

El H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Sinaloa, representado por su Quincuagésima Séptima Legislatura, ha tenido a bien expedir el siguiente:

DECRETO NÚMERO 659\*

## LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SINALOA

### Título Primero Disposiciones Generales

#### Capítulo Único Del Objeto y Definiciones de la Ley

**Artículo 1.** La presente Ley reglamenta la planeación, administración, fomento y control del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado de Sinaloa, conforme a los fines señalados en los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su legislación reglamentaria, sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. Establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y los Municipios que lo integran en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos en la Entidad;
- II. Establecer las normas para la planeación y la regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- III. Establecer las normas conforme a las cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para planear, ordenar y regular el territorio y determinar las provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios;
- IV. Fijar las normas que regulen toda acción urbana;
- V. Establecer las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos; y,
- VI. Fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones a efecto de asegurar su cabal cumplimiento y definir los recursos y procedimientos administrativos.

**Artículo 2.** El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población, mediante:

- I. El aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación en beneficio social, promoviendo su desarrollo en forma equilibrada;

---

\* Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" No. 105 de 01 de septiembre de 2004.

- II. El desarrollo sustentable del Estado, armonizando las relaciones de las ciudades con sus regiones y distribuyendo adecuadamente las cargas y los beneficios de los procesos de urbanización;
- III. La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población y las actividades económicas en el territorio estatal;
- IV. El fomento de centros de población con dimensiones y condiciones apropiadas;
- V. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;
- VI. La conservación y mejoramiento del ambiente en los asentamientos humanos;
- VII. La adecuación en los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VIII. La elaboración de planes y programas de desarrollo urbano que permitan la dotación suficiente y adecuada de servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;
- IX. La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda de interés social y popular;
- X. La promoción y aplicación de acciones de financiamiento del desarrollo urbano y la vivienda;
- XI. La preservación del patrimonio cultural de los centros de población;
- XII. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;
- XIII. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano;
- XIV. La participación social en la solución de los problemas que genere la convivencia urbana;
- XV. El desarrollo y adecuación en los centros de población de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad;
- XVI. La definición de los instrumentos de planeación, especificación de procedimientos, imposición de sanciones y el establecimiento de mecanismos para evaluar y actualizar resultados que aseguren su difusión, cumplimiento y continuidad a corto, mediano y largo plazo;
- XVII. La promoción, enseñanza y difusión de actitudes favorables a la convivencia urbana y el correcto uso y conservación de la infraestructura y el equipamiento de los centros poblados, incorporando en los planes de estudio de las escuelas de

enseñanza básica, programas de educación cívica orientados a que los educandos valoren la conveniencia y exigencias de vivir en comunidad; y,

- XVIII. El fomento de acciones que tengan por objeto inducir y apoyar el mejor aprovechamiento de los recursos naturales, mediante la promoción de una cultura de uso y rehúso del agua y la correcta disposición de desechos sólidos en los centros de población.

**Artículo 3.** Se consideran de interés público y de beneficio social de conformidad a lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes y programas de desarrollo urbano; y conforme a lo dispuesto en la presente Ley:

- I. La elaboración de planes y programas contenidos en el Sistema Estatal de Planeación;
- II. La promoción de obras de infraestructura y equipamiento urbano que posibiliten el desarrollo urbano en áreas susceptibles de desarrollo;
- III. La elaboración y actualización de reglamentos y demás disposiciones administrativas para la regulación y control de edificaciones y urbanizaciones;
- IV. La implementación de mecanismos ágiles y efectivos para la incorporación de suelo ejidal al desarrollo urbano; y,
- V. El estudio, investigación y aplicación de conocimientos y tecnologías tendientes a contribuir al desarrollo urbano sustentable.

**Artículo 4.** Se considera de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- II. La ejecución de planes o programas de desarrollo urbano;
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;
- V. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población; y,
- VIII. Las acciones y procedimientos que tengan como fin la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población.

**Artículo 5.** Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

- I. Acción Urbana: El acondicionamiento del espacio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, el fraccionamiento, la urbanización, la fusión, la subdivisión, la relotificación, la edificación, el cambio a régimen de propiedad en condominio y demás procesos tendientes a la transformación, uso y aprovechamiento del suelo urbano, la infraestructura, y los servicios municipales;
- II. Áreas Susceptibles de Desarrollo: Zonas que por sus características naturales, físicas y de infraestructura, pueden habilitarse para la urbanización;
- III. Asentamiento humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma, los elementos naturales y las obras materiales que la integran;
- IV. Centro de población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables o de conservación por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para fundación de los mismos;
- V. Comisiones Municipales: Las Comisiones Municipales de Desarrollo de Centros Poblados, como organismos públicos descentralizados de la administración pública municipal con personalidad jurídica y patrimonio propios;
- VI. Consejo Estatal: El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y Preservación del Patrimonio Cultural;
- VII. Consejos Municipales: Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano;
- VIII. Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población, con independencia de la jurisdicción administrativa a la que pertenezcan;
- IX. Corredor Urbano: Vialidades de alto aforo vehicular, en las que se permiten una gran densidad e intensidad en el uso del suelo, además de una mezcla variada de funciones urbanas;
- X. Densidad de población: Número de habitantes por unidad de superficie;
- XI. Densidad de vivienda: Número de vivienda por unidad de superficie;
- XII. Desarrollo regional: El proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;
- XIII. Desarrollo sustentable: El proceso evaluable mediante criterios e indicadores de carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas; que se funda en medidas apropiadas para la

preservación del equilibrio ecológico, la protección del ambiente, el aprovechamiento de los recursos naturales, el desarrollo económico equilibrado, y la cohesión social, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras;

