplicable;

VI. Los regímenes de tenencia de la tierra existentes;

VII. La zonificación secundaria o microzonificación, según sea el caso;

VIII. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que definan la compatibilidad de usos habitacionales, comerciales y de servicios, industriales y áreas naturales protegidas según sea el caso;

IX. Los proyectos de las obras o servicios, señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento de las zonas comprendidas;

X. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;

XI. Los plazos y condiciones para que los propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo Plan Parcial, y

XII. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de las estrategias que se deriven del Plan Parcial.

ARTICULO 47. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano aplicables en centros históricos, contendrán adicionalmente:

I. La referencia al carácter histórico y artístico que se otorga a la zona de su aplicación;

II. La identificación de los sitios, fincas, monumentos y en general, los elementos que se declaren afectos al patrimonio cultural del Estado, precisando el régimen de propiedad que les corresponda;

III. Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de conservación o mejoramiento, conforme a la legislación federal y estatal aplicable;

IV. Las bases de los acuerdos que se propongan para garantizar la acción coordinada de las autoridades federales, estatales y municipales, tendientes a garantizar su conservación y mejoramiento, y

V. Las bases de los acuerdos de concertación con los propietarios de predios y fincas, para realizar las acciones de conservación y mejoramiento de las edificaciones.

ARTICULO 48. Los Planes Parciales que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva urbana, expresará la resolución de Cabildo respecto al ejercicio del derecho de preferencia relativo, o su transferencia a quienes promuevan la acción urbanística.

ARTICULO 49. Los Planes Parciales que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial o zonas sujetas a conservación ecológica, requerirán la aprobación previa del Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental, para su trámite, aprobación, decreto, publicación y registro.

ARTICULO 50. (DEROGADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 51. Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población, Planes de Centro de Población Estratégico, y Planes Parciales de Desarrollo Urbano, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos cuando se trate de los casos de causas de utilidad pública que establece la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal y Limitación de Dominio por causa de Utilidad Pública para el Estado de San Luis Potosí.

Las autoridades responsables de ejecutar las acciones que correspondan en cada caso, procederán a requerir a los propietarios de los predios respectivos, mediante notificación personal, señalando la forma y el plazo en que los mismos deberán dar cumplimiento a las citadas obligaciones, el que en ningún caso será menor de quince días. Transcurrido el plazo, sin que los propietarios o poseedores den cumplimiento a sus obligaciones, se procederá a gestionar ante el Ejecutivo del Estado, la expropiación por causa de utilidad pública e interés social de los predios, edificaciones o instalaciones, conforme al procedimiento establecido en la Ley en cita.

CAPITULO VI

DE LA CONURBACION INTERMUNICIPAL

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 52. Cuando dos o más centros de población situados en territorios de municipios vecinos que formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica, el Gobierno del Estado y los ayuntamientos respectivos, en el ámbito de sus competencias planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el fenómeno de conurbación de referencia con apego a lo dispuesto en esta Ley.

ARTICULO 53. El Gobernador del Estado y los ayuntamientos respectivos, deberán convenir, para la elaboración del respectivo decreto, la delimitación de una zona conurbada, cuando:

- I. 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. Se proyecte o funde un centro de población y se prevea su expansión física o influencia funcional en territorio de municipios vecinos, y
- III. Solamente uno de los centros de población crezca sobre la zona conurbada.

ARTICULO 54. El fenómeno de la conurbación intermunicipal en el Estado, se regirá por las reglas siguientes:

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

I. La zona de conurbación intermunicipal es el área generada en ambos lados de la intersección de los límites municipales en que se origina la conurbación, y que los municipios conurbados determinen a través de la Comisión de Conurbación cuando lo consideren conveniente para la mejor planeación y regulación de ésta;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. La Secretaría General de Gobierno, en conjunto con la Secretaría, convocarán a reunión a los presidentes municipales de los respectivos ayuntamientos, a fin de que acuerden la formación de la Comisión de Conurbación, para que ésta elabore el correspondiente Plan de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal, así como la forma de llevarlo a cabo;

III. El Decreto de conurbación se publicará en el Periódico Oficial del Estado;

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IV. El propósito esencial del Plan de Ordenación de Zona Conurbada Intermunicipal, es el de establecer un sistema urbano y ecológico integrado, en el cual los requerimientos de infraestructura, equipamiento y servicios estén previstos para cada uno de los centros de población o zonas de los mismos, que conformen el sistema y en relación con la población por atender, a fin de optimizar la inversión pública, elevar al máximo el nivel de cobertura y calidad en la prestación de los servicios, así como preservar y proteger el entorno ambiental; todo lo anterior, bajo la premisa de un trabajo y administración de la planeación urbana en forma conjunta entre los municipios involucrados.

En el marco de la característica fundamental señalada, a los planes de que se trata se aplicarán, en lo conducente, los mismos requisitos básicos establecidos en el Artículo 32;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

V. La Comisión de Conurbación realizará los trámites necesarios para la elaboración, actualización o modificación del plan, llevando a cabo la consulta pública conforme al procedimiento descrito en el artículo 68, fracción II de esta Ley. Concluido el proyecto, los ayuntamientos recabarán la opinión de los Comités de Planeación de Desarrollo Municipal o los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo, y emitirán su aprobación en respectivas sesiones de cabildo;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VI. La Comisión de Conurbación aprobará el Plan de Ordenación de Zona Conurbada, y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VII. El reconocimiento y delimitación formal de las zonas conurbadas intermunicipales que se contemplen en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, de acuerdo a lo contemplado en la fracción IV del artículo 35 de esta Ley, hará las veces del decreto a que se refiere la fracción III del presente artículo. En consecuencia, publicado que fuere dicho Plan, la Secretaría y los ayuntamientos respectivos procederán a llevar a cabo los trámites previstos en las fracciones III, V y VI de este mismo artículo.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 55. El decreto que se expida con base en lo previsto en el artículo anterior, se publicará en el Periódico Oficial del Estado, y en un periódico de circulación en la zona conurbada y contendrá:

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

II. Los compromisos del Gobierno del Estado y de los ayuntamientos respectivos, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población conurbados, con base en el Plan 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 al Estado y los Municipios respectivos.

ARTICULO 56. La Comisión de Conurbación a que se refiere el artículo anterior, tendrá carácter permanente y en ella participarán el Gobierno del Estado y los ayuntamientos respectivos. 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, además gestionará y evaluará su cumplimiento.

ARTICULO 57. Las Comisiones de Conurbación Intermunicipal, se integrarán por:

I. Un Presidente, que será el Gobernador del Estado;

II. Un Secretario Técnico, que será el Titular de la Secretaría;

III. El Secretario de Ecología y Gestión Ambiental;

IV. Los Presidentes Municipales, en donde se localice la zona conurbada, y

V. Los representantes de las dependencias y Entidades estatales y federales que se inviten a formar parte de la Comisión, así como de los sectores social y privado, que a juicio de la Comisión de Conurbación deban de invitarse.

ARTICULO 58. Por cada representante propietario se designará un suplente, quien los sustituirá en sus faltas temporales. En todo caso, será el Secretario Técnico quien supla las faltas del Presidente de la Comisión de Conurbación Intermunicipal.

ARTICULO 59. Las Comisiones de Conurbación Intermunicipal, sesionarán cuando menos dos veces por año, con la asistencia como mínimo de la mitad más uno de sus integrantes.

ARTICULO 60. Las Comisiones de Conurbación Intermunicipal expedirán su reglamento interior en un plazo no mayor a sesenta días naturales, contados a partir de su primera reunión.

ARTICULO 61. Los Planes de Ordenación de Zonas Conurbadas Intermunicipales, contendrán además de los elementos básicos que señala el Artículo 32, lo siguiente:

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

I. La indicación de la congruencia del Plan de Ordenación de Zona Conurbada con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, mecanismos de planeación previstos en esta Ley, el Plan de Ordenamiento Ecológico que reglamenta la Ley Ambiental del Estado, así como los Planes de Desarrollo Urbano de los municipios respectivos;

II. La delimitación de la zona conurbada;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

III. La descripción y análisis actualizado del estado y tendencias de:

a) El medio físico, recursos naturales y usos de suelo de la zona conurbada.

b) Las características, distribución y crecimiento de la población, y su relación con las actividades económicas.

c) La relación funcional y física de los centros de población de la conurbación.

d) La infraestructura, vialidad, equipamiento, servicios y vivienda.

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IV. Señalamiento de los objetivos, estrategias y políticas del plan para:

a) La determinación básica de espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento, así como de la preservación y equilibrio ecológico de los centros de población de la zona conurbada.

b) La zonificación primaria del territorio comprendido en la zona conurbada.

c) La estructura urbana que relacione los centros de población de la zona conurbada.

d) Ampliar y mejorar la infraestructura, equipamiento y servicios públicos de la zona conurbada, y

V. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VI. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VII. Las acciones e inversiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos regionales y locales de los centros de población de la zona conurbada.

ARTICULO 62. Una vez aprobados los Planes de Ordenación de Zonas Conurbadas, las Comisiones de Conurbación y los ayuntamientos respectivos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones determinarán en los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes, las reservas, usos y destinos de áreas y predios, así como la zonificación, conforme a lo previsto en los artículos 82, 83, 84 y 85 de ésta Ley.

ARTICULO 63. Los Planes de Ordenación de Zonas Conurbadas Interestatales, se registrarán por lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, en ésta Ley, y en la Declaratoria de Conurbación respectiva.

CAPITULO VII

DE LOS PROGRAMAS SECTORIALES DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 64. En los Planes de Desarrollo Urbano, se contemplarán los Programas Sectoriales que fueren necesarios para su ejecución y cumplimiento; aprobado el programa, se entenderá que forma parte integrante del Plan, para todos sus efectos.

ARTICULO 65. Los Programas Sectoriales podrán abarcar la totalidad o una parte del territorio de aplicación del Plan.

Mediante acuerdos de coordinación, los diferentes ámbitos de gobierno, deberán determinar la forma en que intervendrán las autoridades de su dependencia en el cumplimiento de los diversos Programas Sectoriales, así como demás acuerdos que conduzcan a su eficaz aplicación.

ARTICULO 66. Los Programas Sectoriales, podrán versar sobre las materias siguientes:

I. Reservas territoriales;

II. Delimitación física del crecimiento urbano y regularización de la tenencia de la tierra;

III. Vivienda;

IV. Infraestructura;

V. Equipamiento;

VI. Vialidad;

VII. Transporte;

VIII. Imagen urbana y patrimonio histórico, artístico y cultural;

IX. Industria;

X. Turismo, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XI. Equipamiento para discapacitados, y

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XII. Los demás que fueren necesarios.

ARTICULO 67. Los Programas Sectoriales regulan los elementos y componentes que integran una actividad o servicio específico del desarrollo urbano, y contendrán además de los elementos básicos establecidos en el artículo 32 de esta Ley, lo siguiente:

I. La mención del Plan de Desarrollo Urbano de cual deriva;

II. Los objetivos y metas;

III. El área componente en que tendrá aplicación el Programa Sectorial;

IV. La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del Programa Sectorial;

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

VI. Las etapas de su realización y la estimación de los recursos necesarios;

VII. La participación que corresponda a la comunidad en su ejecución y control, y

VIII. Los demás requisitos que establezca ésta Ley y disposiciones aplicables.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

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 de Desarrollo Urbano, a excepción de los casos señalados en el artículo 91, fracción II de esta Ley.

CAPITULO VIII

DE LA ELABORACION, APROBACION, PUBLICACION, INSCRIPCION Y MODIFICACION DE LOS PLANES MUNICIPALES

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 68. Los Planes de Desarrollo Urbano y los programas que de éstos se deriven, para su elaboración, aprobación, publicación e inscripción, llevarán a cabo el siguiente procedimiento:

I. El ayuntamiento correspondiente en sesión de cabildo aprobará la elaboración o modificación en su caso, del Plan o programa, y la forma de llevarlo a cabo;

II. La versión abreviada del proyecto se publicará en los estrados de la presidencia municipal para consulta de los ciudadanos, quienes dispondrán de dos meses contados a partir de la fecha en que se publique la convocatoria, para formular por escrito los comentarios y proposiciones concretas que se consideren oportunos;

III. Formulado el proyecto del Plan de Desarrollo Urbano o programa, se remitirá a los Consejos Consultivos Municipales de Desarrollo Urbano, o el Consejo de Planeación del Desarrollo Municipal, así como a las Comisiones Permanentes del ayuntamiento, para los efectos de su

consulta pública, mismo que deberá comunicar sus comentarios y propuestas por escrito, en el plazo de sesenta días naturales a partir de su recepción, las que harán llegar a la Dirección Municipal a cargo, en un término no mayor de quince días naturales contados a partir del cierre de la consulta pública;

IV. Recibidas las observaciones de consulta pública, integrándose las procedentes al proyecto del Plan de Desarrollo Urbano o programa de que se trate, el presidente municipal lo presentará en sesión de cabildo para su análisis o modificación, según sea el caso, para que finalmente sea aprobado, y

V. Una vez hecho lo anterior, el presidente municipal lo remitirá al Ejecutivo del Estado para en su caso, someterlo al Dictamen de Congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como su publicación en el Periódico Oficial del Estado, e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Por su parte, el ayuntamiento lo publicará en los diarios de mayor circulación en la localidad.

ARTICULO 69. Para que el Ejecutivo del Estado proceda a la publicación y registro de los Planes de Desarrollo Urbano, los Presidentes Municipales respectivos deberán remitir la siguiente documentación:

- I. La versión completa del Plan o Programa de Desarrollo Urbano y sus anexos técnicos;
- II. La versión abreviada del mismo;
- III. La documentación que acredite la celebración de las instancias de consulta pública, y
- IV. Certificación del acta de Cabildo, en la cual se apruebe el Plan de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 70. Los Planes de competencia Municipal deberán ser expedidos o revisados por los Ayuntamientos cada tres años, para su actualización.

ARTICULO 71. Los Planes de Desarrollo Urbano podrán ser actualizados o modificados, cuando:

- I. Exista una variación sustancial en las condiciones que le dieron origen;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables, y
- III. Sobrevenga otra causa que impida su ejecución.

ARTICULO 72. La actualización o modificación de un plan de desarrollo urbano, podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que lo haya aprobado por:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. Los ayuntamientos, cuando tengan efectos en el territorio de su jurisdicción;
- III. Las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, responsables de ejecutar las acciones previstas en los Planes de Desarrollo Urbano y sus respectivos programas;
- IV. Los organismos de participación social y de consulta, y
- V. Los colegios de profesionistas y las agrupaciones o instituciones legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado.

ARTICULO 73. Para los efectos de contribuir al mejor conocimiento y fiel observancia de los Planes de Desarrollo Urbano, las autoridades estatales y municipales podrán utilizar otros medios de divulgación, información y publicación.

ARTICULO 74. El procedimiento y términos para el trámite de la resolución de actualización o modificación de un plan o programa, será el mismo que se utilizó para su aprobación, publicación y registro.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

Si se aprueba la actualización o modificación de un plan o programa, los predios, áreas o zonas comprendidos en su jurisdicción quedarán afectados de acuerdo a las nuevas modalidades o limitaciones que impongan, o bien quedarán desafectados según sea el caso, a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

(DEROGADO TERCER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 75. Corresponde al Ayuntamiento establecer la forma de llevar a cabo el seguimiento de la aplicación y ejecución de los Planes de Desarrollo Urbano de su competencia; la evaluación de sus resultados; y la determinación de las actualizaciones o modificaciones que se requieran para el mejor logro de sus objetivos.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

Los ayuntamientos establecerán con el asesoramiento de la Secretaría, si lo pidieren, sus propios sistemas de evaluación de los planes de su competencia; los sistemas de evaluación a que se refiere el presente artículo se extenderán a los programas que se deriven de los respectivos planes y deberán determinar los resultados concretos de unos y otros, en cuanto a políticas, objetivos y metas de la estrategia seguida por el plan, así como en su caso, las experiencias obtenidas en el curso de la aplicación de los trazos de vialidad y límites de crecimiento urbano; de las áreas de reserva territorial y de preservación, protección y regeneración ecológica; de regularización de asentamientos humanos y de regeneración urbana; zonificación de usos y destinos del suelo y sus normas; y de la dotación de equipamiento e infraestructura.

TITULO QUINTO

DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACION

CAPITULO UNICO

ARTICULO 76. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 Constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los Planes y Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano aplicables.

ARTICULO 77. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a ésta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras en que se desarrollen actividades agropecuarias, forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

ARTICULO 78. La fundación de centros de población requerirá decreto expedido por la Legislatura del Estado.

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

ARTICULO 79. La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto urbano y ambiental y, respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

TITULO SEXTO

DE LA ZONIFICACION DEL TERRITORIO Y DE LAS NORMAS DE USO DEL SUELO

CAPITULO UNICO

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 80. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Zonificación: la división del territorio estatal en áreas para los efectos de aplicarles políticas y programas de Desarrollo Urbano, así como la división en áreas del suelo de un centro de población, según el aprovechamiento actual o previsto de éste, y la densidad de su ocupación o construcción;

II. Parques urbanos: las áreas de uso público establecidas en los centros de población, para obtener y preservar el equilibrio en los ecosistemas urbanos industriales entre las construcciones, equipamientos e instalaciones respectivas y los elementos de la naturaleza, de manera que se proteja un ambiente sano, el de esparcimiento de la población y los valores artísticos, históricos y de belleza natural existentes;

III. Zonas sujetas a conservación ecológica: las que se ubican en zonas circunvecinas a los asentamientos humanos, en las que existen uno o más ecosistemas destinados a preservar los elementos naturales indispensables para el equilibrio ecológico y bienestar de la comunidad, y

IV. Registro de construcciones ubicadas en las áreas no urbanizables: el que permite censar e inventariar las construcciones existentes en las áreas no urbanizables de un centro de población, para los efectos de controlar que no se levanten posteriormente nuevas construcciones en dichas áreas, salvo las que autoricen las normas legales y reglamentarias correspondientes.

ARTICULO 81. Las Políticas de Ordenamiento Territorial son:

I. De Impulso: las que se aplican a un número de centros de población y sistemas urbanos y rurales, seleccionados por presentar condiciones altamente favorables, para incidir o reforzar un proceso acelerado de desarrollo, así como de rápido crecimiento demográfico y que presuponen una importante concentración de recursos;

II. De Consolidación: las aplicables a centros de población que solo requieren de un ordenamiento de su estructura básica y que sin afectar su dinámica actual, procuran evitar los efectos negativos de la concentración urbana, y

III. De Control: las que persiguen disminuir o desalentar el actual ritmo de crecimiento de determinados centros de población, en los cuales la concentración provoca problemas crecientemente agudos de congestión e ineficiencia económica y social, rescatando a la vez recursos que permitan promover el desarrollo de otras regiones de la Entidad que cuentan con mejores condiciones relativas.

ARTICULO 82. Las Políticas para el Ordenamiento de los Centros de Población son:

I. Conservación: la que tiene por objeto mantener en buen estado de preservación y funcionamiento los edificios, vialidad pública, infraestructura, equipamiento y servicios que conforman las zonas urbanizadas de los centros de población, sus espacios libres e instalaciones; los elementos de diverso orden que integran su imagen así como, en su caso, proteger debidamente los vestigios arqueológicos y bienes inmuebles del patrimonio histórico, artístico y cultural de la Nación que existan en el territorio estatal;

II. Mejoramiento: la que tiende a reordenar las áreas incipientemente desarrolladas de un centro de población y de igual manera renovar o regenerar las que estuvieren deterioradas física o funcionalmente;

III. Crecimiento: la que determina las áreas necesarias para atender la expansión demográfica y espacial de un centro de población;

IV. Fundación: la creación de centros de población previstos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en sus actualizaciones o modificaciones;

V. Urbanas y Ecológicas:

a) Preservación: el conjunto de medidas para conservar las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales;

b) Protección: el conjunto de medidas para mejorar el ambiente y prevenir y controlar su deterioro;

c) Restauración: el conjunto de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que hacen posible la evolución y continuidad de los procesos naturales;

d) Obras de urbanización para la expansión urbana: las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo rústico para aprovechamientos urbanos mediante su incorporación municipal, implicando un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del mismo;

e) Obras de urbanización para la renovación urbana: las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en los centros de población; y las relativas al mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar, un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requerirá su reincorporación municipal,

VI. Las Provisiones: las áreas que serán utilizadas en la fundación de un centro de población; y las reservas son las que respectivamente se emplearán para el crecimiento de un centro de población y los destinos y usos, son los fines públicos o particulares a que respectivamente se prevea dedicar determinadas zonas o predios;

VII. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VIII. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IX. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 83. Las reservas, usos y destinos de áreas y predios se incluirán en los Planes de Desarrollo Urbano o en los de Ordenación de las Zonas Conurbadas.

ARTICULO 84. Los usos y destinos que deberán asignarse en los Planes de Desarrollo Urbano son:

I. Habitacionales;

II. De comercio y servicios;

III. Industriales;

IV. Espacios abiertos;

V. Infraestructura;

VI. Equipamiento;

VII. Agropecuarios, forestales y acuíferos;

VIII. Turístico;

IX. Patrimonio cultural y natural, y

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

ARTICULO 85. La determinación de reservas contendrá la delimitación de áreas de expansión futura del centro de población, una vez que los Planes de Desarrollo Urbano sean publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, los predios en ella comprendidos, se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el Plan correspondiente.

(DEROGADO SEGUNDO PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

En el caso de áreas ejidales y comunales, se procederá de acuerdo a lo establecido en los artículos 110 y 113 de esta Ley.

ARTICULO 86. Las zonas de reserva ecológica deberán mantenerse inalterables, en tanto no se expidan las normas de planificación urbana correspondientes, que determinen el aprovechamiento que podrá otorgarse al suelo, acorde a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Ecológico respectivo.

Igualmente deberá mantenerse inalterable el área de preservación ecológica, que defina el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, y el de Ordenamiento Ecológico.

ARTICULO 87. Cuando para el cumplimiento de los Planes de Desarrollo Urbano sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente, proveerá la

expropiación de la misma por causa de utilidad pública, de conformidad con las leyes de la materia que fueren aplicables.

ARTICULO 88. Los usos, su clasificación y normas de usos generales, específicos y su combinación, en las zonas que sean permitidos o prohibidos, se establecerán en los Planes de Desarrollo Urbano.

TITULO SEPTIMO

DE LAS AREAS URBANAS

CAPITULO I

DE LAS AREAS URBANAS, URBANIZABLES Y NO URBANIZABLES

ARTICULO 89. Las áreas urbanas y urbanizables quedan sujetas al régimen siguiente:

I. En este tipo de áreas, se podrán realizar los actos de división del suelo y desarrollos urbanos;

II. Las áreas urbanizables destinadas al crecimiento de los centros de población, podrán ser regularizadas solamente por sus medidas perimetrales en el respectivo plan, o bien se establecerá la nueva traza urbana en ese mismo plan o en el parcial respectivo. En el plan correspondiente se deberá dejar constancia, de que en su caso, la urbanización de la nueva traza urbana será por cuenta y cargo de los respectivos promotores, y de que el equipamiento se hará en coordinación con el Ayuntamiento, lo cual se llevará a cabo en las áreas de donación que éstos mismos deberán transferir gratuitamente para la área de donación y sus servicios, y

III. Los propietarios, poseedores y tenedores de cualquier título de bienes inmuebles situados en las áreas de provisiones y reservas singularizadas en los correspondientes Planes de Desarrollo Urbano, sólo podrán continuar su aprovechamiento actual hasta que se determinen los destinos y usos correspondientes. Mientras tanto cualquier modificación del uso del suelo, división de éste o ejecución de construcciones, requerirá de la previa autorización de la autoridad correspondiente.

ARTICULO 90. El límite del crecimiento urbano se hará constar en los Planes de Centro de Población Estratégico y de Desarrollo Urbano de Centro de Población, así como cuando corresponda, en los Planes Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano.

Los Municipios podrán en todo momento efectuar la delimitación administrativa y física en coordinación con la Secretaría, de las áreas no urbanizables de cualquier centro de población, respecto de las áreas urbanas y urbanizables del mismo, en congruencia con los Planes de Desarrollo Urbano. En caso de la inexistencia de planes, podrán realizarla, apoyándose en criterios técnicos que le permitan su definición.

La delimitación se llevará a cabo, en su caso, con las rectificaciones que su trazo y amojonamiento que pudieran requerir por las características de la realidad urbana local, sin que ello constituya modificación alguna del plan vigente.

Para establecer el límite de crecimiento urbano, los predios situados en los centros de población de la Entidad, quedan afectos a la servidumbre legal de permitir a sus propietarios, poseedores o tenedores a cualquier título, la colocación en los mismos de mojoneras y demás elementos de señalización preferentemente con cercas y muros de colindancias, sean divisorios o medianeros.

ARTICULO 91. Las áreas no urbanizables de un centro de población quedan sujetas a las normas siguientes:

I. Se prohíbe dotar de obras y servicios urbanos de infraestructura y equipamiento a las áreas no urbanizables de un centro de población; fraccionar, subdividir, relotificar y fusionar con fines de desarrollo urbano los predios comprendidos en dichas áreas y ejecutar cualquier clase de construcciones en los mismos;

II. No quedan comprendidas en las prohibiciones de la fracción anterior; la construcción de:

a) Los caminos de acceso y comunicación y el suministro de energía eléctrica y recursos hidráulicos para las explotaciones agrícolas, forestales, industriales, pecuarias y mineras, así como la construcción de sistemas para el abastecimiento de agua potable, y

b) Los edificios e instalaciones definitivas o provisionales, necesarios para los usos a que se refiere el inciso anterior, así como las indispensables para el mantenimiento y vigilancia de parques, zonas ecológicas o de valor histórico, artístico y cultural o recreativas, e igualmente para alojamientos turísticos, centros de recreo, restaurantes y comercios anexos;

III. Se podrá permitir la instalación de depósitos de combustibles y las industrias de alto riesgo, siempre y cuando se ubiquen a una distancia no menor de dos kilómetros del límite de crecimiento urbano del correspondiente centro de población, y se cumplan los requisitos que las autoridades correspondientes fijen por alguno o algunos de los mismos conceptos señalados en ésta Ley, para el caso de los usos que producen impacto significativo en su área de influencia;

IV. En los casos de excepción a que se refieren las fracciones II y III de este artículo, los titulares de las respectivas autorizaciones deberán inscribirlas en el Registro de Construcciones en áreas no urbanizables a que se refiere el párrafo final del presente artículo, dentro de los treinta días hábiles contados a partir de la expedición de la respectiva autorización, y

V. Sólo las edificaciones e instalaciones no habitacionales existentes en las áreas no urbanizables de un centro de población, así como las señaladas en las fracciones II, inciso b) y III de este artículo que en el futuro se autoricen, deberán transformarse, ampliarse o reconstruirse las edificaciones habitacionales existentes así como la vivienda a que se refiere el inciso c) de la fracción II de este artículo, únicamente podrán ser objeto de alguna o algunas de las obras menores para las cuales, de acuerdo a ésta Ley y su reglamento, no se precisa licencia de construcción.

Las construcciones existentes dentro de los límites de las áreas no urbanizables de un centro de población, serán inscritas en el Registro de Construcciones en áreas no urbanizables que a tal efecto cada Ayuntamiento formará, conservará y llevará conforme a las reglas que establezca el Reglamento de ésta Ley.

ARTICULO 92. Respecto a las áreas no urbanizables situadas fuera del límite de un centro de población y siempre que los respectivos predios estén ubicados a una distancia no menor de quince kilómetros del mismo y no sean de mediana o alta aptitud o productividad agrícola o forestal, se podrá autorizar la ejecución de fraccionamientos habitacionales campestres, en conformidad a las respectivas disposiciones de ésta Ley y su reglamento.

CAPITULO II

DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACION URBANA Y ECOLOGICA

ARTICULO 93. Se establecen para el Ordenamiento Urbano y Ecológico de la Entidad, las normas generales siguientes:

I. Areas susceptibles de desarrollo:

a) Se evitará el crecimiento de los centros de población hacia las áreas que deban ser preservadas y protegidas, por ser de alto o mediano aprovechamiento de sus recursos agrícolas, forestales, pecuarios u otros, así como por contener bellezas naturales o elementos que conforman el equilibrio ecológico del ambiente;

b) Se orientará la expansión de los centros de población hacia los terrenos que comparativamente requerirán una menor inversión por concepto de apertura de vías públicas de acceso y dotación de obras de la infraestructura hidráulica, drenaje sanitario y pluvial y demás correspondientes siempre que no se afecten ecosistemas altamente productivos o frágiles, y

c) Se dejará al margen del desarrollo urbano los terrenos inundables, los expuestos a desmoronamientos u otros desastres previsibles, los que acusen fallas o fracturas en su estratificación geológica, los que contengan galerías y túneles provenientes de laboreos mineros agotados o abandonados y los que tengan topografía inadecuada;

II. Usos combinados del suelo; se orientará hacia el aprovechamiento combinado o mixto en las colonias y predios, para facilitar a la población el acceso a los servicios, obtener un mayor aprovechamiento del suelo, mantener en forma constante la actividad urbana y lograr una mayor seguridad para los habitantes;

III. Ubicación del equipamiento y servicios básicos:

a) Las plazas cívicas, jardines y espacios semejantes se ubicarán de preferencia en sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias del centro de población, y a su alrededor se situarán edificios destinados a fines que, guardando concordancia con el carácter de tales espacios contribuyan a elevar la imagen del entorno;

b) Los edificios de establecimientos dedicados a la educación, se ubicarán de preferencia en las inmediaciones de las áreas verdes y no deberán tener acceso directo a carreteras o vialidades urbanas principales;

c) Los hospitales y demás edificios para la atención de salud, se localizarán en las proximidades de las áreas verdes, alejados del ruido y demás elementos contaminantes, y

d) Para las colonias o barrios y los nuevos fraccionamientos de los centros de población, se deberán contemplar los servicios de comercio, educación, salud y otros que fueren necesarios para la atención de las necesidades básicas de sus habitantes;

IV. Localización de industrias:

a) Los parques o zonas industriales deberán ubicarse separadamente de las áreas de vivienda; sus terrenos deberán tener fácil acceso por carreteras regionales o vías férreas, posibilidad de dotación de energía eléctrica y carecerán de pendientes que excedan del ocho por ciento, las condiciones topográficas, climatológicas y meteorológicas de su emplazamiento, deberán asegurar la dispersión de contaminantes;

b) Las industrias de alto riesgo o peligro de contaminación, se deberán situar fuera de los límites del centro de población a una distancia no menor de dos kilómetros, sin perjuicio de adaptarse las

precauciones y demás medidas que fueren necesarias de acuerdo a las normas que emitan las autoridades competentes, y

c) Las industrias que se permitan establecerse dentro o próximas a zonas habitacionales, serán señaladas en el Reglamento de ésta Ley;

V. Protección del entorno ambiental:

a) Se protegerán y en su caso aprovecharán los recursos con que cuenten los cerros, bosques, cuerpos de agua superficiales, mantos de agua subterránea y zonas de carga acuífera, que sirvan para mantener o mejorar la calidad del ambiente;

b) En el aprovechamiento de los predios, se respetarán la naturaleza del terreno, las causas de escurrimientos superficiales, conservar su entorno natural y mejorarlo;

c) La forestación de los espacios abiertos, públicos o privados, se llevarán acabo o complementará con especies propias de la localidad o nuevas de fácil adaptación, para así mejorar el medio ambiente y el aspecto de calles, plazas y zonas de edificios;

d) Se contemplarán en los Planes de Centro de Población las áreas aptas para el funcionamiento de los sistemas de almacenamiento, tratamiento y disposición final de residuos sólidos. Igualmente las que fueren necesarias para los materiales y residuos peligrosos, sin perjuicio de la autorización que para la instalación y operación del respectivo sistema corresponda otorgar a la Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca y de las normas técnicas que al efecto la misma establezca. Conforme lo dispone la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente, y

e) En general, la planeación del territorio perseguirá establecer un adecuado equilibrio e interrelación entre ambos aspectos del desarrollo, en términos de que por una parte, el crecimiento de la ciudad no se extienda a las tierras necesarias para la actividad económica y el mantenimiento del ambiente y que, por la otra, el aumento demográfico y satisfagan sus necesidades del suelo urbanizado, servicios y vivienda.

Con el mismo propósito se procurará proveer la recuperación de las áreas no urbanizables de los centros de población ocupadas por asentamientos espontáneos o no autorizados, mediante programas de traslados o reubicación de sus habitantes a suelos aptos, así como de regeneración de las áreas naturales recuperadas.

TITULO OCTAVO

EL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTONICO

CAPITULO UNICO

ARTICULO 94. Se declara de utilidad pública e interés social, la investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación e identificación del patrimonio urbano arquitectónico del Estado.

ARTICULO 95. El patrimonio urbano arquitectónico del Estado, se integra por:

I. Arquitectura relevante;

- II. Obras escultóricas;
- III. Pinturas murales;
- IV. Equipamiento urbano tradicional;
- V. Lugares de belleza natural;
- VI. Zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos;
- VII. Vías públicas y puentes típicos;
- VIII. Plazas y zonas típicas;
- IX. Nomenclaturas;
- X. Símbolos urbanos, y
- XI. Otras obras arquitectónicas contemporáneas que tengan valor social, cultural, técnico y urbanístico, producto de su momento histórico y artístico.

ARTICULO 96. Para efectos de las disposiciones del presente Título, se entenderá por:

I. Monumentos arqueológicos: Los bienes muebles e inmuebles producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio del Estado, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas;

II. Monumentos históricos: Los bienes vinculados con la historia de la Nación a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el Estado, en los términos del decreto respectivo por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;

III. Monumentos artísticos: Las obras que revisten valor estético relevante;

IV. Zonas Típicas: Aquellas áreas que por su aspecto peculiar contienen un número significativo de elementos de carácter cultural, conservando las características propias de su momento histórico y artístico;

V. Lugares de bellezas naturales: Los sitios cuyas características de flora y fauna requieran de conservación y mejoramiento, y

VI. Inventario: El catálogo de los bienes muebles e inmuebles clasificados por su reelevancia arqueológica, histórica, arquitectónica, artística y natural en el Estado.

ARTICULO 97. Cuando se establezca la necesidad de realizar acciones de conservación y mejoramiento de sitios o monumentos del patrimonio urbano arquitectónico, la Secretaría y el Ayuntamiento, promoverán la participación social, mediante la integración de asociaciones o patronatos.

ARTICULO 98. No deberá edificarse, modificarse o demolerse, restaurarse o rehabilitarse ningún monumento, inmueble, infraestructura, equipamiento o instalación que haya sido identificado como patrimonial, sin la previa autorización de las autoridades correspondientes.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 99. Cuando se presente una solicitud para autorizar obras de urbanización o construcción, donde se afecten inmuebles del patrimonio urbano arquitectónico, previamente a la expedición de la licencia correspondiente, el ayuntamiento respectivo:

- I. Someterá los proyectos a la consideración del Consejo Consultivo Municipal correspondiente;
- II. Presentará los proyectos a las asociaciones o patronatos debidamente constituidos en el Ayuntamiento del cual se trate;
- III. Someterá los proyectos a consideración de las dependencias federales competentes, en su caso;
- IV. Considerando las opiniones, decidirá sobre la solicitud de autorización de las obras, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

V. En todo caso, el ayuntamiento respectivo informará al petionario sobre su decisión de otorgar o negar la licencia solicitada, y

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VI. Cuando se afecte el patrimonio histórico, ésta deberá ir acompañada por la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Cuando el Ayuntamiento respectivo informe a las asociaciones o patronatos, indicará que disponen de un plazo máximo de dos semanas para expresar su opinión.

ARTICULO 100. Las licencias que se otorguen para obras de construcción sin observar las disposiciones del presente Título, serán nulas y no producirán efecto legal, implicando responsabilidad para los servidores públicos que las expidan.

ARTICULO 101. El Ayuntamiento respectivo negará la licencia a que se refiere el artículo 99 de esta Ley cuando:

- I. Se pretendan levantar construcciones cuya arquitectura no armonice con la fisonomía propia de la calle, zona, contexto urbano o en general del centro de población donde pretendan edificarse;
- II. Se pretendan emplear en las fachadas existentes dentro de las zonas típicas, materiales que no sean tradicionales en el Estado;
- III. Se pretendan construir en la zonas típicas, vanos cuyas proporciones, formas, marcos, molduras y otras similares no correspondan a la tipología de dichas zonas;
- IV. Se pretendan levantar construcciones que obstruyan la secuencia del paisaje urbano, sobresalgan sin armonía o modifiquen substancialmente el entorno urbano arquitectónico, y
- V. Cuando contravenga las disposiciones de los Planes Parciales de Conservación y Desarrollo de Centros Históricos, cuando los haya.

ARTICULO 102. La Secretaría o el Ayuntamiento respectivo, de oficio o a solicitud de las asociaciones y patronatos, ordenará la suspensión y en su caso demolición de las obras descritas en los artículos anteriores, cuando éstas no cuenten con la autorización correspondiente, previa la substanciación del procedimiento que al efecto establece la presente Ley.

ARTICULO 103. La Secretaría en coordinación con las dependencias patrimoniales del Estado, la Federación y los ayuntamientos mantendrán un inventario y registro de las zonas y monumentos

del patrimonio urbano arquitectónico del Estado, para su adecuado control y para fomentar su conservación y mejoramiento.

ARTICULO 104. Las obras en zonas o monumentos arqueológicos, artísticos e históricos existentes en la Entidad quedan afectos, además de lo que al respecto contemple la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento, a las normas de uso del suelo e imagen urbana y paisajista que para las mismas y sus áreas circunvecinas se establezca en ésta Ley, los respectivos Planes de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico, o en su caso, en reglamentaciones específicas; todo ello, en el marco de ésta Ley, su reglamento y la Ley Federal citada.

TITULO NOVENO

DE LAS RESERVAS TERRITORIALES

CAPITULO I

LAS RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO

ARTICULO 105. El Gobierno del Estado en coordinación con los ayuntamientos y la Federación llevará a cabo acciones en materia de reservas para el desarrollo urbano y la vivienda con objeto de:

- I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de la tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;
- II. Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
- IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, y
- V. Garantizar el cumplimiento de los Planes de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 106. Para los efectos del artículo anterior el Ejecutivo del Estado suscribirá acuerdos de coordinación con las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, con los Ayuntamientos y en su caso con los sectores social y privado, en los términos que marca la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTICULO 107. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. Deberá derivarse como una acción de mejoramiento urbano, conforme al plan de desarrollo aplicable;
- II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo, 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 o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por ésta Ley, su reglamento y Planes de Desarrollo Urbano aplicables.

ARTICULO 108. El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos tendrán en los términos de las leyes locales correspondientes el derecho de preferencia en igualdad de condiciones para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto los propietarios de los predios o en su caso los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas deberán notificarlo al Estado y al Ayuntamiento correspondiente dando a conocer el monto de la operación a fin de que en un plazo no mayor de treinta días naturales ejerzan el derecho de preferencia, si lo consideran conveniente garantizando el pago respectivo.

CAPITULO II

DE LA RESERVA PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 109. Corresponde al Ejecutivo del Estado y a los ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas competencias, realizar programas y acciones que faciliten la adquisición de predios en áreas urbanas para la construcción de vivienda popular y de interés social, y administrar sus reservas territoriales, previendo los instrumentos y sistemas de acción urbanística.

Los sistemas de acción urbanística a que hace mención la presente Ley, corresponden a las formas de participación ciudadana y de los distintos sectores de la población en la realización de obras de urbanización y edificación, de acuerdo con sus correspondientes Planes Parciales de Urbanización. La realización de obras de urbanización, de edificación o de urbanización y edificación simultáneas, conllevará la ejecución de los Planes Parciales de Urbanización, aplicando los siguientes sistemas:

- a) Acción urbanística privada.
- b) Acción urbanística por concertación.
- c) Acción urbanística por plusvalía.
- d) Acción urbanística por colaboración intermunicipal.
- e) Acción urbanística por asociación de interés público.
- f) Acción urbanística por objetivo social.
- g) Acción urbanística pública.

Las acciones que se realicen aplicando cualquier sistema de acción urbanística, deberán proyectarse y ejecutarse conforme al Plan Parcial de Urbanización de la zona donde se localicen las áreas y predios. Si la zona carece de Plan Parcial de Urbanización, sus promotores podrán solicitar al ayuntamiento proceda a elaborarlo y expedirlo, o en su caso, presentar el proyecto ante la dependencia municipal de acuerdo a lo previsto en los artículos 44 a 51 de esta Ley.

El inicio, la ejecución y la recepción de obras de urbanización y edificación en todos los sistemas de acción urbanística, se supervisará, controlará y formalizará por los gobiernos municipales conforme las disposiciones del Título Noveno de esta ley, y su Reglamento.

Los ayuntamientos podrán establecer en sus respectivos proyectos de ley de ingresos municipal, que presenten al Congreso del Estado para su aprobación en los términos de las leyes aplicables,

los beneficios fiscales que decidan otorgar a las acciones que se comprenden en los distintos sistemas de acción urbanística, que sean de evidente beneficio social.

ARTICULO 110. El Estado, celebrará acuerdos de coordinación con las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal y los ayuntamientos y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se promoverá:

I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor del Estado y los Municipios y de los promotores privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;

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

III. La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con las autoridades agrarias que correspondan, de acuerdo a lo previsto en la Ley Agraria y en esta Ley, a favor del Estado y de los Municipios.

ARTICULO 111. El Ejecutivo Estatal previa autorización del Congreso del Estado, podrá transferir áreas o predios del Estado a los Municipios, a la Federación y las organizaciones sociales y privadas que tengan como objetivo la realización de acciones de desarrollo urbano, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

I. Que el aprovechamiento de los inmuebles sea compatible con los Planes de Desarrollo Urbano y las disposiciones que regulan el uso o destino del suelo;

II. Que se cuente con un programa financiero en el que se establezcan los recursos económicos disponibles y su vinculación con las acciones de desarrollo, y

III. Que cumplan con la finalidad social, de atender preferentemente a la población de escasos recursos y bajos ingresos,

La transferencia a que se refiere el presente artículo será nula de pleno derecho y no surtirá efecto jurídico alguno si se destina para fines diferentes a los estipulados en el contrato o decreto respectivo, o bien si se dejare sin utilización transcurrido el plazo establecido en el mismo, por lo que se deberá reintegrar al patrimonio del Estado.

ARTICULO 112. En los casos en que el suelo y las reservas territoriales tengan por objeto el desarrollo de acciones de vivienda de interés social, las enajenaciones de predios que realicen el Estado o los ayuntamientos estarán sujetas, entre otras, a las siguientes normas:

I. El solicitante no deberá ser propietario de casa habitación en la misma localidad;

II. Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes, y

III. La superficie deberá corresponder a los lotes tipo, fijados para acciones de vivienda popular y de interés social.

Además los gobiernos municipales, deberán cumplir con los requisitos estipulados en la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí.

CAPITULO III

DE LA INCORPORACION DE PREDIOS EJIDALES
O COMUNALES AL DESARROLLO URBANO

ARTICULO 113. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites del centro de población o que formen parte de la zona de urbanización ejidal, se sujetarán a las normas de ésta Ley, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Agraria y a los Planes de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 114. Cuando se expropien bienes ejidales o comunales para obras de benéfico social o de interés público de acuerdo a la legislación aplicable, en favor de los gobiernos del Estado o Municipales, se promoverá que los ejidatarios y comuneros afectados, participen de forma preferente en los beneficios derivados de las obras y programas que se realicen, a través de programas de desarrollo social o participando en la constitución y operación de proyectos.

ARTICULO 115. La incorporación de predios ejidales o comunales al desarrollo urbano, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser necesaria para la ejecución de un plan de desarrollo urbano;
- II. Las áreas o predios que se incorporen comprenderán preferentemente terrenos que no estén dedicados a actividades productivas;
- III. Contar con los esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda, y
- IV. Los que se deriven de los acuerdos de coordinación y convenios de concertación respectivos.

ARTICULO 116. Para la incorporación de predios ejidales o comunales al desarrollo urbano se podrá llevar a cabo algunos de los siguientes procedimientos:

- I. La expropiación de bienes ejidales o comunales;
- II. La constitución de sociedades civiles o mercantiles de ejidatarios y comuneros con el gobierno o con los particulares, y
- III. La adquisición de predios de origen ejidal o comunal, una vez adoptado el dominio pleno.

Para efecto de los procedimientos antes citados, se estará a lo dispuesto por esta Ley y la Legislación Agraria.

ARTICULO 117. En los municipios en los que se encuentren los predios ejidales o comunales que se incorporen al desarrollo urbano, el Ayuntamiento respectivo deberá expedir la autorización correspondiente, con la opinión de la Secretaría, para constituir, ampliar o delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Desarrollo Urbano aplicables.

CAPITULO IV

DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

ARTICULO 118. Para los efectos de ésta Ley, se entiende por:

I. Asentamientos humanos irregulares, a los núcleos de población ubicados en áreas o predios lotificados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualesquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra, y

II. Regularización de la tenencia de la tierra, la legitimación de la posesión del suelo a las personas asentadas irregularmente, así como la incorporación de tal asentamiento humano a los Planes de Desarrollo Urbano, como una acción de mejoramiento de los centros de población.

ARTICULO 119. La regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano, deberá cubrir como mínimo los siguientes requisitos:

I. Dictámenes de factibilidad de los Ayuntamientos correspondientes y autoridades competentes, y

II. Se deberá proceder conforme al Plan de Desarrollo Urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;

ARTICULO 120. El Ayuntamiento respectivo al tener conocimiento de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederá a la suspensión de cualquier obra o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en los lugares públicos y visibles copia del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundamentado en las disposiciones de ésta Ley, así como publicado en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública.

ARTICULO 121. El dictamen que emitan el Ayuntamiento y las autoridades competentes, respecto de la posibilidad de regularización de un asentamiento humano, deberá contener:

I. Factibilidad jurídica;

II. Factibilidad técnico urbanística;

III. La representación de un beneficio social y público, y

IV. Congruencia con los Planes de Desarrollo Urbano aplicables.

ARTICULO 122. En caso de ser negativo el dictamen de regularización que emitan las autoridades competentes, se procederá de inmediato a iniciar el procedimiento judicial para el desalojo del asentamiento humano.

ARTICULO 123. La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano, mediante los sistemas de acción por colaboración o mejoras.

TITULO DECIMO

DE LA VIA PUBLICA Y SU INFRAESTRUCTURA

CAPITULO UNICO

ARTICULO 124. Para efectos de ésta Ley se entiende por:

I. Vía pública, todo inmueble de dominio público y uso común destinado al libre tránsito, a fin de dar acceso a los predios colindantes, alojar las instalaciones de obras o servicios públicos y proporcionar aireación, iluminación y asoleamiento a los edificios;

II. Derecho de vía, la franja de terreno de restricción Federal o Estatal que, en las dimensiones correspondientes, corre paralela a ambos lados de las vías públicas existentes en el caso de la vía pública proyectada, el derecho de vía comprende además la franja de terreno necesaria para el trazo y construcción de la misma, y

III. Sistema de agua potable y alcantarillado, el conjunto de redes, instalaciones y estructuras que proporcionan el abastecimiento de agua potable a los centros de población así como los que recolectan sus aguas residuales y pluviales.

ARTICULO 125. Se presume vía pública salvo prueba en contrario, todo inmueble que en calidad de tal, conste en cualquier archivo estatal o municipal oficial así como museos, bibliotecas o dependencias igualmente oficiales.

ARTICULO 126. Para la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas no contempladas en los respectivos Planes de Desarrollo Urbano, así como para los centros de población que carezcan de éstos, será necesaria la autorización previa del Ayuntamiento respectivo con la opinión de la Secretaría, según sea el caso.

El Ayuntamiento una vez que se apruebe la apertura, prolongación, modificación o ampliación de vías públicas, deberá notificar a las autoridades catastrales municipales para su inscripción respectiva.

ARTICULO 127. Los sistemas de agua potable y alcantarillado que conforman la infraestructura de vialidad pública, deberán reunir los requisitos y características que establezcan las disposiciones reglamentarias aplicables.

TITULO DECIMO PRIMERO

DE LAS NORMAS BASICAS PARA LA VIALIDAD PUBLICA

CAPITULO UNICO

ARTICULO 128. Las normas para la construcción de las vías públicas se establecerán en los respectivos reglamentos municipales y deberán comprender cuando menos:

I. El ancho mínimo de las vías públicas primarias, secundarias o colectivas, de las locales, las de acceso local y de los andadores;

II. Los anchos mínimos de las banquetas para las vialidades primarias o secundarias y para las vías locales y de acceso local;

III. La distancia máxima de las vialidades colectoras;

IV. La separación máxima entre calles locales;

V. La distancia máxima de un andador entre la calle o un estacionamiento colectivo y el lote al que se accede;

- VI. Los retornos con que deberán contar las vías y su diámetro;
- VII. La determinación de los accesos de carga y descarga de las zonas comerciales
- VIII. Los anchos de las vías proyectadas como prolongaciones de una existente;
- IX. Las normas para la instalación de las señales de tránsito, lámparas, casetas y demás elementos integrantes del mobiliario urbano;
- X. Las provisiones para que la infraestructura de las vialidades, cuenten con el equipamiento necesario para las personas con discapacidad, y
- XI. Los sitios para la instalación de las redes de instalaciones subterráneas de los servicios públicos de teléfonos, energía eléctrica, alumbrado, semáforos, gas natural y cualesquiera otros.

TITULO DECIMO SEGUNDO

DE LAS LICENCIAS DE USO DEL SUELO Y CONSTRUCCION

CAPITULO I

DEFINICION Y CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO

ARTICULO 129. Para los efectos de ésta Ley, se entiende por:

- I. Licencia de Uso del Suelo: el acto mediante el cual, en los casos en que ésta Ley lo exige, se señala para un predio determinado su uso general, las intensidades máximas de aprovechamiento y ocupación del suelo, así como las restricciones Federales y Estatales que pudieran afectarlo;
- II. Uso General del Suelo: el fin o aprovechamiento que se asigna a un área o predio según categorías de usos genéricos distintos o mixtos en su caso;
- III. Uso Específico del Suelo: el fin o aprovechamiento que se le asigna a un área o predio de entre subcategorías de usos con características similares;
- IV. Intensidad Máxima de Aprovechamiento del Suelo: Para uso habitacional, el número máximo de viviendas permitidas. Para uso no habitacional, la superficie máxima de construcción permitida resultante de sumar todos los pisos o niveles por construir, con exclusión de los estacionamientos cubiertos, circulaciones verticales y andadores externos cubiertos que den servicio al inmueble;
- V. Intensidad Máxima de Ocupación del Suelo: la superficie máxima permitida de construcción en contacto directo con el suelo, quedando libre de construcción cubierta la parte restante del predio;
- VI. Usos de Impacto Significativo: aquellos que generan las construcciones e instalaciones destinadas a usos industriales, comerciales, de servicio o habitacionales que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura, transporte o riesgos de contaminación puedan afectar gravemente las condiciones de vida de los habitantes, el contexto urbano, ecológico y paisajístico, así como el normal funcionamiento de los servicios;
- VII. Clasificación de Usos del Suelo: la ordenación de los fines asignables a un predio, dividido en categorías de usos generales y subcategorías de usos específicos similares. Los Planes de Centro de Población aplican la clasificación de usos, y sus correspondientes planos expresan

gráficamente la ubicación de las zonas en que para cada una de ellas e indican los usos permitidos y prohibidos;

VIII. Restricciones Federales y Estatales de Uso del Suelo: Las contempladas en las leyes y su reglamentación, así como en los Planes de Desarrollo Urbano y los de Ordenamiento Ecológico, aplicables en el territorio de la Entidad, tales como: derechos de vía de carreteras, ferrocarriles, líneas de alta tensión y combustible; apertura, prolongación y ampliación de vialidades; redes troncales de agua potable y alcantarillado; zonas federales de escurrimiento y cuerpos de aguas; las que protejan el patrimonio histórico, artístico y cultural; las que preserven, protejan y restauren el equilibrio ecológico, el medio ambiente y la imagen urbana, los requerimientos mínimos de estacionamiento de vehículos y de igual manera, las demás restricciones de la misma naturaleza;

IX. Licencia Municipal de Construcción: el acto por el cual cada Ayuntamiento autoriza la ejecución de una edificación, instalación u obra o alguno de los servicios específicos que señale el Reglamento de ésta Ley;

X. Director Responsable de Obra: la persona física que, inscrita en el respectivo Registro Municipal está habilitada para asumir la dirección y vigilancia de la ejecución de obras de edificación o urbanización para la construcción, así como la que sólo desarrolle una actividad parcialmente vinculada con determinado proyecto u obra, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

XI. Supervisor de Obra Municipal: la persona física que inscrita en el Registro Estatal de Peritos, o en el respectivo registro municipal de existir el mismo, está habilitada por el ayuntamiento como auxiliar de la autoridad municipal, para asumir la supervisión y vigilancia de la ejecución de obras de edificación o urbanización para la construcción, así como la que sólo desarrolle una actividad parcialmente vinculada con determinado proyecto u obra.

(ADICIONADA, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

XII. Dictamen de factibilidad. Es el documento mediante el cual, en los términos de la Ley, se establece la posibilidad de desarrollar un fraccionamiento en un predio determinado; señalando el uso general y específico del suelo; densidad, los coeficientes de ocupación y uso del suelo; y las restricciones federales, estatales y municipales al mismo. En los casos de fraccionamientos habitacionales, se considera autorizado el uso del suelo a los lotes que resulten del mismo;

(ADICIONADA, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

XIII. Cambio de uso de suelo. Acción del hombre consistente en utilizar una superficie de terreno, para el desarrollo de actividades diferentes a las que corresponden a su condición natural o uso predominante, según se determine en los planes de desarrollo urbano municipales y/o de ordenamiento ecológico, y

(ADICIONADA, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

XIV. Estudio de impacto urbano. Es el instrumento técnico que tiene como objetivo auxiliar a la autoridad municipal, para la toma de decisiones en la emisión del dictamen de impacto urbano en los casos de licencias de Uso de Suelo y dictámenes de Factibilidad de Impacto Significativo; aportando información detallada que complementa la estrategia del Plan de Desarrollo Urbano aplicable; así como proporcionando observaciones y recomendaciones que en su caso, conduzcan a la definición acertada de condicionantes bajo las cuales habrán de instalarse, los usos de suelo; mediante este estudio se identificará el grado de compatibilidad de un nuevo uso de suelo, dentro del contexto en el que pretende ubicarse y, en caso de ser procedente, plantear estrategias que permitan su integración armónica con el entorno urbano y social en que se desarrollará.

ARTICULO 130. La clasificación de usos del suelo generales y específicos que deberán contemplarse para la aplicación de esta Ley y la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano, será la que al efecto se establezca en el reglamento de esta Ley.

ARTICULO 131. Las autoridades administrativas no expedirán licencia de uso del suelo, ni licencia municipal de construcción o prórrogas que contravengan lo establecido en los Planes de Desarrollo Urbano y los de Ordenamiento Ecológico y las declaratorias ecológicas, en su caso. Igualmente, la licencia municipal de construcción no podrá emitirse con infracción a lo contemplado en la respectiva licencia, en los casos en que proceda exigir ésta.

Tampoco se podrá otorgar ninguna de las licencias aludidas respecto de los lotes de terrenos que hayan resultado de fraccionamientos, fusiones y relotificaciones de predios no autorizados por el Ayuntamiento. No obstante, se podrá expedir la licencia municipal para la ejecución de obras en predios sujetos a procedimientos de regularización de la tenencia de la tierra.

CAPITULO II

DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO

ARTICULO 132. El criterio general normativo para la regulación de los usos del suelo en el territorio del Estado, obedecerá estrictamente al contenido del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como al Plan de Desarrollo Urbano Municipal, a lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, ésta Ley, su reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 133. La licencia de uso de suelo que otorguen los ayuntamientos respecto de la administración y control del aprovechamiento del suelo urbano y urbanizable en todo el territorio estatal, persigue esencialmente los siguiente objetivos:

I. Conformar la estructura urbana y su entorno, de acuerdo a lo previsto en los respectivos Planes de Desarrollo Urbano y en los de Ordenamiento Ecológico cuando así proceda;

II. Impedir que, con motivo del establecimiento de actividades tanto públicas como privadas de gran magnitud de riesgo, de carácter industrial, comercial, de servicios u otros, se afecten la prestación de los servicios municipales, seguridad pública y, en general, el nivel de las condiciones de vida de la población;

III. Evitar la construcción, instalación y funcionamiento de edificios, obras y actividades públicas o privadas que correspondan a usos prohibidos, según la zonificación contemplada en el respectivo plan;

IV. Precisar las condiciones a que, en su caso, quedará sujeto el aprovechamiento del predio de que se trate con el uso del suelo permitido que se le asigne, para lograr su integración al contexto urbano de la zona en que se encuentre ubicado, y

V. Configurar la imagen urbana de los nuevos desarrollos, en el marco de los elementos naturales y paisajísticos existentes.

ARTICULO 134. La licencia de uso de suelo se deberá recabar previamente para solicitar:

I. Licencia municipal de construcción para ejecutar toda clase de edificaciones, construcciones u obras en los centros de población, así como el cambio de uso de construcciones existentes;

II. Licencia municipal para la construcción en cualquier lugar de la Entidad, de edificaciones y obras que generen impacto significativo en su área de influencia y medio ambiente, por sus dimensiones y necesidades de infraestructura, servicios y transporte, así como en su caso los riesgos que pudieren originar;

III. Licencia municipal para la construcción o demolición de todo tipo de obra situada en zonas y monumentos de patrimonio histórico, artístico y cultural de cualquier lugar de la Entidad, y de igual manera para las que se vayan a ejecutar en predios colindantes, y

IV. Licencia de funcionamiento para toda actividad industrial o comercial dentro de los centros de población estratégicos, e igualmente cuando la misma se vaya a ejercer en cualquiera otra parte del territorio estatal y se trate de las que generen impacto significativo.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 135. La Licencia de Uso del Suelo dejará de surtir efectos en aquellos casos en que habiendo transcurrido doce meses a partir de la expedición de la licencia, no se hubieren iniciado los trabajos de construcción, o si durante el transcurso de un año contado a partir de su fecha de expedición el solicitante no hubiere iniciado actividades; en éste último caso, los plazos previstos en la licencia podrán prorrogarse a petición expresa del solicitante. Cuando se hubieren realizado ampliaciones, diversificación de actividades o cambio de giro industrial, comercial o de servicios, se requerirá la expedición de nueva licencia.

La prórroga de los plazos mencionados en el párrafo anterior, deberá solicitarse dentro de los quince días naturales anteriores a la fecha en que éstos expiran, debiendo el promovente hacer entrega al Ayuntamiento de la licencia original; una vez evaluada la solicitud de revalidación, y previo dictamen de las autoridades que corresponda, según sea el caso, expedirá la prórroga solicitada dentro de los quince días hábiles siguientes.

El titular de la licencia de uso de suelo no podrá realizar ampliaciones, diversificación de actividades o cambio de giro industrial, comercial y de servicios, sin que se le haya expedido la nueva licencia.

(ADICIONADO, P.O. 06 DE MARZO DE 2008)

Por ningún motivo podrán refrendarse las licencias de uso de suelo, solamente podrán prorrogarse como lo establece este artículo.

(REFORMADO, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

ARTICULO 136. La solicitud de licencia de uso del suelo deberá contener y acompañar cuando menos los siguientes requisitos:

I. Señalar el uso actual del suelo y superficie construido; así como el uso del suelo que se propone y superficie por construir, anexando croquis de localización del predio;

II. Anteproyecto arquitectónico o de diseño urbano de ser el caso, y memoria descriptiva del mismo, cuando se trate de uso que pueda generar impacto ambiental significativo en su área de influencia;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

III. Llevar anexo el recibo de pago del predial del inmueble al corriente, y

IV. En su caso, el estudio técnico justificativo para cambio de uso de terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal; y la manifestación de impacto ambiental presentada previamente por el promovente ante la SEMARNAT para su evaluación, así como las autorizaciones emitidas

por la misma, cuando se trate de obras o actividades previstas en el artículo 28 de la LGEEPA o en el reglamento de la misma, en materia de impacto ambiental.

La licencia de uso del suelo no faculta a su titular para iniciar la ejecución de construcción u obra alguna; dicha licencia será personalísima; intransferible; inembargables los derechos derivados de la misma; e inalienable; y no será objeto de fusión o escisión, tratándose de sociedades mercantiles legalmente constituidas.

En aquellos casos en que no exista un marco rector normativo que establezca una zonificación de uso de suelo, previo al otorgamiento de la licencia que al efecto se expida, deberá recabarse el dictamen y opinión de la SEGAM o de la SEDUVOP, o de ambas, según el caso particular de que se trate, y conforme a los lineamientos establecidos en la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí, y en esta Ley.

(ADICIONADO, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

ARTICULO 136 BIS. Los ayuntamientos no expedirán licencias de uso del suelo, o prórrogas a la misma, que contravengan lo establecido en los planes de ordenamiento ecológico, de desarrollo urbano, en los decretos de áreas naturales protegidas, o que contravengan la normatividad ambiental y urbana, la LGEEPA, esta Ley, así como demás ordenamientos y disposiciones reglamentarias aplicables.

Los ayuntamientos tampoco emitirán licencias municipales de construcción o de funcionamiento, con infracción a lo contemplado en la respectiva licencia de uso del suelo.

ARTICULO 137. Recibida que sea la solicitud a que se refiere el artículo anterior, el ayuntamiento revisará si la misma se encuentra dentro de las clasificadas como usos de impacto urbano significativo que señala la presente Ley, y si es el caso requerirá al solicitante dentro de los tres días siguientes a la recepción de la misma, para que dentro del término de quince días hábiles presente un estudio de impacto urbano, con el apercibimiento de que de no hacerlo se le tendrá por no hecha la solicitud.

Asimismo, el ayuntamiento recabará la opinión de las dependencias y organismos correspondientes según sea el caso.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

(REFORMADO P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

ARTICULO 138. Cuando la solicitud a que se refiere el artículo 136 de esta Ley, verse sobre las actividades señaladas en los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental del Estado, el ayuntamiento requerirá, dentro de los tres días siguientes a la recepción de la misma, al solicitante, para que presente además de la documentación exigida por el artículo 136 de esta Ley, la constancia de trámite para la autorización de impacto ambiental reglamentada por la Ley Ambiental del Estado.

En los casos en que la SEMARNAT en el ámbito de su competencia, hubiere autorizado cambios de uso de terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal, aprovechamientos forestales, o hubiese emitido cualquier otra autorización, tratándose de cambios de uso del suelo y aprovechamiento del mismo, en los términos de la LGEEPA y de la Ley Forestal y su reglamento, el titular de las autorizaciones federales deberá presentar éstas conjuntamente con los estudios técnicos y manifestaciones de impacto ambiental que pudieran causar modificaciones a la calidad de vida, ante el ayuntamiento que corresponda, a efecto de solicitar se le expida el dictamen técnico respectivo, que servirá de base para la expedición de la licencia de uso del suelo, por el mismo.

El ayuntamiento, una vez presentada la documentación relativa, procederá a revisarla y evaluarla expidiendo el dictamen correspondiente, mismo que podrá ser positivo o negativo, o condicionando

la expedición de la licencia al cumplimiento previo de otros requisitos que se apeguen a la normatividad ambiental vigente; por lo tanto, quedará prohibida la realización de cualquier obra o actividad mientras el ayuntamiento no expida la referida licencia.

ARTICULO 139. En los casos de obras o actividades tanto de carácter público como privado que puedan causar impacto ambiental significativo dentro del territorio de la Entidad, así como en los casos y actividades consideradas riesgosas, los ayuntamientos deberán recabar, previamente a la emisión de la licencia de uso del suelo, el dictamen técnico correspondiente que expedirá la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental, en los términos del artículo 50 de la Ley Ambiental del Estado.

(REFORMADO, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

ARTICULO 140. Una vez que se encuentren satisfechos los requisitos que establecen los artículos que anteceden del presente Capítulo, el ayuntamiento expedirá la licencia de uso del suelo, dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción del último documento que el mismo haya requerido.

La licencia de uso del suelo señalará, para el respectivo predio, los usos de referencia de manera que su titular tenga constancia fidedigna de los usos permitidos entre los cuales pueda optar, así como de las restricciones federales y estatales que le sean aplicables. En su caso, dicha licencia indicará el uso que puede generar impacto ambiental significativo que en su caso se permita, y las condiciones, restricciones, limitaciones y otorgamiento de garantías a que su ejercicio pueda quedar sujeto.

En los casos en que el uso del suelo pueda generar impacto ambiental significativo, o en los casos de actividades riesgosas, el ayuntamiento respectivo, una vez recibida la solicitud para la expedición de la licencia, remitirá sin demora en un plazo máximo de cinco días hábiles, contados a partir de la recepción del documento, la solicitud con sus anexos a la SEGAM y la SEDUVOP, cuando así proceda, para recabar su dictamen técnico sobre el uso solicitado, debiendo dichas autoridades emitirlos en un término improrrogable de diez días hábiles contados a partir de la fecha en que reciban la solicitud correspondiente.

La SEGAM y la SEDUVOP podrán pedir la opinión de otras dependencias y organismos respecto de los eventuales efectos del uso solicitado en la prestación de los servicios públicos, aplicándose en tal caso los plazos establecidos en el párrafo anterior.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

La licencia de uso del suelo, no faculta a su titular, para iniciar la ejecución de construcción u obra alguna.

(REFORMADO, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

ARTICULO 141. La vigencia de la licencia de uso del suelo se sujetará a lo siguiente:

(REFORMADA, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

I. La primera licencia que otorgue el ayuntamiento tendrá el carácter de previa y será válida durante doce meses contados a partir de su expedición, lapso en el cual si fuere el caso, el propietario llevará a cabo la construcción o adecuación del inmueble de que se trate; si no concluyera dentro de ese término, dicha licencia podrá prorrogarse por doce meses más. Concluida la construcción o adecuación respectiva, se otorgará una licencia indefinida que quedará sujeta al mantenimiento de las características y cumplimiento de las condiciones de su otorgamiento y al pago anual de derechos correspondientes;

(REFORMADA, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

II. El trámite de prórroga de la licencia previa de uso del suelo, deberá hacerse dentro de los treinta días naturales anteriores a la fecha que expira; el promovente deberá presentar a la autoridad la licencia original y el comprobante de pago de los derechos correspondientes.

El pago de derechos subsecuentes de la licencia indefinida, deberá hacerse anualmente dentro de los treinta días anteriores a la fecha que corresponda al día y mes de la fecha de su expedición;

III. No se otorgará prórroga de la licencia de uso del suelo, cuando se haya modificado el uso, la intensidad máxima de ocupación y utilización del predio;

IV. No se expedirá la prórroga cuando en la solicitud presentada se advierta falsedad de datos en la información, sin perjuicio del ejercicio de la acción penal que pudiere derivarse de la misma, y

V. La autoridad expedirá ésta dentro de los quince días hábiles, contados a partir del cumplimiento de los requisitos que se señalan anteriormente.

ARTICULO 142. Una vez otorgada la licencia, si se detectara a través del procedimiento de inspección previsto en ésta Ley que el titular de la licencia no ha dado cumplimiento a todas y cada una de las especificaciones establecidas en la misma, o no hubiere dado cumplimiento con las restricciones federales o condicionantes estatales previstas en las autorizaciones respectivas, el Ayuntamiento, podrá dejar sin efectos la licencia otorgada, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones establecidas en el presente ordenamiento.

ARTICULO 143. El ayuntamiento respectivo, procederá a la revocación de la licencia de uso del suelo en los siguientes casos:

I. Cuando se haya modificado el uso, las intensidades máximas de ocupación y utilización del predio o las restricciones estatales o federales que consten en la misma o no se hubieren observado éstas últimas por el titular de la licencia;

II. Cuando el titular de la licencia no hubiese dado aviso al Ayuntamiento de la modificación del proyecto inicialmente presentado, así como del cambio de uso del suelo en el respectivo predio;

III. En aquellos casos en que el Ayuntamiento o la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental, cuando así proceda, detecten mediante los procedimientos previstos en ésta Ley o en el ordenamiento que resulte aplicable, que no se dio cumplimiento a cualquiera de las condicionantes establecidas en la licencia original y dentro de los plazos previstos en la misma, y

IV. Cuando se advierta falsedad de datos en la información presentada ante la autoridad.

En el caso de la fracción IV, la revocación se llevará a cabo sin perjuicio del ejercicio de la acción penal que pudiera derivarse de la acción emprendida. Para los efectos de este artículo se requerirá la declaratoria del Ayuntamiento respectivo.

ARTICULO 144. La Licencia de Uso del Suelo, deja a salvo los derechos de terceros y no prejuzga respecto de la titularidad del dominio y demás derechos que recaigan sobre los predios para los cuales se expida.

ARTICULO 145. Los usos que generan impacto significativo son los que a continuación se indican para toda la Entidad y que deberán incluirse en los aprovechamientos que se especifiquen en la clasificación de usos del suelo que al efecto prevea el reglamento de ésta Ley:

I. Habitación plurifamiliar de más de cincuenta viviendas;

- II. Instalaciones para la recreación de más de cinco mil metros cuadrados de terreno;
- III. Oficinas de más de mil metros cuadrados construidos;
- IV. Comercio para venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general, así como establecimientos con servicios de alimentos con o sin venta de bebidas alcohólicas de más de mil metros cuadrados construidos;
- V. Terminales e instalaciones para el transporte de más de mil metros cuadrados de terreno; comercio de productos y servicios básicos o especializados,
- VI. Talleres de servicio de más de quinientos metros cuadrados construidos,
- VII. Centros de consultorios sin camas y educación física y artística de más de quinientos metros cuadrados construidos;
- VIII. Hospitales y sanatorios de más de diez camas;
- IX. Estacionamientos de más de cien cajones;
- X. Centros comerciales, mercados, centros de abasto, rastros y depósitos de combustibles;
- XI. Gasolineras;
- (REFORMADA, P.O. 09 DE JULIO DE 2002)*
- XII. Venta y distribución de gas de uso domestico, gases industriales y de uso médico y combustibles;
- (REFORMADA, P.O. 09 DE JULIO DE 2002)*
- XIII. Bodegas de mil metros cuadrados o más construidos;
- XIV. Planteles de educación media superior, e instituciones de investigación;
- XV. Centros de espectáculos culturales y recreativos,
- XVI. Instalaciones: religiosas, para deportes de exhibición al aire libre, campestre y para seguridad pública y procuración de justicia;
- XVII. Hoteles, moteles y albergues;
- XVIII. Cementerios;
- XIX. Centrales telefónicas y torres de transmisión;
- XX. Industrias de cualquier tipo;
- XXI. Depósitos y plantas de tratamiento de basura;
- XXII. Las construcciones que excedan de cinco niveles sobre la banquetta, y
- XXIII. Las demás que establezcan la Ley Ambiental del Estado y demás disposiciones legales aplicables.

En el caso de los cementerios, además de los requisitos que establece la presente Ley y demás disposiciones reglamentarias, cuando se trate de particulares, este servicio deberá contar con la concesión otorgada en los términos de la legislación correspondiente y deberá donarse al Ayuntamiento respectivo el quince por ciento del área vendible del mismo. El Ayuntamiento deberá utilizar las donaciones para el servicio de personas de escasos recursos económicos.

Asimismo, son usos que generan impacto significativo únicamente en centros de población estratégicos, los siguientes: bancos, baños públicos, comercio de materiales para construcción, establecimientos para el servicio de lavado y engrasado de vehículos e instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de cualquier superficie construida o volumen almacenado y los que sean señalados como tales en los respectivos Planes de Desarrollo Urbano.

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 145 BIS. Las licencias de uso de suelo para la ubicación de las estaciones de servicios denominadas gasolineras y de establecimientos dedicados al almacenamiento, manejo, expendio o distribución de gas, sólo podrán otorgarse en predios localizados sobre autopistas, carreteras o libramientos, así como, sobre aquellas vialidades que constituyan las vías principales, vías colectoras, avenidas principales y vías subcolectoras. Quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales, como en las vías cerradas.

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 145 TER. Las licencias para la ubicación de estaciones de servicio denominadas gasolineras, y de establecimiento dedicados al almacenamiento, manejo, expendio o distribución de gas, sólo podrán ser concedidas cuando concurren los siguientes supuestos:

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

I. Que se ubiquen a una distancia de resguardo mínima de ciento cincuenta metros, contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión, de viviendas multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, guarderías, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista alta concentración de personas, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos para productos derivados del petróleo;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de un kilómetro, contado a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión, de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

(REFORMADA, P.O. 16 DE SEPTIEMBRE DE 2003)

III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de dos kilómetros a la redonda, contados a partir de los límites de otra que se encuentre previamente autorizada su construcción o en funcionamiento;

(REFORMADO, 20 DE DICIEMBRE DE 2003)

Se podrá aprobar la instalación y funcionamiento de sólo una Estación de Servicio denominada Gasolinera dentro de la propiedad de un centro comercial, *sin que se aplique* lo establecido en el párrafo anterior, siempre y cuando éste cumpla con el mínimo de estacionamientos permitidos por la legislación en la materia, y sea factible la instalación de la Estación de Servicio denominada Gasolinera dentro de los planes de desarrollo urbano municipales.

(ADICIONADO, P.O. 16 DE SEPTIEMBRE DE 2003)

Aquellos centros de población que cuenten con menos de cien mil habitantes, no estarán sujetos a lo dispuesto en esta fracción.

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IV. Que tratándose de carreteras se ubiquen a una distancia de treinta kilómetros de otra que se encuentre previamente autorizada su construcción o en funcionamiento, sobre la misma vialidad o carril contrario;

(ADICIONADO, P.O. 16 DE SEPTIEMBRE DE 2003)

Aquellos centros de población de menos de veinte mil habitantes que se encuentren a una distancia menor de treinta kilómetros, uno del otro, no estarán sujetos a lo dispuesto en esta fracción.

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

V. Que tratándose de autopistas en las que exista camellón o muro de contención de por medio, se ubiquen a una distancia de treinta kilómetros de otra que se encuentre previamente autorizada su construcción o en funcionamiento sobre la misma vialidad, y

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VI. Que previa determinación de la autoridad competente en materia de protección civil, no representen impacto grave en el ámbito urbanístico, vial, ecológico y de seguridad.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 146. En los casos señalados en el artículo 145 de esta Ley, será necesario que los particulares obtengan el dictamen de impacto urbano, a fin de que se analice la viabilidad del uso solicitado, el cual deberá de dictaminar el ayuntamiento respectivo, de conformidad con el procedimiento que al efecto establezca el Reglamento de esta Ley para la obtención de la licencia de uso de suelo de impacto significativo.

CAPITULO III

DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION

ARTICULO 147. Los Ayuntamientos no emitirán licencias municipales de construcción o de funcionamiento con infracción a lo contemplado en la respectiva licencia de uso del suelo.

ARTICULO 148. La Licencia Municipal de Construcción se requerirá para:

I. Ejecución de construcción nueva así como la ampliación, modificación o reparación de la existente;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. Excavación y demolición, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

III. Cambio de uso del suelo específico de la construcción actual, cuando éste implique modificaciones estructurales a la misma.

IV. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

La Licencia Municipal de Construcción en los casos de la fracción I, podrá también comprender los servicios siguientes: alineamiento y número oficial, uso específico del suelo, ocupación de la vía pública, demolición, conexiones de agua potable y drenaje.

ARTICULO 149. A la solicitud de la Licencia Municipal de Construcción, se deberán acompañar como mínimo los documentos que a continuación se indican, según el tipo de obra por ejecutar o el servicio requerido:

I. Para obra nueva, ampliación y modificación:

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

a) Licencia de uso del suelo.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

b) Recibo de pago del impuesto predial del inmueble al corriente.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

c) Proyecto arquitectónico, estructural y de instalaciones, con las memorias de cálculo correspondientes.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

d) La constancia de terminación de obra o la licencia y los planos autorizados, cuando se trate de ampliación o modificación.

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

e) Constancia de recepción de acta de donación y fianzas de garantía de urbanización, de ser el caso.

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

f) Lo que el Reglamento Municipal establezca, según sea el caso;

II. Para reparación o modificación de estructuras:

a) Proyecto estructural;

b) Memoria de cálculo;

c) Alineamiento y número oficial;

d) Conexiones de agua potable y drenaje;

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

e) Licencia de uso del suelo de la construcción actual.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

f) Recibo de pago del impuesto predial del inmueble al corriente.

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

g) Lo que el Reglamento Municipal establezca, según sea el caso;

III. Para excavación y demolición:

a) Programa de excavación o demolición;

b) Memoria descriptiva del procedimiento con las medidas de protección y seguridad que se adoptarán;

c) Croquis y alineamiento oficial en el caso de excavación;

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

d) Licencia de uso del suelo.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

e) Recibo de pago del impuesto predial del inmueble al corriente.

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

f) Lo que el Reglamento Municipal establezca, según sea el caso;

IV. Para cambio de uso de la construcción existente, así como para su cambio a régimen condominal:

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

a) Licencia de uso del suelo, recibo de pago del predial del inmueble al corriente, y planos autorizados de la construcción existente.

b) En el caso del cambio a régimen condominal, planos de la construcción en que se señalen los pisos, departamentos, viviendas o locales que serán de dominio exclusivo de los condóminos, los elementos comunes de la misma y las áreas de uso común del predio.

Cuando se trate de construcción u obra situada en centros de población estratégicos o que generen impacto significativo en su área de influencia, en los casos de las fracciones I, II y IV, de este artículo, a la solicitud de Licencia Municipal de Construcción se deberá acompañar, además, la respectiva Licencia de Uso del Suelo.

Para las construcciones y obras localizadas en zonas y monumentos del patrimonio histórico, artístico y cultural e igualmente en sus predios colindantes, se deberá asimismo agregar la autorización o permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

La solicitud de Licencia Municipal de Construcción y la documentación que debe acompañarla, llevará la correspondiente responsiva del director responsable de la obra, salvo los casos de excepción que señalará el Reglamento de éste ordenamiento.

A la solicitud de cualquier Licencia Municipal, se deberá acompañar título de propiedad del respectivo predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o, en su caso, constancia expedida por la correspondiente autoridad, de hallarse el predio en proceso de regularización de su tenencia.

ARTICULO 150. Cuando se trate de la construcción de vivienda popular que no exceda de sesenta metros cuadrados edificados ni de dos pisos de altura, y los claros de las habitaciones tengan como máximo cuatro metros., la Licencia Municipal de Construcción se otorgará con el sólo cumplimiento de los requisitos siguientes:

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

I. Título de propiedad del predio, que incluya recibo de pago del impuesto predial del inmueble al corriente o constancia de hallarse su tenencia en proceso de regularización, en los términos indicados en el párrafo final del artículo anterior;

II. Plano de la construcción, debidamente acotado, o del prototipo aprobado por la correspondiente autoridad u organismo Estatal o Municipal;

III. Licencia de uso del suelo, cuando el predio se encuentre ubicado en algún centro de población estratégico, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IV. Alineamiento y número oficial, y

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

V. Constancia de recepción de acta de donación y fianzas de garantía de urbanización, de ser el caso.

TITULO DECIMO TERCERO

DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y DE LOS SUPERVISORES MUNICIPALES DE OBRA Y SU REGISTRO

CAPITULO I

DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y DE LA FORMA DE ADQUIRIR LA RESPONSIVA

ARTICULO 151. Los ayuntamientos organizarán, llevarán y conservarán el Registro de Directores Responsables de Obra, tanto pública como privada, que tendrá por objeto inscribir clasificadamente los nombres de las personas físicas y morales habilitadas para el desempeño en cualquier parte del Municipio, de las funciones propias de los Directores Responsables de Obra; vigilar su correcto desempeño y dar fe de su idoneidad mientras esté vigente su inscripción.

ARTICULO 152. El registro de Directores responsables de obra se organizará cumpliendo cuando menos con las siguientes normas:

I. Se dividirá en las secciones que se indican:

a) Sección Primera: Registro de Directores Responsables de Obra de Construcción y Urbanización; y

b) Sección Segunda: Registro de Especialistas;

II. En las secciones a que se refiere la fracción anterior, se inscribirán los Directores Responsables de Obra titulados en las profesiones que se indican:

a) En la Sección Primera: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar y Licenciado en Edificación y Administración de Obras, y

b) En la Sección Segunda: Especialistas en seguridad estructural; diseño arquitectónico y urbano, impacto urbano, así como en instalaciones en edificios y obras de urbanización, y

III. La inscripción en el registro tendrá vigencia de un año a contar de la fecha en que se practique y se renovará por plazos sucesivos iguales.

ARTICULO 153. La calidad de Director Responsable de Obra se adquiere por la correspondiente inscripción en el Registro y su oportuno refrendo ante el Ayuntamiento correspondiente.

Respecto de una obra o peritaje determinado, el Director Responsable de Obra asumirá las funciones, obligaciones y responsabilidades consiguientes mediante alguno de los actos que a continuación se indican:

- I. Contratos de prestación de servicios profesionales o cualquier otro acto, convenio, declaración, certificación o constancia que así lo acredite, otorgado por la persona física o moral que haya encargado la ejecución de la obra y el Director responsable de obra;
- II. La firma de los planos arquitectónicos, de instalaciones y estructurales de una obra;
- III. La firma del proyecto de fraccionamiento y sus obras de urbanización;
- IV. La suscripción de las solicitudes de licencias municipales de construcción;
- V. La suscripción de los dictámenes de estabilidad o seguridad de un inmueble, así como los manuales de operación y mantenimiento de edificios;
- VI. La firma de la solicitud de permiso para la habilitación y funcionamiento de las instalaciones y aparatos mecánicos de ferias, juegos, circos y demás establecimientos semejantes;
- VII. La suscripción del respectivo dictamen de impacto urbano o cualquier otro relativo a las materias de que trata ésta Ley, y
- VIII. Cumplir con lo establecido en el Reglamento de éste ordenamiento.

ARTICULO 154. Los Directores responsables de obra están afectos a las obligaciones esenciales siguientes:

- I. Dirigir y vigilar la ejecución de la obra con la colaboración y corresponsabilidad de especialistas y técnicos auxiliares, si fuere el caso;
- II. Responder de la buena calidad de los materiales empleados en la obra e igualmente de la correcta ejecución de ésta, sin defectos ni vicios ocultos;
- III. Adoptar las precauciones y medidas que fueren necesarias para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y terceros en general, y del mismo modo la seguridad y estabilidad de la vía pública y propiedades vecinas;
- IV. Cumplir en las obras a su cargo todas las exigencias, prohibiciones y limitaciones contempladas en ésta Ley, su reglamento y demás ordenamientos aplicables, y
- V. Las demás que contemple el Reglamento de ésta Ley.

CAPITULO II

DE LOS SUPERVISORES MUNICIPALES

ARTICULO 155. Para efectos de realizar la supervisión municipal de las obras de urbanización y edificación, el Ayuntamiento habilitará a peritos en la materia, inscritos en el Registro Estatal de Peritos que auxiliarán a la Autoridad Municipal en dicha función.

Los peritos en supervisión municipal tienen la función de vigilar, por delegación de la autoridad municipal, que las acciones urbanísticas de urbanización o de edificación, cuya supervisión se les

encomiende, se ejecuten estrictamente de acuerdo a los proyectos aprobados, asumiendo en consecuencia las responsabilidades legales que de tal proceso se deriven.

En el primer caso se denominarán peritos en supervisión municipal de obras de urbanización y en el segundo, peritos en supervisión municipal de obras de edificación.

En el desempeño de sus funciones, los peritos observarán la legislación estatal y los reglamentos municipales aplicables.

TITULO DECIMO CUARTO

DE LAS NORMAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

CAPITULO UNICO

ARTICULO 156. Las construcciones deberán ajustarse a las normas generales siguientes:

I. Toda edificación requerirá de la Licencia Municipal de Construcción, salvo los casos de excepción que señale el Reglamento de ésta Ley, debiendo su titular respetar el alineamiento fijado en dicha licencia;

II. Se sujetarán a las superficies edificables, áreas libres y número de pisos permitidos en la zona;

III. Se ajustarán a las restricciones correspondientes;

IV. Dispondrán de lugares de estacionamiento de vehículos en la cantidad que señalen tanto los Planes de Desarrollo Urbano como el Reglamento de ésta Ley;

V. Los locales deberán tener iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, patios interiores o espacios abiertos, excepto los no habitables permanentemente, para los cuales deberán utilizarse ductos con elementos electromecánicos completos;

VI. Cumplirán los requisitos de seguridad estructural que les permitan satisfacer los fines para los cuales fueron proyectados;

VII. Los locales tendrán las dimensiones mínimas que fueren necesarias para el cumplimiento de las funciones previstas para cada tipo de local, según lo previsto en el Reglamento de ésta Ley;

VIII. Estarán provistas del servicio de agua potable capaz de cubrir las demandas mínimas de las actividades que se vayan a desempeñar en ellas;

IX. Dispondrán de los espacios y muebles sanitarios en número suficiente para su utilización por los usuarios;

X. Contarán con sistema de transporte y almacenamiento de basuras, en los casos que señalen las normas técnicas que expida la autoridad correspondiente;

XI. Estarán dotadas de los dispositivos y mecanismos que sean indispensables para tratar sus desechos contaminantes y proteger de sus ruidos;

XII. Las que concentren alto número de usuarios, así como de igual manera las que se dediquen a actividades riesgosas, tendrán circulaciones y salidas de emergencia de fácil evacuación previa opinión de la unidad municipal de protección Civil;

XIII. Se ejecutarán con materiales, instalaciones y equipos que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendio;

XIV. Las que tengan más de cuatro niveles, se ubicarán en el predio de tal manera que no proyecten sus sombras en perjuicio de los predios o construcciones vecinas;

XV. Las que se ubiquen en zonas del patrimonio histórico, artístico y cultural; cumplirán las normas de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como el Plan Parcial de Conservación y Desarrollo del Centro Histórico y el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente;

XVI. Las construcciones de equipamiento turístico y gasolineras, serán las únicas que se permitirán en una franja de cien metros contados a partir del derecho de vía de carreteras federales o estatales y a cada lado de éstas, y

XVII. Toda construcción que se concluya requerirá de constancia de terminación de obra.

TITULO DECIMO QUINTO

DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE LOS TERRENOS, FUSION, SUBDIVISION Y RELOTIFICACION

CAPITULO I

GENERALIDADES

ARTICULO 157. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

I. Fraccionamiento de predios:

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

a) La división autorizada de un predio en dos o más lotes, que requiere apertura de vías públicas o calles privadas, o cuando se establezcan servidumbres de paso, así como de obras de urbanización y equipamiento, en su caso, de ejecución progresiva, a excepción de los casos descritos en el artículo 202, fracción I, inciso c) de esta Ley.

b) La división de la cosa común en casos de copropiedad, cuando con aquella se afecten las funciones de la vida urbana o los servicios públicos en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos y de los Planes de Desarrollo Urbano, salvo que la división no quede comprendida en los supuestos del inciso a) de ésta fracción o no excedan de cinco los partícipes;

II. Subdivisión de los predios: el acto mediante el cuál, previa autorización se divide el predio en dos o más lotes, siempre y cuando éstos queden con acceso por una o más vías públicas existentes;

III. Relotificación de predios: la obra por la que dos o más lotes de un fraccionamiento, se modifican en sus dimensiones y superficies o su localización originalmente establecidas en el

proyecto de traza y lotificación aprobado, previa autorización expedida en los casos que contempla ésta Ley;

IV. Areas de donación: las que deben cederse gratuitamente al respectivo Ayuntamiento para las correspondientes obras de equipamiento urbano y la prestación de los servicios públicos.

Estos bienes son inalienables, imprescriptibles e inembargables, mientras no se les desafecten del servicio público al que se hallen destinados.

El área de donación es el porcentaje que al efecto se establece para los fraccionamientos y las subdivisiones en éste ordenamiento, el que será sobre la base del quince por ciento del área vendible del terreno, debidamente urbanizada, tratándose de fraccionamientos, y el diez por ciento del área total del predio cuando se trate de subdivisiones, ésta área se ubicará en conformidad con el Ayuntamiento, para poder cumplir estrictamente con el destino que ésta Ley establece para las áreas de donación;

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

En el caso de que en un fraccionamiento ya aprobado se solicite una relotificación, se procederá de la siguiente forma:

- a) Si se aumenta el área vendible sin aumentar el número de lotes, se donará un 15% adicional sobre esta área.
- b) Si se aumenta el número de lotes, se procederá conforme a lo establecido en el artículo 198 de esta Ley.
- c) En el caso de que aumente el área vendible y el número de lotes, el área de donación excedente será la que resulte mayor al aplicar los criterios de los incisos a) y b);

V. Obras de urbanización: las obras de infraestructura a ejecutarse en el terreno materia del fraccionamiento. Según el caso, tales obras podrán referirse a:

- a) Agua potable;
- b) Drenaje pluvial y sanitario o drenaje combinado;
- c) Energía eléctrica y alumbrado público;
- d) Teléfonos;
- e) Guarniciones y banquetas;
- f) Pavimentos de arroyo de vías y estacionamientos;
- g) Sistemas de nomenclatura;
- h) Señalamiento vial, trabajos de forestación y jardinería. Asimismo cuando corresponda, a las obras de infraestructura primaria, que se requieran para incorporar el fraccionamiento al área urbana y a sus servicios;
- i) Cuando se tratase de subdivisión, únicamente las que pudieren ser necesarias para complementar las obras existentes, y
- j) Otras que sean necesarias para el adecuado funcionamiento;

VI. Obras de equipamiento urbano: aquéllas que, complementando las obras de urbanización, tienen por objeto proporcionar a los habitantes del fraccionamiento o de la subdivisión cuando corresponda, los servicios relativos a:

- a) Educación;
- b) Salud;
- c) Recreación;
- d) Deportes, y
- e) Abasto, comercio y demás exigidas por las normas básicas que establezca el Reglamento de ésta Ley.

CAPITULO II

CLASIFICACION DE FRACCIONAMIENTOS

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 158. La clasificación de fraccionamientos en los centros de población que cuenten con su plan de desarrollo urbano vigente, se sujetará a las normas y densidades que el mismo establezca, así como a los reglamentos de construcción municipal. Los municipios que no cuenten con su respectivo plan de desarrollo urbano, acatarán lo dispuesto por el Reglamento de esta Ley. Los fraccionamientos se clasifican de la siguiente forma:

I. Habitacionales urbanos:

- a) Habitación popular con urbanización progresiva.
- b) Habitación popular;
- c) Habitación Residencial, y
- d) Mixto;

II. Especiales:

- a) Residencial Campestre;
- b) Fraccionamientos especiales de explotación agropecuaria;
- c) Fraccionamientos Comerciales, y
- d) Fraccionamientos Industriales.

CAPITULO III

FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE URBANIZACION PROGRESIVA

(REFORMADO, P.O. 20 DE DICIEMBRE DE 2003)

ARTICULO 159. Los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva son aquellos que por las condiciones especiales de la zona en que se ubicarán, por la limitada capacidad económica de quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, podrán ser autorizados por el ayuntamiento con los requisitos mínimos de urbanización que determine el Reglamento de esta Ley, ajustándose a los lineamientos marcados en los planes de desarrollo urbano aplicables y previo estudio socioeconómico del caso. Cuando se trate de fraccionamientos económicos de interés social, el propio ayuntamiento podrá llevar a cabo las obras de urbanización progresiva, siempre y cuando la autorización sea aprobada por cuando menos las dos terceras partes de los integrantes del cabildo y el municipio cuente con los recursos económicos suficientes para su ejecución.

ARTICULO 160. El fraccionamiento de urbanización progresiva se establece con las peculiaridades siguientes:

(REFORMADO, P.O. 20 DE DICIEMBRE DE 2003)

I. Tendrá por objeto facilitar a las capas de la población de más bajos ingresos, el acceso a terrenos urbanizados por los propios beneficiarios, a fin de que edifiquen sus viviendas en los lotes resultantes, generalmente mediante el sistema de autoconstrucción o autoproducción, salvo cuando se trate de fraccionamientos económicos de interés social, en los que será el ayuntamiento el que podrá llevar a cabo las obras de urbanización progresiva, siempre y cuando la autorización sea aprobada por cuando menos las dos terceras partes de los integrantes del cabildo y el municipio cuente con los recursos económicos suficientes para su ejecución;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. Su promoción, organización y ejecución corresponderá a la Secretaría o al ayuntamiento respectivo, y a organismos públicos de vivienda, en su caso, asociados con cooperativas y demás organizaciones sociales legalmente constituidas, siempre y cuando no se persiga una finalidad de lucro;

(REFORMADO, P.O. 20 DE DICIEMBRE DE 2003)

III. Estos fraccionamientos estarán destinados únicamente a vivienda unifamiliar, y la superficie mínima de los lotes será de noventa metros cuadrados; salvo cuando se trate de fraccionamientos económicos de interés social, en los que la superficie mínima del lote será de sesenta y siete metros cincuenta centímetros cuadrados, con un frente mínimo de cuatro metros cincuenta centímetros lineales.

IV. Para la ocupación física de los lotes, será suficiente que éstos estén dotados de las obras mínimas para infraestructura que señale el Reglamento de ésta Ley.

ARTICULO 161. El Ayuntamiento únicamente podrá autorizar fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva a la Secretaría y a a (sic) los organismos públicos y privados de vivienda,

CAPITULO IV

FRACCIONAMIENTOS DE HABITACION POPULAR

ARTICULO 162. El fraccionamiento de habitación popular se destinará a habitación unifamiliar o plurifamiliar con alta densidad de población.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

Los lotes autorizados no podrán tener una superficie menor de noventa metros cuadrados.

CAPITULO V

FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES RESIDENCIALES

ARTICULO 163. El fraccionamiento habitacional residencial será predominantemente de habitación unifamiliar y de baja densidad de población.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

Los lotes autorizados no podrán tener una superficie menor de trescientos metros cuadrados.

CAPITULO VI

FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE CARACTER MIXTO

ARTICULO 164. El fraccionamiento habitacional de carácter mixto es aquél en que el fraccionador podrá dedicar a usos habitacionales, de comercio y servicios, en un mismo terreno o área respectiva.

ARTICULO 165. La autorización para la construcción de los fraccionamientos a que se refiere el artículo anterior la otorgará el Ayuntamiento siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar, con los usos y destinos del suelo permitidos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 166. La ejecución y mantenimiento de los servicios y obras, estarán a cargo del propietario del fraccionamiento o de los adquirentes de lotes, según el reglamento que al efecto se elabore, siempre y cuando se trate de régimen de propiedad en condominio. La administración municipal que corresponda, deberá hacerse cargo de la operación y mantenimiento de los servicios mencionados a partir de su municipalización, cuando sea necesario para satisfacer el interés público y no se trate de fraccionamientos en régimen de propiedad en condominio.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 167. Los lotes autorizados en este tipo de fraccionamientos no podrán tener una superficie menor de ciento cuarenta metros cuadrados.

CAPITULO VII

FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES TIPO CAMPESTRE

ARTICULO 168. El fraccionamiento residencial campestre estará dedicado a habitación exclusivamente unifamiliar de muy baja densidad de población y podrá contar en cada lote con área de explotación agrícola de autoconsumo.

En los fraccionamientos de tipo campestre los lotes no podrán tener un frente menor de veinticinco metros, ni una superficie menor de mil metros cuadrados.

CAPITULO VIII

FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES DE EXPLOTACION AGROPECUARIA

ARTICULO 169. Estos fraccionamientos deberán estar dedicados predominantemente a actividades agropecuarias y deberán ser de muy baja densidad habitacional.

Sus lotes no podrán tener un frente menor de treinta metros, ni una superficie menor de tres mil metros cuadrados.

CAPITULO IX

FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES

ARTICULO 170. Los fraccionamientos comerciales deberán de ajustarse a las especificaciones que en cada caso fije el Plan de Desarrollo Urbano respectivo.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

Los lotes en ningún caso podrán tener una superficie menor de doscientos metros cuadrados.

ARTICULO 171. En los fraccionamientos comerciales sólo se permitirá la relotificación y la subdivisión de los lotes, cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin perjudicar los suministros del sector, manzana o unidad comercial.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial, no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente a los diversos giros comerciales, salvo que se ajusten a los que establezca el Plan de Desarrollo correspondiente.

ARTICULO 172. En los fraccionamientos comerciales podrán construirse muros comunes o medianeros en los lotes o locales, siempre y cuando los adquirientes de los mismos se obliguen a no demoler o modificar dichos muros, salvo que construyan uno que separe las propiedades.

CAPITULO X

FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES INDUSTRIALES

ARTICULO 173. El fraccionamiento industrial se destinará a la manufactura de productos semielaborados y ensamble de artículos terminados.

Los fraccionamientos industriales, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de veinte metros, ni una superficie menor de mil metros cuadrados para industria manufacturera, y quince metros de frente y seiscientos metros cuadrados para industria artesanal.

II. El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos únicamente se podrán construir instalaciones fabriles que no sean contaminantes, de conformidad con la legislación aplicable, a fin de que en ellos no se generen humos, ruidos, olores o desperdicios nocivos y no se autorizará la construcción de vivienda. Se permitirá solamente el diez por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas por el Ayuntamiento;

CAPITULO XI

REGLAS GENERALES PARA LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS Y ESPECIALES

ARTICULO 174. Todos los fraccionamientos, a excepción del residencial campestre, podrán ubicarse indistintamente en las áreas urbanas y urbanizables de un centro de población; en este último caso, según el orden que corresponda a las etapas fijadas para el desarrollo de las áreas de reserva territorial en el Plan del Centro de Población correspondiente.

El fraccionamiento residencial campestre podrá ser desarrollado en las áreas urbanizables del centro de población, o en las áreas no urbanizables situadas fuera de éste, en los términos que señale la presente Ley y su reglamento.

Todos los fraccionamientos a excepción de los industriales, requerirán como mínimo las obras de infraestructura que al efecto establecen las fracciones V y VI del artículo 157 de esta Ley. Así como las condicionantes que se establezcan en el reglamento de esta Ley y en los respectivos planes de Desarrollo Urbano.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

Las densidades que correspondan a los fraccionamientos señalados en el presente Título, así como a sus clasificaciones intermedias, serán las que se establezcan en los respectivos planes de desarrollo urbano, así como lo estipulado en el artículo 158 de esta Ley.

Para la traza urbana y la designación de vialidades, todos los fraccionamientos deberán incluir como mínimo, las especificaciones establecidas en los reglamentos municipales respectivos.

Los fraccionamientos de que trata este Título deberán ser dotados de obras terminadas de urbanización, a excepción del fraccionamiento de urbanización progresiva.

Sin perjuicio de los usos predominantes o exclusivos antes señalados, como características de los respectivos fraccionamientos, todos estos deberán contar con establecimientos destinados a comercio de productos y servicios básicos para atender las necesidades de la población residente.

ARTICULO 175. Los fraccionamientos destinados a usos habitacionales que se encuentren cerca o colindantes con derechos de vía o restricciones federales, estatales y municipales, tales como vías férreas, acotamiento de carreteras y autopistas, canales que conduzcan aguas negras e instalaciones industriales, así como los establecimientos de venta de gasolina, estarán sujetos a las disposiciones que conforme a sus atribuciones determine la autoridad competente.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 176. Las obras de equipamiento que en coordinación con el ayuntamiento respectivo se deberán llevar a cabo en las áreas de donación, conforme lo establezcan las correspondientes disposiciones reglamentarias, con excepción de los fraccionamientos industriales, y en proporción al número de habitantes previstos, serán:

- I. Jardín de niños;
- II. Escuela primaria;
- III. Unidad médica;
- IV. Juegos infantiles,
- V. Jardín vecinal o áreas verdes arboladas, o

VI. Las demás que sean de beneficio social y que determinen los colonos con anuencia del Ayuntamiento .

Las obras de equipamiento para el fraccionamiento industrial comprenderán: área jardinada, zona deportiva y centro de capacitación para los trabajadores.

(DEROGADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 177. El titular de la autorización de un fraccionamiento estará afecto a las obligaciones siguientes:

I. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento correspondiente la superficies del terreno objeto del fraccionamiento, singularizadas en el plano aprobado, que fueren necesarias para la apertura y prolongación de las vías públicas;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

(REFORMADA, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

II. Transferir gratuitamente al mismo ayuntamiento las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 157 fracción IV de la presente Ley, y cumplir los requisitos siguientes:

a) Tener acceso directo por vía pública existente o en proyecto, y tener cuando menos quinientos metros cuadrados de superficie, con quince metros de frente.

b) Para el supuesto de que el área de donación sea menor a quinientos metros cuadrados, el propietario o el ayuntamiento podrán solicitar que dicha superficie le sea pagada en efectivo al municipio, tomando como valor unitario el comercial practicado por un perito valuador debidamente inscrito en el Padrón Estatal de Peritos, o el catastral; en ambos casos del predio ya urbanizado; siempre será tomando siempre el valor que resulte mayor.

Los recursos obtenidos por el ayuntamiento en los términos del inciso b), deberán ser destinados preferentemente para la adquisición de reserva territorial para equipamiento urbano o infraestructura básica en las zonas socioeconómicas menos favorecidas del centro de población que lo requiera; siempre y cuando sea aprobado por cuando menos las dos terceras partes de los integrantes del cabildo. el que será responsable de que estos recursos se apliquen exclusivamente a los fines anteriormente señalados.

c) Reunirán las características físicas que se indican: no exceder su pendiente del quince por ciento, excepto cuando no exista otra opción; no estar compuesta de terrenos con rellenos; no estar afectas a restricciones federales o estatales; no ser inaprovechables por otras condiciones naturales; y no estar destinadas a camellones o áreas verdes de vías públicas.

d) Su localización dentro del respectivo desarrollo urbano, será determinada por el ayuntamiento, a fin de responder debidamente a la mejor distribución, acceso y funcionamiento de los servicios públicos urbanos.

El ayuntamiento deberá respetar en las áreas de donación de que se trata, el cuarenta por ciento de área verde, que quedará al cuidado de los vecinos del fraccionamiento; y el resto lo podrá utilizar para equipamiento urbano u obras que considere de beneficio para la población; en caso de que se vaya a transferir el área a un tercero, deberá ser aprobado por cuando menos las dos terceras partes de los integrantes del cabildo, y la posterior autorización del Honorable Congreso del Estado, para que tenga validez.

La formalización del cumplimiento de esta obligación deberá efectuarse en el mismo acto en que conste la protocolización del acta de lotificación del fraccionamiento autorizado. El incumplimiento

de la escrituración respectiva, dejará sin efecto la aprobación del fraccionamiento, girando el ayuntamiento la notificación respectiva a catastro municipal, y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio; sin perjuicio de las demás sanciones a que se haga acreedor el titular de la autorización;

III. Ejecutar las obras de urbanización en los términos que fije la respectiva autorización, así como de acuerdo a los proyectos y especificaciones que en su oportunidad se aprueben;

IV. Realizar las obras de infraestructura primaria que sean necesarias dentro del fraccionamiento, según lo previsto en ésta Ley, los respectivos planes, programas o proyectos, así como las que permita en su caso incorporarlo al área urbana y sus servicios;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

V. Garantizar la realización de las obras de urbanización que falten por ejecutar, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la presente Ley;

VI. Garantizar que las obras de urbanización ejecutadas, lo hayan sido sin defectos ni vicios ocultos;

VII. Mantener en buen estado las obras de urbanización, así como prestar a su costa los servicios correspondientes, hasta la entrega y recepción del fraccionamiento por el Ayuntamiento;

VIII. Solicitar la autorización para iniciar la ejecución de obras de urbanización e igualmente las demás establecidas en ésta Ley y su reglamento, conforme se contempla en estos ordenamientos;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IX. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la autorización del fraccionamiento y su plano de lotificación autorizado;

X. Inscribir la autorización así como sus anexos gráficos en la Dirección de Catastro Municipal en los términos establecidos en la ley de la materia, y

XI. Realizar el pago de la supervisión municipal, que al efecto establezca la Ley de ingresos del Ayuntamiento en el que se lleve a cabo el fraccionamiento, para la ejecución de las obras de urbanización.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

Las donaciones a que se refiere la fracción II una vez escrituradas en favor del ayuntamiento, serán irrevocables aunque por cualquier motivo no se lleve a cabo el fraccionamiento.

El monto de las garantías a que se refiere la fracción V, será equivalente al cien por ciento de las obras, estimado a la fecha en que se prevea su conclusión. El monto de las garantías de que trata la fracción VI, equivaldrá al diez por ciento del valor que las obras ejecutadas tengan al momento de constituirse la misma.

Los titulares de las autorizaciones de fraccionamientos de urbanización progresiva, no estarán afectos a las obligaciones contempladas en las fracciones V, VI y VII del presente artículo.

ARTICULO 178. Las garantías que se indican a continuación, se regirán por las reglas siguientes:

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

I. La garantía para asegurar la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, consistirá en la póliza de fianza otorgada a la orden de la Tesorería municipal del ayuntamiento respectivo, conforme lo dispuesto por el artículo 95 y demás

pertinentes de la Ley Federal de las Instituciones de Fianza, por el monto que se establecerá según el procedimiento contemplado en el Reglamento de esta Ley, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. La obligación de responder de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, sin defectos ni vicios ocultos, regirá por el lapso de dos años contados desde la expedición de la constancia de la recepción de dichas obras a conformidad del ayuntamiento respectivo; la garantía de esta obligación será constituida mediante póliza análoga a la indicada en la fracción anterior, según el procedimiento contemplado en el Reglamento de esta Ley.

ARTICULO 179. Queda prohibido al titular del fraccionamiento:

I. Utilizar para la promoción del fraccionamiento, propaganda o publicidad engañosa que le atribuya características u ofrezca beneficios o servicios no contemplados en su autorización, el proyecto aprobado o el propio permiso de publicidad;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. Celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o posesión o promesa de ellos, respecto de los lotes del fraccionamiento, sin estar éste autorizado y haber cumplido con lo estipulado en los artículos 177, fracción II, y 178 de esta Ley;

III. Dedicar a otros fines las áreas de uso común, sus construcciones e instalaciones, tales como las destinadas a actividades culturales, deportivas y recreativas, contempladas en el proyecto, aprobado o la propia autorización del fraccionamiento, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IV. Subdividir los lotes o dedicarlos a otros usos diversos de los previstos en la autorización del fraccionamiento. Esta prohibición se extiende a los adquirentes de los lotes del fraccionamiento y en consecuencia, deberá insertarse expresamente en los actos, convenios y contratos traslativos de dominio.

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

Los notarios deberán insertar expresamente en los actos traslativos de dominio o posesión o promesa de ellos, respecto de los lotes del fraccionamiento, las licencias correspondientes, actas de donación, garantías de urbanización del fraccionamiento y del área de donación.

CAPITULO XII

DEL DICTAMEN DE FACTIBILIDAD

ARTICULO 180. Para la presentación de la solicitud de autorización del fraccionamiento y su trámite, así como la elaboración de los respectivos proyectos de obras, se deberá obtener previamente del Ayuntamiento el dictamen de factibilidad del correspondiente desarrollo.

Con el objeto señalado, el dictamen establecerá la posibilidad de llevar a cabo el fraccionamiento en cuanto a: zonificación de los usos del suelo; dotación de agua y seguridad del suelo; preservación y protección de los elementos naturales; integración a la imagen urbana; incorporación a la estructura vial, equipamiento urbano y sistemas de agua potable y alcantarillado.

En su caso, señalará las condiciones a que deberán sujetarse la elaboración del proyecto de fraccionamientos y los proyectos de obras.

ARTICULO 181. A la solicitud del dictamen de factibilidad, se deberán acompañar como mínimo, en la forma que especifique el Reglamento de ésta Ley los documentos siguientes:

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

(REFORMADA, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

I. Copia certificada del título que acredite la propiedad del predio, y comprobante de pago del impuesto predial al corriente. Cuando no se cuente con el título de propiedad, se podrá acompañar a la solicitud el que acredite la legítima posesión del predio, debiendo anexarse posteriormente el relativo a la propiedad, si el cual la autorización no será concedida;

II. Ubicación del predio en aerofoto o cartografía reciente;

III. Plano del levantamiento de la poligonal del predio;

IV. Memoria descriptiva del anteproyecto,

(REFORMADA, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

(REFORMADA, P.O. 06 DE MARZO DE 2008)

V. Copia del estudio de factibilidad positiva de prestación de servicios de agua potable, conforme a lo establecido en el artículo 158 de la Ley de Aguas del Estado de San Luis Potosí, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

(REFORMADA, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

VI. Constancia de trámite de la autorización de impacto ambiental, a que se refieren los artículos 118 fracción XII y 121 de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí, cuando sean fraccionamientos mayores de cincuenta viviendas o lotes.

CAPITULO XIII

DE LA AUTORIZACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 182. Toda autorización de fraccionamientos deberá ser solicitada ante el Ayuntamiento correspondiente por la persona física o moral que tenga el derecho de propiedad sobre el predio objeto del fraccionamiento y la posesión del mismo, o en el caso de fideicomiso por quien tenga facultades para ello, en los términos del contrato respectivo.

ARTICULO 183. La autorización de fraccionamientos será otorgada por el Ayuntamiento siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamiento que se pretende realizar con los usos y destinos del suelo permitidos por los Planes de Desarrollo Urbano vigentes que correspondan; y se cumpla con las disposiciones contenidas en ésta Ley y su Reglamento.

ARTICULO 184. Toda solicitud de autorización de fraccionamiento se presentará por duplicado y deberá ser acompañada por lo menos, según lo especifiquen las respectivas disposiciones reglamentarias, de los documentos que a continuación se mencionan:

(REFORMADA, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

(REFORMADA, P.O. 06 DE MARZO DE 2008)

I. Dictamen del diseño urbano del fraccionamiento, emitido por la Dirección de Administración Urbana o equivalente; previamente evaluado en forma colegiada por un representante de:

- a) H. cuerpo de bomberos.
- b) Protección civil.
- c) Ingeniería de tránsito municipal o equivalente.
- d) Administración y desarrollo urbano o equivalente.
- e) Organismo operador de agua o equivalente.
- f) Cámara u organismo que represente a los constructores del municipio, que manifieste su interés de participar como testigo de la transparencia y cumplimiento de tiempos y procedimientos.

Los tiempos máximos de respuesta de cada una de las instancias que participan en la dictaminación colegiada, no podrán ser mayores de quince días hábiles.

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. Títulos que acrediten la plena propiedad del inmueble objeto del fraccionamiento, con la constancia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y comprobante de pago del impuesto predial al corriente;

III. Proyecto de lotificación y memoria descriptiva del fraccionamiento;

IV. Plano topográfico;

V. Certificado de libertad de gravamen actualizado del predio;

VI. Comprobante de pago del impuesto predial, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

(REFORMADA, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

VII. Autorización de impacto ambiental, cuando se encuentren en los supuestos establecidos en los artículos 118, 119 y 123 de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

(REFORMADO, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

ARTICULO 185. Una vez revisada la documentación y después de haberse hecho el análisis correspondiente, el órgano o dirección municipal competente, dictaminará lo conducente en un plazo no mayor de diez días hábiles; remitiendo una copia de la autorización al cabildo para su conocimiento.

ARTICULO 186. La autorización del fraccionamiento contendrá cuando menos y en los términos que señalan disposiciones reglamentarias aplicables, lo que a continuación se indica:

I. Ubicación del predio y denominación del fraccionamiento;

II. Nombre y domicilio del titular;

III. Autorización del fraccionamiento, del respectivo plano de lotificación y en su caso, del reglamento que regule la imagen urbana y la protección del medio natural;

IV. Indicación de las obras de urbanización e infraestructura primaria que deberá ejecutar el titular del fraccionamiento, así como las demás obligaciones que le afecten;

V. Plazo para solicitar la autorización de iniciación de obras y para dar término a la ejecución de las mismas;

VI. Monto del impuesto y derechos que deban pagarse de conformidad a la legislación de la materia, y

VII. Apercibimiento de que la autorización no habilita para dar inicio a la ejecución de obras ni a llevar a acabo ninguno de los actos para los cuales ésta Ley y su reglamento exijan autorización específica.

CAPITULO XIV

DE LA REGULARIZACION DE FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 187. En los fraccionamientos en que se vendan lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o ejecuten obras de urbanización sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, el Ayuntamiento respectivo, al tener conocimiento de lo anterior, procederá de la siguiente forma:

I. Ordenará la inmediata suspensión de las obras e instalaciones de que se trate;

II. Impondrá al fraccionador una multa del veinte por ciento del valor total que hubiere correspondido a la urbanización del fraccionamiento, sin perjuicio de obligarlo a demoler por su cuenta, una vez agotado el procedimiento que se establece en ésta Ley para ello, las obras e instalaciones que hubiere realizado;

III. Deberá indemnizar a los afectados en los términos de la legislación aplicable;

IV. Fijará al responsable un plazo no mayor de quince días hábiles para que informe a la autoridad municipal, sobre la venta de lotes que haya efectuado y sobre el estado que guarden las obras de urbanización del fraccionamiento;

V. Hará del conocimiento público que el fraccionamiento de que se trata se llevó a cabo sin autorización oficial, mediante avisos y publicaciones que por tres ocasiones consecutivas y con cargo al propietario o responsable del fraccionamiento, y

VI. Ordenará demoler, si el propietario o responsable no cumpliera con lo dispuesto en la fracción anterior, las obras e instalaciones realizadas, con cargo al infractor una vez agotado el procedimiento establecido en ésta Ley.

ARTICULO 188. Si la autoridad correspondiente estimara que el fraccionamiento llevado a cabo sin su autorización, es factible de realizar dada su ubicación, de acuerdo a lo establecido en los Planes de Desarrollo Urbano y demás regulaciones aplicables, el fraccionador, previo pago de la multa a que se refiere la fracción IV del artículo anterior y sin perjuicio de las demás sanciones que procedan, podrán iniciar los trámites para la autorización del fraccionamiento en la forma prevista por ésta Ley, sin perjuicio de demoler o inhabilitar las obras o instalaciones que no concuerden con las especificaciones relativas, o de reubicar las edificaciones realizadas conforme al proyecto que se aprueba.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 189. Cuando se considere de estricta utilidad pública unir un fraccionamiento en proyecto con las zonas urbanas o fraccionamientos colindantes inmediatos, y sea necesario abrir para ello calles a través de terrenos que no formen parte del inmueble por fraccionar, sin que se

logre la anuencia del propietario o propietarios respectivos, el Ejecutivo del Estado a petición del ayuntamiento, determinará lo conducente para que se adquieran de conformidad a lo establecido en la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal y Limitación del Dominio por Causa de Utilidad Pública para el Estado, las superficies necesarias para dichas calles.

CAPITULO XV

DE LA MUNICIPALIZACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 190. Para los efectos de ésta Ley se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega-recepción por parte del fraccionador al Ayuntamiento respectivo, de los bienes inmuebles, equipamiento e instalaciones destinadas a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento, que cumpliendo con lo dispuesto en ésta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentra en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados.

ARTICULO 191. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, sólo el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipamiento e instalaciones destinadas a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador, con la asociación de colonos y otra persona física o moral que contravenga esta disposición será nulo de pleno derecho y no tendrá efecto jurídico alguno.

ARTICULO 192. Habiéndose ejecutado la urbanización total del fraccionamiento, de conformidad con el proyecto definitivo autorizado, el fraccionador, solicitará por escrito al Ayuntamiento correspondiente, la municipalización del mismo.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse parcialmente previo acuerdo del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá recibir previamente a la municipalización, mediante convenio suscrito con el fraccionador, algún servicio y obra de equipamiento, a efecto de que aquél se haga cargo de su operación para lograr mayor eficiencia.

En lo que se refiere a los sistemas de agua potable, cuando así le sea exigido, el fraccionador está obligado a entregar éstos al Ayuntamiento o al organismo operador, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento.

(ADICIONADO, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

Para la entrega-recepción del fraccionamiento y firma del acta correspondiente, se llevará a cabo el siguiente procedimiento:

Los dictámenes y acta correspondientes serán emitidos a través de una mesa colegiada de recepción; la cual será coordinada por la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano o equivalente, así como por la Sindicatura municipal; y estará integrada por un representante de:

- a) Alumbrado público o equivalente.
- b) Patrimonio municipal o equivalente.
- c) Administración y desarrollo urbano o equivalente.

- d) Seguridad pública municipal o equivalente.
- e) Sindicatura municipal.
- f) Organismo operador de Agua o equivalente.
- g) Cámara u organismo que represente a los constructores del municipio, que manifieste su interés de participar como testigo de la transparencia y cumplimiento de tiempos y procedimientos.

Los tiempos de respuesta de cada una de las instancias que participan en la mesa colegiada de recepción, no podrán exceder de diez días hábiles para emitir los dictámenes o informes que correspondan, y de cinco días en el caso de las resolutoras.

Una vez realizada la revisión física del fraccionamiento y recibidos los dictámenes correspondientes, la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano o equivalente, y la Sindicatura municipal, convocarán a los integrantes de la mesa colegiada de recepción, así como al representante legal, para la firma del acta administrativa.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

(REFORMADO, P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006)

ARTICULO 193. El ayuntamiento respectivo recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento del acta administrativa mencionada en el artículo anterior; y la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano o su equivalente, y la sindicatura, la enviarán al presidente municipal para su firma, a fin de que se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones establecidas en factibilidades, licencias y calendarios de ejecución del fraccionamiento; así como que se encuentran en buen estado y calidad las obras y servicios que se entreguen; en un plazo no mayor de veinte días hábiles. En caso contrario, notificarán en el mismo plazo al fraccionador, las inconsistencias que deberá subsanar y el término que se le otorga para hacerlo; procediendo nuevamente de conformidad con este artículo y con lo dispuesto en el artículo 192 de esta Ley.

En caso de no dar cumplimiento con los plazos establecidos en éste y en el artículo 192, se entenderá que el fraccionamiento fue recibido de conformidad por todas las áreas de la administración municipal involucradas en el proceso de entrega – recepción del fraccionamiento.

CAPITULO XVI

DE LA FUSION, SUBDIVISION Y RELOTIFICACION

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 194. La relotificación es el acto por el que a dos o más lotes de un fraccionamiento se les modifican sus dimensiones, superficies o su localización originalmente establecidas en el proyecto de lotificación aprobado.

ARTICULO 195. Las relotificaciones podrán ser autorizadas en los casos siguientes:

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

I. Si no se hubiere entregado al ayuntamiento la urbanización del fraccionamiento, respetando el funcionamiento de la traza urbana y manteniendo la densidad habitacional para la zona, marcada en el Plan de Desarrollo Urbano, sin perjuicio de terceros adquirentes de lotes, quienes deberán

manifestar previamente y por escrito su conformidad para llevar a cabo la relotificación en el acta notarial correspondiente, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. Si ya se hubiera entregado la urbanización al ayuntamiento, únicamente se podrá relotificar la superficie vendible, pudiéndose crear nuevas calles, manteniendo la intensidad habitacional para la zona marcada en el Plan de Desarrollo Urbano sin perjuicio de terceros adquirentes de lotes, quienes deberán manifestar previamente y por escrito su conformidad para llevar a cabo la relotificación en el acta notarial correspondiente.

En el caso de la fracción I, se podrá solicitar que, conjuntamente con la relotificación, se autorice el incremento de la intensidad del uso habitacional asignado a los lotes, cuando se cumplan los requisitos que se contemplan en el artículo 198 de esta Ley y no sobrepase la densidad establecida para la zona por el Plan de Desarrollo Urbano aplicable.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 196. Las solicitudes de relotificaciones deberán ser presentadas con los planos y estudios correspondientes, los que deberán incluir el comprobante de pago del impuesto predial al corriente del inmueble; asimismo, deberá anexarse a la solicitud la propuesta y el plano original de lotificación del fraccionamiento, que contenga las modificaciones derivadas de la relotificación, sin perjuicio de las dimensiones mínimas para la vialidad y los lotes por tipo de fraccionamiento.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 197. Una vez revisada la documentación y después de haberse hecho el análisis correspondiente de la relotificación solicitada, en el caso de ser procedente, tendrá que ser autorizada por la dirección correspondiente y deberá inscribirse en la Dirección de Catastro municipal, remitiéndola a los antecedentes de su autorización inicial, de conformidad con la legislación aplicable.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 198. El cambio de intensidad del uso habitacional a fin de incrementar el número de viviendas, sólo procederá respecto de los fraccionamientos de habitación popular o residencial autorizados, y siempre que no se hubieren entregado al ayuntamiento las obras de urbanización, y no sobrepase la densidad de vivienda establecida para la zona por el Plan de Desarrollo Urbano aplicable.

Para autorizar el cambio en la intensidad del uso habitacional, será necesario incrementar el área de donación para equipamiento a razón de quince metros cuadrados por vivienda adicional tratándose para fraccionamientos de vivienda popular; y cuarenta y nueve metros cuadrados por vivienda adicional tratándose de fraccionamientos residenciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 157 fracción IV de esta Ley.

ARTICULO 199. Las fusiones y subdivisiones de áreas y predios que se pretendan realizar en el territorio del Estado, deberán ser previamente autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, comprendiendo:

I. Las que se ubiquen en cualquier fraccionamiento, colonia, manzana, área o zona ubicada dentro de los centros de población;

II. Las que se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes o que estén previstas en los Planes de Desarrollo Urbano y que se encuentren ubicados dentro de los centros de población;

III. Las que se ubiquen dentro de terrenos rurales que no sean de origen comunal o ejidal y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria, y

IV. Las que estén relacionadas con un presente o futuro asentamiento humano.

ARTICULO 200. Se entiende por fusión el acto mediante el cual previa autorización, dos o más predios contiguos de un mismo o distinto propietario se convierten en un sólo inmueble.

Para realizar la fusión de terrenos urbanos o rústicos se requerirá la autorización del Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto por esta Ley.

ARTICULO 201. Se entiende por subdivisión el acto mediante el cual, previa autorización se parte un predio en dos o más lotes, siempre y cuando éstos queden con acceso a una o más vías públicas existentes.

Se entiende por subdivisión de áreas o predios urbanos, la partición de un terreno ubicado dentro de los límites de un centro de población en dos o más fracciones que no requiera el trazo de vías públicas.

Se entiende por subdivisión de áreas o predios rústicos, la partición de un terreno en dos o más fracciones, ubicado fuera de los límites de un centro de población.

ARTICULO 202. La autorización de subdivisiones deberá apegarse a los siguientes criterios:

I. Se requiere autorización del Ayuntamiento respectivo, para subdividir un predio situado en áreas urbanas y urbanizables de un centro de población, cuando se trate de la:

a) Subdivisión de un predio en uno o más lotes que queden con acceso por vías públicas existentes;

b) Subdivisión de un predio en las partes resultantes de la apertura o prolongación de calles autorizadas por el Ayuntamiento, a ejecutarse por la Secretaría o el respectivo Ayuntamiento, y

c) Partición en lotes de un inmueble baldío o edificación constituido en copropiedad o en su caso en comunidad hereditaria, para los efectos de la adjudicación subsecuente de los mismos;

II. La subdivisión de un predio situado en áreas no urbanizables, se autorizará siempre que los lotes resultantes queden con acceso a una vía pública existente y se utilicen en los usos que restrictivamente fija el artículo 91 de ésta Ley;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

III. Las subdivisiones de predios de cinco mil metros cuadrados o más de superficie, estarán afectas a la obligación de ceder áreas de donación para obras de equipamiento urbano y ejecutar en su caso las obras de urbanización faltantes. El área de donación será equivalente al diez por ciento de la superficie total del predio. En los casos de predios menores a cinco mil metros cuadrados, se podrá aplicar el procedimiento de transferencia de áreas de donación que establezca el Reglamento de esta Ley.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

Estos bienes inmuebles son inalienables, imprescriptibles e inembargables, mientras no se les desafecte del servicio público al que se hallen destinados;

IV. Los lotes resultantes de la subdivisión de terrenos con frente a carreteras federales o estatales, no podrán tener acceso directo por éstas;

V. No se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado una fracción menor al lote tipo del fraccionamiento, al cual corresponda, o a la zona establecida en los Planes de Desarrollo Urbano;

VI. En ningún caso el frente será menor de seis metros y la superficie menor de noventa metros cuadrados;

VII. Los predios suburbanos, para uso agropecuario podrán subdividirse siempre y cuando las fracciones resultantes no sean menores de diez mil metros cuadrados y no contravengan disposiciones establecidas en los respectivos Planes de Desarrollo Urbano, y

VIII. Tratándose de lotes para usos comerciales o de servicios sus dimensiones podrán ser menores atendiendo a las especificaciones que al efecto establezcan los respectivos Planes de Desarrollo Urbano en las zonas de su ubicación, y al giro que pretenda dedicarse el predio, en cualquier caso deberán contar con espacio suficiente para las instalaciones sanitarias y de ventilación o iluminación natural, y los requerimientos mínimos de estacionamiento, conforme a las disposiciones de ésta Ley y los reglamentos aplicables.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 203. Las subdivisiones de predios provenientes de otra subdivisión autorizada, en la cual se haya establecido y cumplido la obligación de otorgar al ayuntamiento el diez por ciento del total del predio para áreas de donación, no quedarán afectadas por la obligación de volver a hacer la donación.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 204. El ayuntamiento de conformidad con lo establecido en esta Ley, podrá autorizar subdivisiones de terrenos urbanos, cuando éstas deriven de afectaciones para la realización de obras públicas, debido a las características que requiera la urbanización del centro de población que corresponda.

ARTICULO 205. Toda persona física o moral, pública o privada que pretenda subdividir áreas o predios deberá presentar la solicitud por escrito ante el Ayuntamiento, anexando como mínimo, los siguientes datos y documentos:

I. Datos personales del solicitante;

II. Datos de las áreas o predios;

III. Ubicación del predio en areofoto o cartografía reciente;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IV. Copia certificada del documento que acredite la propiedad del inmueble, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y comprobante de pago del impuesto predial al corriente.

En caso de ser un predio procedente de una subdivisión autorizada, en el documento que acredite la propiedad deberá constar la donación correspondiente.

V. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VI. Croquis del terreno o de los terrenos con acotaciones en metros y señalando la orientación de los mismos y sus colindancias;

VII. (DEROGADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VIII. Croquis de la subdivisión que se pretenda realizar;

IX. Licencia de uso del suelo, cuando el predio tenga una superficie de hasta cinco mil metros cuadrados o dictamen de factibilidad en los términos señalados en los artículos 180 y 181 de esta Ley cuando exceda dicha superficie y sea destinado para fraccionamiento;

X. Usos y destino actual y el propuesto del inmueble, y

XI. Característica de la urbanización del terreno o terrenos.

No será necesario cumplir con el requisito de la fracción IV, cuando se trate de la subdivisión de lotes provenientes de fraccionamientos autorizados.

Autorizada que sea la subdivisión, ésta deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como en la Dirección de Catastro Municipal, de conformidad con la legislación aplicable.

El Reglamento de ésta Ley señalará las características de los requisitos referidos como igualmente el procedimiento aplicable y el contenido de la autorización.

ARTICULO 206. Se deberá solicitar la autorización del Ayuntamiento para la fusión de predios contiguos, cuando el inmueble en que estos se fusionen se vayan a llevar a cabo fraccionamientos, subdivisiones, condominios o construcciones de cualquier género.

(DEROGADO SEGUNDO PARRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 207. Toda persona física o moral, pública o privada que pretenda fusionar áreas o predios deberá presentar la solicitud por escrito ante el Ayuntamiento, anexando los siguientes datos y documentos:

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

I. Copia certificada de los documentos que acrediten la propiedad de cada uno de los inmuebles que serán objeto de la fusión, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que incluya comprobante de pago del impuesto predial al corriente;

II. Plano catastral, en su caso;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

III. Ubicación del predio en aerofoto o cartografía reciente, indicando la distancia a los elementos urbanos fijos;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IV. Plano de la poligonal de los predios que se fusionan con acotación de linderos, superficie de cada uno de ellos y total del inmueble en que se fusionan, y con indicación del nombre de las calles que circundan la manzana, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

V. Autorizada que sea la fusión, ésta deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como en la Dirección de Catastro municipal, de conformidad con la legislación aplicable.

ARTICULO 208. Podrán solicitar fusiones o subdivisiones de terrenos, las personas físicas o morales, públicas o privadas, que acrediten ser legítimos propietarios de los inmuebles, objeto de la solicitud.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 209. El ayuntamiento podrá negar la autorización de fusiones y subdivisiones, y las relotificaciones de áreas y predios, cuando en el fraccionamiento o zonas en que se pretendan realizar, no se cuente con la superficie y adecuada cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, y correspondan a etapas de crecimiento posteriores, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano aplicable.

ARTICULO 210. Los derechos y demás gravámenes fiscales que deban cubrirse por las solicitudes de relotificación, fusión, subdivisión, alineamiento y número oficial, y demás autorizaciones, serán fijados de acuerdo a lo previsto en las leyes fiscales correspondiente.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 211. La fusión o la subdivisión de áreas o predios no podrán realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o servicio público, así como de la subdivisión o fusión resultante se puedan obstruir las vías proyectadas o que deben ser prolongadas a través del predio objeto de la autorización; será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

ARTICULO 212. El Ayuntamiento sólo emitirá la licencia de construcción para las edificaciones propuestas en predios provenientes de relotificaciones, fusiones o subdivisiones, cuando éstas hayan sido previamente autorizadas.

ARTICULO 213. Las relotificaciones, fusiones o subdivisiones que se pretendan efectuar respecto de los solares urbanos ubicados en los ejidos, sólo podrán autorizarse por el Ayuntamiento respectivo, cuando se satisfagan, además de los requisitos aplicables establecidos por ésta Ley, aquellos previstos por las normas agrarias.

TITULO DECIMO SEXTO

DE LOS CONDOMINIOS

CAPITULO UNICO

ARTICULO 214. Se entiende por:

I. Condominio Horizontal. La modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, y copropietario del terreno o áreas de uso común con las edificaciones o instalaciones correspondientes;

II. Condominio Vertical. La modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno, edificaciones e instalaciones de uso general;

III. Condominio Mixto. La combinación de las dos modalidades anteriores en un mismo predio;

IV. Promoventes. Las personas que tramiten o que promuevan ante las autoridades competentes que señala ésta Ley, la constitución o modificación de un régimen de propiedad en condominio;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

V. Condómino. La persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, locales o áreas de un condominio;

VI. Régimen de Propiedad en Condominio. Es aquel en que los departamentos, viviendas, locales o áreas que se construyan para formar un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento, independientemente de pertenecer a distintos propietarios y que, además, tengan salida propia a un área común o a la vía pública. Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local o área; y tanto derecho como obligaciones de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute, y

VII. Reglamento. Al ordenamiento que regula la administración del inmueble y los derechos y obligaciones de los condóminos sujetos al régimen de propiedad en condominio.

ARTICULO 215. La construcción de condominios verticales, horizontales y mixtos queda sujeta a las normas básicas siguientes:

I. En construcciones en condominio, el número máximo de viviendas será el que al efecto establezca el respectivo Plan de Desarrollo Urbano, en las normas de zonificación secundaria y en donde no haya Plan se respetarán las densidades máximas establecidas para los fraccionamientos en el presente ordenamiento legal;

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. Los condominios estarán afectos a ceder área de donación para equipamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 157, fracción IV de esta Ley, la cual se ubicará adyacente y al exterior del condominio. En los casos en que el área de donación sea menor de 500 metros cuadrados, se podrá aplicar el procedimiento de transferencia de áreas de donación que establezca el Reglamento de esta Ley;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

III. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del terreno, salvo aquellos que den servicio a viviendas con frente a vía pública;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IV. Los condominios contarán con instalaciones y conexiones que vayan de acuerdo a las normas de los organismos que regulen las mismas;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

V. Las circulaciones vehiculares interiores que den acceso a edificaciones o zonas de estacionamiento, tendrán un ancho mínimo de cuatro y medio metros;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VI. Las áreas libres de uso común no serán menores de cinco metros cuadrados por vivienda prevista, y del cinco por ciento del área total del predio en condominios industriales y comerciales, excluyéndose circulaciones y estacionamientos;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VII. Se deberá delimitar físicamente el terreno mediante bardas, mallas, rejas o con la propia edificación;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

VIII. En la promoción y publicidad de los condominios, se señalarán los datos de la autorización y las características de la construcción, y

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

IX. En la escritura pública de constitución del condominio horizontal o mixto, deberá insertarse copia íntegra de la autorización de la lotificación del predio en áreas privativas y comunes, emitida por el ayuntamiento.

ARTICULO 216. A la lotificación de un predio en áreas privadas y comunes, para los efectos de constituirlo en régimen de condominios horizontales verticales o mixtos en su caso, se le aplicarán las siguientes reglas:

I. Los edificios de las áreas privadas, podrán ser construidos por el propietario de todo el predio que se constituya en condominio, así como para los adquirentes de dichas áreas o sus sucesores a cualquier título;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

II. En las construcciones ubicadas en fraccionamientos o zonas de alta densidad, el tamaño de los terrenos privados no podrán ser menores de sesenta metros cuadrados para vivienda unifamiliar, y de ciento veinte metros cuadrados en caso de dúplex; en las ubicadas en fraccionamientos o zonas de tipo habitacional de baja densidad, el tamaño de los terrenos privados no podrán ser menores de cien metros cuadrados para vivienda unifamiliar y de doscientos metros cuadrados en caso de dúplex; en los industriales los terrenos privados tendrán una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados, o lo que en su caso indique el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;

III. En el caso del condominio campestre, en el que se concentren las viviendas en una porción del predio las áreas privadas podrán tener una superficie mínima de doscientos cuarenta metros cuadrados y de doce metros de frente, siempre que el número de viviendas se calcule a razón de una por cada mil doscientos metros cuadrados de la superficie total del terreno y a la vez se incremente la superficie del área de uso común, la que se destinará exclusivamente a jardines, y

IV. Sólo se podrán celebrar actos, convenios y contratos traslativos de dominio sobre las áreas privadas, cuando se encuentren terminadas y recibidas las obras de urbanización interior que se hubieran contemplado, así como las edificaciones e instalaciones que corresponda ejecutar en las áreas comunes, o se otorgue garantía en los términos que señale el reglamento de ésta Ley.

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 216 BIS. Para la presentación de la solicitud de la licencia de construcción de condominio y su trámite, se deberá obtener previamente del ayuntamiento la autorización de lotificación predial en áreas privativas y comunes para la constitución de condominios horizontales, verticales y mixtos, de acuerdo al procedimiento que al efecto se establece en el Reglamento de esta Ley.

(REFORMADA SU DENOMINACION, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)
TITULO DECIMO SEPTIMO

DE LAS NORMAS GENERALES DE DISEÑO
E IMAGEN URBANA

(REFORMADA SU DENOMINACION, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)
CAPITULO I
DE LA VIVIENDA

ARTICULO 217. Las normas generales para el diseño e imagen urbana y vivienda, según los climas que se presentan en la Entidad, así como las que fueren necesarias para fijar criterios en cuanto a contaminación del suelo y del ambiente, serán contemplados con base en la legislación y normatividad federal, estatal y municipal vigente.

ARTICULO 218. En la elaboración de los proyectos de desarrollo urbano, se observarán las reglas siguientes:

I. Se propenderá a que los nuevos desarrollos urbanos y las construcciones en general, se integren a la unidad formal y espacial de valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico tradicional del barrio o centro de población, particularmente en el caso de los que se localicen próximos a monumentos arqueológicos, históricos, artísticos y culturales;

II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios, cuidando de incorporarlos en el diseño de las reordenaciones y nuevos desarrollos;

III. Se exigirá que la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos cuenten áreas destinadas a garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requerida para las personas con discapacidad;

IV. Se deberán crear parques urbanos y áreas verdes suficientes para mejorar la imagen urbana y el ambiente, atendiendo a la vez a la recreación y esparcimiento de la población. Del mismo modo, se atenderá a forestar los camellones y banquetas de las vías públicas, al efecto se destinará como mínimo el veinticinco por ciento del área de donación;

V. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad hacia los elementos con recursos paisajísticos y ambientales del entorno;

VI. No se deberán contemplar alineamientos continuos de larga extensión, para lo cual se preverán tramos remetidos, así como variaciones en las alturas de las construcciones;

VII. En los desarrollos de vivienda de alta densidad, será de trescientos cincuenta metros como máximo la distancia entre el lote o edificio de recorrido vehicular y los terrenos en que se ubiquen los diversos servicios de equipamiento básico. Para los desarrollos habitacionales restantes, la distancia máxima referida se aumentará conforme disminuya la densidad de población;

VIII. Se procurará evitar que al frente de las viviendas se sitúen los patios de servicio; cuando fuere inevitable hacerlo, su interior no deberá quedar expuesto a la vista desde la vía pública o las áreas comunes en su caso, y

IX. Se evitará proyectar con imagen uniforme los diferentes sectores del desarrollo urbano, para lo cual se acentuarán las características distintivas de las respectivas calles, andadores y plazas, con el objeto de que, al romperse su monotonía, los habitantes puedan ubicarlos adecuadamente y sentirse identificados con sus distintos sectores.

ARTICULO 219. Los proyectos de vivienda se ajustarán a las normas generales siguientes:

I. Los locales habitables, esto es, recámara, alcoba, estancia y comedor, tendrán una dimensión mínima de dos metros con ochenta centímetros en cualquiera de sus lados;

II. La etapa inicial de la vivienda progresiva tendrá como mínimo una superficie de treinta metros cuadrados, de los cuales ocho corresponderán a una unidad básica construida con materiales

duraderos, destinada a baño completo y espacio para lavar y cocinar. Los veintidós metros cuadrados restantes podrán ser de material provisional y comprenderán espacios para estar, comer y dormir;

III. El crecimiento de la vivienda progresiva deberá ser prevista desde un principio, a fin de que al ejecutarse las etapas posteriores se conserve la imagen urbana del fraccionamiento o colonia. Del mismo modo, las ampliaciones de una vivienda terminada deberán guardar armonía con la imagen urbana existente o en su caso la prevista en el respectivo Plan de Desarrollo Urbano o en los correspondientes programas;

IV. Cuando se requiera escalera interior en la vivienda, se preferirá la escalera recta en lugar de la denominada "de caracol". En la primera, el ancho mínimo será de noventa centímetros y en la segunda el diámetro será de un metro con cuarenta centímetros;

V. En los edificios multifamiliares, las escaleras de uso general tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros y darán servicio hasta a veinte viviendas;

VI. En el caso de vivienda unifamiliar, ésta, deberá contar con cisterna con capacidad de un metro cúbico, como mínimo, la que se incrementará en proporción a las necesidades de los usuarios, de conformidad con las disposiciones reglamentarias respectivas.

Los grupos habitacionales de más de cincuenta viviendas; las construcciones de cinco niveles o más; y las construcciones ubicadas en zonas cuya red pública de agua potable tenga una presión inferior a diez metros de columna de agua, deberán contar con cisternas calculadas para almacenar dos veces la demanda mínima de agua potable de la construcción, de conformidad con lo que al efecto establezca el reglamento de esta Ley, y estar equipadas con sistema de bombeo.

Las cisternas serán completamente impermeables, tendrán registros con cierre hermético y sanitario y se ubicarán un metro y medio, cuando menos, de cualquier tubería permeable de aguas negras, y

VII. En los edificios de habitación plurifamiliar, la altura máxima permitida será la que establezca el plan del respectivo centro de población estratégico o de centro de población municipal. En caso de que el centro de población no esté dotado de plan o en éste no se contemplara una norma de este tipo, la altura máxima permitida será la equivalente a cuatro pisos.

(ADICIONADO CON LOS ARTICULOS QUE LO INTEGRAN, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)
CAPITULO II

DE LAS FACILIDADES DE LAS PERSONAS
CON PROBLEMAS DE DISCAPACIDAD

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 219 BIS. En la elaboración de proyectos urbanos y arquitectónicos, se observarán las siguientes reglas que garanticen la seguridad, el libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad:

I. Todas las rutas o senderos peatonales, sean banquetas, andadores o pasajes, deberán contar con:

a) Rampas de cruces de arroyos vehiculares.

b) Areas de descanso con una separación máxima de cincuenta metros.

c) En los casos de pasos peatonales a desnivel, se deberá prever su acceso tanto en escalera, como en rampa;

II. Los espacios públicos abiertos como plazas y explanadas, en los que existan cambios de nivel y sea necesario el uso de circulaciones verticales, se deberá prever tanto de escaleras con pasamanos como rampas;

III. Los edificios y áreas de estacionamiento deberán contar con cajones de estacionamiento para vehículos de personas con problemas de discapacidad, a razón de uno por cada veinticinco cajones.

En edificios de estacionamiento los cajones destinados a vehículos de personas con problemas de discapacidad, deberán ubicarse en el nivel que dé acceso a la salida del edificio, evitando el uso de escaleras; en caso de existir elevadores, los cajones se ubicarán frente a ellos, y

IV. En todas las edificaciones de equipamiento, servicios y comercio, se deberán prever:

a) Sanitarios con inodoros especiales para sillas de ruedas.

b) Teléfonos colocados a una altura de un metro veinte centímetros, y no dentro de un gabinete cerrado.

Las especificaciones de rampas, cajones de estacionamiento y sanitarios, serán de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

(ADICIONADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2002)

ARTICULO 219 TER. Los lugares destinados para el uso de personas con problemas de discapacidad, tales como: caones(sic) de estacionamiento, rampas, elevadores, sanitarios y teléfonos, deberán contar con una adecuada señalización, a la que se brindará mantenimiento continuo.

TITULO DECIMO OCTAVO

DE LAS INSPECCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

CAPITULO I

DE LAS INSPECCIONES

ARTICULO 220. Las autoridades competentes a que se refiere ésta Ley, tendrán a su cargo la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones del presente ordenamiento legal, para tal efecto podrán adoptar y disponer las medidas de seguridad necesarias e imponer las sanciones administrativas que correspondan a los infractores de ésta Ley.

Se consideran entre otras, como autoridades competentes, además de las señaladas en ésta Ley, para adoptar y ejecutar medidas de seguridad, los inspectores, supervisores, y verificadores, así como a los funcionarios de la Secretaría y de los Ayuntamientos que lleven a cabo las diligencias respectivas.

ARTICULO 221. Los inspectores, supervisores o verificadores deberán estar provistos de órdenes de inspección, expedidas por la autoridad competente del Ayuntamiento, en las que deberán

precisarse los objetos y alcances de la visita, asimismo las disposiciones legales que las fundamenten.

Las órdenes podrán expedirse para zonas del respectivo centro de población, a fin de vigilar, en general, el cumplimiento de las disposiciones legales correspondientes en los desarrollo urbanos, construcciones, obras, industrias e instalaciones.

ARTICULO 222. Para la práctica de la diligencia, los inspectores, verificadores y supervisores municipales tendrán libre acceso al lugar en que se efectúen las visitas, siempre y cuando se cumplan las siguientes formalidades:

I. Al iniciar la visita, el inspector, supervisor o verificador deberá exhibir su credencial vigente, expedida por la autoridad competente, que lo acredite para desempeñar dicha función;

II. Al inicio de la visita, se requerirá al propietario, responsable, encargado u ocupante, que designe dos testigos presenciales de la diligencia, los cuales deberán permanecer en el lugar durante el desarrollo de la misma. Ante la negativa o ausencia del visitado, los designará la autoridad que practique la inspección. Estos hechos, así como el nombre, domicilio y firma de los testigos, se asentarán en el acta correspondiente;

III. En el acta que se levante, se dejará constancia circunstanciada de la diligencia, las deficiencias y anomalías observadas y, en su caso, la ejecución de las medidas de seguridad previamente ordenadas, y

IV. En la misma diligencia se dará oportunidad al propietario, responsable, encargado u ocupante, de manifestar lo que a su derecho convenga, asentando su dicho en el acta respectiva y recabando su firma en la misma, de la que se le entregará copia legible.

La negativa a firmar el acta o a recibir copia de ella o de la orden de visita, se deberá hacer constar en el documento referido y no afectará en forma alguna su validez ni la de la diligencia practicada.

ARTICULO 223. Las notificaciones en el procedimiento administrativo, para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones relativas a ésta Ley y su reglamento, se harán personalmente al interesado, a su representante legal o a persona autorizada para recibirla, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones; en su caso, en el inmueble en que se ejecute la obra o en las oficinas correspondientes de las autoridades estatales o municipales respectivas.

Cuando la notificación se realice en el domicilio o en el inmueble señalado en el párrafo anterior, de no estar presente a quien deba notificarse, se hará a cualquier persona que ahí se encuentre, de negarse ésta a recibirla o no hallarse persona alguna se fijará la notificación en lugar visible del mismo.

CAPITULO II

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

ARTICULO 224. Se entenderá por medidas de seguridad, la adopción y ejecución de las acciones que con apoyo en esta Ley, dicten las autoridades competentes, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras de cualquier índole en razón de existir deficiencias en su edificación, ser de mala calidad los materiales empleados, estar en estado ruinoso o presentar otra circunstancia análoga.

ARTICULO 225. Las medidas de seguridad son de ejecución inmediata, y su duración se prolongará durante todo el tiempo que persistan las causas que las motivaron.

ARTICULO 226. Las medidas de seguridad y sanciones se sujetarán a las normas siguientes:

I. Podrán imponerse simultáneamente, cuando las circunstancias así lo exijan;

II. Para su cumplimiento, el Ayuntamiento correspondiente, podrá en los casos en que se justifique, hacer uso de la fuerza pública;

III. Se aplicarán sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere emanar de los mismos actos o hechos que se exterioricen;

IV. La demolición total o parcial que ordene la autoridad competente, será asumida por el afectado o infractor a su costo y dentro del plazo que fije la resolución respectiva, de no hacerlo, la autoridad la mandará ejecutar a cuenta y cargo del afectado o infractor. El monto que por ello se origine, en su caso, se constituirá en crédito fiscal, y

V. Los afectados por las medidas de seguridad y sanciones, podrán interponer el recurso de reconsideración de que trata ésta Ley, en contra de las resoluciones que las impusieron, lo que se hará ante el respectivo Ayuntamiento, según corresponda.

ARTICULO 227. Las medidas de seguridad que pueden adoptar las autoridades competentes son las siguientes:

I. Suspensión temporal, total o parcial de la construcción, instalación, explotación u obra;

II. Desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;

III. Prohibición de actos de utilización de inmuebles;

IV. Demolición total o parcial;

V. Retiro de materiales e instalaciones existentes en el predio, y

VI. Cualquiera otra acción o medida que tienda a evitar daños a personas o bienes, en los casos a que se refiere el artículo siguiente.

ARTICULO 228. La autoridad competente podrá adoptar medidas de seguridad para evitar daños a personas o bienes que puedan causar:

I. El estado ruinoso o peligroso de la construcción existente por vetustez, incendio, sismo o cualquier otra circunstancia;

II. Los defectos de la construcción existente o en ejecución, por deficiencias en su edificación o en la calidad de materiales empleados;

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

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

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

VI. La obstrucción de las salidas de emergencia de los centros comerciales, cines, estadios y demás recintos de espectáculos y esparcimientos públicos;

VII. La peligrosa localización, instalaciones o funcionamiento de los almacenes de explosivos, depósitos de combustible y productos inflamables, y

VIII. Cualquier otro hecho que pudiera afectar a un edificio, instalación u obra existente o en ejecución y que expusiera la seguridad física de los ocupantes, trabajadores, transeúntes y terceros en general, así como los inmuebles, vehículos y demás bienes próximos.

ARTICULO 229. La aplicación de las medidas de seguridad se sujetará al procedimiento siguiente:

I. Se iniciará el procedimiento de oficio, o a solicitud, en su caso, de la Secretaría y del respectivo Ayuntamiento, o por denuncia de terceros en ejercicio de acción pública;

II. De inmediato, la autoridad correspondiente dispondrá la práctica de una inspección de la edificación o vía pública existente o de la construcción o urbanización en ejecución, parque urbano, área verde o de donación; con el resultado de la inspección, se pronunciará sobre las medidas de seguridad pertinentes, a menos que, a su juicio, fuere necesario que para mejor resolver, se efectúe previamente un peritaje u otra diligencia. Todo ello sin perjuicio de lo que en definitiva se resuelva;

III. En el caso de ordenarse una medida de seguridad, la resolución correspondiente contendrá lo siguiente:

a) Identificación o ubicación del predio;

b) Nombre completo del propietario o poseedor del predio o del que lleve a cabo la obra, o la haya ejecutado, si se supieren; en caso contrario, será suficiente señalar en calidad de propietario o poseedor del inmueble o de la construcción en ejecución;

c) Motivo para la adopción de la o las medidas de seguridad y su fundamento jurídico;

d) Medida o medidas de seguridad que se ordene ejecutar y plazo para su cumplimiento;

e) En caso de peligro inminente, la orden de cumplirse de inmediato la o las medidas de seguridad, sin perjuicio de lo que pueda hacer valer el afectado en la audiencia respectiva;

f) Citación del afectado, con designación de la autoridad ante la cual deba comparecer; lugar, día y hora de la audiencia de rigor, con el apercibimiento de que si no concurre se realizará ésta en su rebeldía, y

g) Nombre, cargo y firma del funcionario que ordene la medida de seguridad;

IV. Realizada la audiencia, con asistencia del afectado o sin ella, o en su rebeldía, con las pruebas que se allegaren, la autoridad resolverá lo que corresponda dentro de los cinco días hábiles siguientes, lo cual se comunicará al responsable, y

V. Si dentro del respectivo plazo no se cumpliera la medida de seguridad ratificada o la que se establece en la resolución a que se refiere la fracción anterior, se impondrá al afectado o infractor una multa equivalente de cincuenta a mil veces el salario mínimo general diario en el Estado, según la gravedad y circunstancias del daño que motiva la medida. En el caso de imponerse la medida de demolición total o parcial, se aplicará lo dispuesto en la fracción IV del artículo 226 de esta Ley.

ARTICULO 230. Las sanciones administrativas podrán consistir en:

I. Amonestación;

II. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, obras y servicios;

III. Multa equivalente de cinco veces a tres mil veces el monto del salario mínimo general diario de la zona económica correspondiente. A toda infracción relativa a fraccionamientos, subdivisiones, aperturas de calles y lotificaciones de inmuebles para su construcción en condominio horizontal;

IV. Arresto administrativo hasta por treinta y seis horas;

V. Suspensión hasta por un año de la inscripción del Director responsable de Obra en el registro correspondiente, así como la cancelación de éste, dependiendo del grado de la sanción que se trate;

VI. La revocación de las autorizaciones, permisos, licencias o constancias otorgadas,

VII. La prohibición de realizar determinados actos u obras, y

VIII. La demolición total o parcial de las obras efectuadas en contravención a las disposiciones de ésta Ley, los Planes de Desarrollo Urbano y la licencia de uso del suelo.

ARTICULO 231. Los Servidores Públicos Estatales y Municipales que tramiten documentos, contratos o convenios que contravengan ésta Ley y falten a la obligación de guardar el secreto respecto de los escritos que conozcan, revelando asuntos confidenciales, haciendo mal uso de la información contenida en éstos, o aprovechándose de ellos, exijan a título de cooperación o colaboración u otro semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole, serán sancionados con multa de treinta días hábiles de sueldo, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurran conforme a la Ley de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de San Luis Potosí.

No podrán, por tanto, realizar ningún contrato translativo de dominio para adquirir acciones, terrenos y viviendas o locales de un desarrollo en el que intervinieron en su trámite oficial o bien utilizar la información de dicho trámite para obtener un beneficio para sí, su cónyuge, parientes consanguíneos, sin límite de grado, o por afinidad hasta el octavo grado.

ARTICULO 232. Los Notarios y Corredores Públicos, los empleados del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y de la Dirección de Catastro municipal, se abstendrán de dar trámite a documentos, contratos o convenios que consignent operaciones que contravengan lo dispuesto en ésta Ley.

ARTICULO 233. El procedimiento para la aplicación de las sanciones será el siguiente:

I. Detectada una infracción por la autoridad competente, o a solicitud escrita y justificada de un tercero se notificará al infractor, o en su caso, a quien esté ejecutando la obra, el fraccionamiento, subdivisión, relotificación o fusión de predios, que debe concurrir al desahogo de la audiencia con la documentación correspondiente para hacer valer lo que a su derecho convenga, apercibido, de que, si no compareciera en la fecha y hora señaladas, se desahogará la misma sin su presencia;

II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior se reiterará el objeto de la citación; el compareciente dejará constancia de su dicho; las pruebas documentales y periciales que ofrezca, y

se le concederá un plazo máximo de cinco días hábiles para que allegue todo otro elemento que estime conveniente a sus derechos, si así lo solicita, y

III. La autoridad dictará la resolución que proceda, dentro de los quince días hábiles a la fecha de celebración de la audiencia señalada o, en su caso, de la expiración del plazo que para allegar pruebas se hubiere concedido conforme a la fracción precedente.

ARTICULO 234. La autoridad competente, al iniciarse el procedimiento a que se refiere el artículo anterior, podrá ordenar la suspensión temporal, total o parcial de la respectiva construcción u obra a que se refiere el mismo, cuando:

I. El predio esté situado en áreas urbanas, urbanizables o no urbanizables y dicho aprovechamiento corresponda a un uso prohibido para la respectiva área;

II. No se cuente con las licencias municipales o con la autorización para subdividir o fraccionar terrenos o lotificarlos para condominios horizontales, según sea el caso;

III. Exista infracción a lo contemplado en la correspondiente licencia o autorización de que se trate; o se actúe en contravención a las normas establecidas en ésta Ley y su reglamento;

IV. No se cuente con licencia o la autorización esté vencida o cuando no se haya solicitado dentro del plazo fijado por la ley, la prórroga correspondiente, y

V. Se impida de cualquier forma el cumplimiento de las funciones de inspección y vigilancia del personal autorizado por el respectivo Ayuntamiento.

La suspensión de la ejecución de la construcción u obra en los casos señalados en este artículo, se notificará al efecto conjuntamente con la citación para que concurra el infractor al desahogo de la audiencia de ésta Ley.

TITULO DECIMO NOVENO

DEL RECURSO DE RECONSIDERACION

CAPITULO UNICO

ARTICULO 235. El particular que se considere afectado por las resoluciones que adopte el respectivo Ayuntamiento, en aplicación de las disposiciones de ésta Ley y su reglamento, podrá solicitar su revocación o modificación mediante el recurso de reconsideración.

El recurso referido deberá interponerse dentro del término de quince días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación de la resolución recurrida.

ARTICULO 236. El recurso de reconsideración será improcedente, cuando:

I. No se afecte de manera directa e inmediata un derecho o interés legítimo del recurrente, y

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

ARTICULO 237. El recurso se interpondrá por escrito ante la misma autoridad que dictó la resolución recurrida, en él se consignará, por lo menos:

- I. Nombre y domicilio del recurrente para oír notificaciones;
- II. Carácter con el que se comparece, a fin de acreditar la personalidad;
- III. Acto o resolución que se reclama;
- IV. Agravios de inconformidad y su fundamento jurídico;
- V. Pruebas documentales que se acompañen, las supervinientes que surjan durante el procedimiento, y en su caso, las de la inspección y dictamen pericial no admitiéndose al efecto ninguna otra, y
- VI. En su caso, la solicitud de la suspensión de la ejecución del acto o la resolución reclamada.

ARTICULO 238. La autoridad podrá suspender la ejecución del acto o resolución que motiva el recurso, siempre y cuando con ella no se perjudique el interés público y, en caso de multas, se garanticen las mismas.

Las pruebas se desahogarán en un plazo que no excederá de veinte días hábiles y la autoridad dictará la resolución que corresponda dentro de los treinta días siguientes, contados a partir del último de desahogo de pruebas. La resolución que recaiga se notificará de inmediato al recurrente.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor a los treinta días siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se abroga el Código Urbano y Ecológico del Estado de San Luis Potosí, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 3 de julio de 1990.

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias, de igual o menor rango, que contravengan lo establecido en esta Ley.

CUARTO. Los Ayuntamientos podrán, previa aprobación de las dos terceras partes de su Cabildo y del Congreso y tomando en consideración las condiciones de sus respectivos municipios, convenir con el Ejecutivo del Estado la asunción por parte de éste en forma temporal de la función de otorgamiento de licencia de uso del suelo, hasta en tanto cuenten con las condiciones económicas, administrativas y de capacidad técnica necesarias para poder ejercer de forma eficiente tal atribución.

QUINTO. El Titular del Ejecutivo del Estado expedirá dentro de los ciento ochenta días siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, el Reglamento de la misma y los demás que fueren necesarios.

SEXTO. Los Ayuntamientos que no cuenten con Plan Municipal de Desarrollo Urbano, deberán expedirlo dentro del término de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento.

SEPTIMO. Los asuntos que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor esta Ley, cualquiera que fuere su estado, se conducirán conforme a los ordenamientos y disposiciones legales vigentes en la fecha en que se iniciaron, y ante la autoridad que conoció de los mismos.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS

Lo tendrá entendido el Ejecutivo del Estado y lo hará publicar, circular y obedecer.

D A D O en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado, el día treinta de agosto de dos mil.

Diputado Presidente: Felipe Aurelio Torres Torres, Diputado Secretario: Antonio Rivera Barrón,
Diputado Secretario: José Luis Cruz Miranda (Rúbricas).

Por tanto, mando se cumpla y ejecute el presente decreto y que todas las autoridades lo hagan cumplir y guardar y al efecto se imprima, publique y circule a quienes corresponda.

D A D O en el Palacio de Gobierno, Sede del poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, a los veinte días del mes de septiembre de dos mil.

El Gobernador Constitucional del Estado
LIC. FERNANDO SILVA NIETO
(Rúbrica)

El Secretario General de Gobierno
LIC. JUAN CARLOS BARRON CERDA
(Rúbrica)

N. DE E., A CONTINUACION SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS
DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

P.O. 9 DE JULIO DE 2002

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones y ordenamientos legales que se opongan al presente Decreto.

TERCERO. Los asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Decreto, serán resueltos por las autoridades competentes en los términos de las disposiciones que se derogan.

P.O. 1 DE FEBRERO DE 2003

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones y ordenamientos legales que se opongan al presente Decreto.

P.O. 16 DE SEPTIEMBRE DE 2003

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones y ordenamientos legales que se opongan a este Decreto.

P.O. 20 DE DICIEMBRE DE 2003

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones y ordenamientos legales que se opongan al presente Decreto.

P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2006

PRIMERO. Este Decreto entrará en vigor a los quince días naturales de su publicación Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

TERCERO. Los ayuntamientos deberán adecuar sus áreas de administración urbana, así como organizar las mesas colegiadas de dictaminación y recepción de fraccionamientos, a más tardar el treinta y uno de octubre de dos mil seis.

CUARTO. En todos los ayuntamientos no cuenten con la estructura administrativa adecuada, podrán acordar con la SEDUVOP que se lleve a cabo la asesoría correspondiente.

QUINTO. El titular del Ejecutivo del Estado expedirá el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, y los demás que fueren necesarios con relación a la misma, antes del treinta y uno de mayo del año dos mil siete.

P.O. 06 DE MARZO DE 2008

PRIMERO. Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones y ordenamientos legales que se opongan al presente Decreto.