- XIV. Desarrollo urbano: El proceso de planeación, ordenación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XV. Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;
- XVI. Dictamen de congruencia: El documento mediante el cual el Ejecutivo Estatal, a través de la Secretaría, evalúa y sanciona el contenido de un plan o programa respecto de las disposiciones de la presente Ley y las políticas establecidas en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y sus componentes;
- XVII. Dictamen de impacto urbano: Es el documento mediante el cual, la secretaria evalúa el impacto que puede causar la acción urbana propuesta en el entorno urbano del predio que se dictamina, en base a las disposiciones de la presente ley, la reglamentación respectiva, y las políticas establecidas en el programa estatal de desarrollo urbano y los demás planes y programas que lo componen. Que además, sirve de base a la autoridad competente para la aprobación o rechazo de la acción urbana propuesta;
- XVIII. Ejecutivo Estatal: El Gobernador Constitucional del Estado de Sinaloa;
- XIX. Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, a fin de que pueda desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas propias de la vida urbana;
- XX. Infraestructura Urbana: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;
- XXI. Intensidad de construcción: Es el número de metros cuadrados que pueden construirse en un predio, en función de la superficie del mismo;
- XXII. Mobiliario Urbano: Es el conjunto de elementos con los que se acondicionan los espacios públicos como los depósitos para la recolección de basura, bancas, casetas telefónicas y casetas para la espera de camiones, entre otros;
- XXIII. Normas de ordenación: Disposiciones que regulan la densidad e intensidad del uso del suelo, los coeficientes de uso y de ocupación del suelo urbano, las formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; dichas normas se establecerán en los planes y programas de desarrollo urbano de centros de población, así como en la reglamentación municipal;
- XXIV. Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: El proceso de distribución equilibrado y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal;

- XXV. Propiedad social: Las tierras comunales y las dotadas a los núcleos de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal conforme a las disposiciones de la Ley Agraria;
- XXVI. Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- XXVII. Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;
- XXVIII. Secretaría: La Secretaría de Planeación y Desarrollo;
- XXIX. Servicios Urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas, para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;
- XXX. Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano: Es el conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los planes y programas de desarrollo urbano y a la autorización de instancia competente;
- XXXI. Urbanización: La dinámica espacial caracterizada por la transformación del suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones, 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 las actividades encaminadas a proporcionar en un área de crecimiento la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura y el desarrollo del equipamiento urbano;
- XXXII. Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;
- XXXIII. Zonificación primaria: Se define como la superficie ocupada por el área urbana actual, la estructura urbana definida por las vialidades de acceso y las estructurales, las áreas susceptibles de desarrollo urbano, las áreas de conservación y el límite de centro de población;
- XXXIV. Zonificación secundaria: Se refiere a distritos de los centros de población, en los cuales se especifica con claridad el uso del suelo predominante y se dan normas para la mezcla de usos complementarios, asimismo; la densidad, intensidad, coeficientes de ocupación, y coeficientes de utilización; y,
- XXXV. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

**Título Segundo**  
**De las Autoridades y Organismos Auxiliares**

**Capítulo Primero**  
**De las Autoridades**

**Artículo 6.** Son autoridades encargadas de la aplicación de la presente Ley, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Ejecutivo del Estado;
- III. Los Municipios;
- IV. La Secretaría; y
- V. Las Comisiones de Zonas Conurbadas.

**Sección I**  
**Del Congreso del Estado**

**Artículo 7.** Son atribuciones del Congreso del Estado las siguientes:

- I. Legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- II. Decretar la fundación de poblaciones y fijar las categorías de pueblo, villa o ciudad que les corresponda;
- III. Aprobar los límites de las zonas de conurbación que se presenten en el Estado de Sinaloa, sometidos a su consideración por el Ejecutivo Estatal; y,
- IV. Las demás que le confiere la Constitución Política del Estado de Sinaloa.

**Sección II**  
**Del Ejecutivo Estatal**

**Artículo 8.** Son atribuciones del Ejecutivo Estatal las siguientes:

- I. Formular, aprobar y administrar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, conforme a las disposiciones de esta Ley;
- II. Proponer a los Municipios la modificación de los planes o programas de desarrollo urbano, a fin de ejecutar las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

- III. Someter a la consideración del Congreso del Estado para su análisis y aprobación, en su caso, la fundación de centros de población, así como el proyecto de límites de zona conurbada;
- IV. Participar en la planeación y regulación de las zonas conurbadas intermunicipales e interestatales;
- V. Realizar coordinadamente con la Federación, con otras entidades federativas y con los Municipios del Estado, el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- VI. Expropiar y ocupar la propiedad privada por causa de utilidad pública mediante indemnización, en los términos de las disposiciones constitucionales y legales aplicables;
- VII. Promover la participación social conforme a lo dispuesto por esta ley;
- VIII. Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional y urbano;
- IX. Dictaminar la congruencia de los planes o programas de desarrollo urbano municipales y de centros de población con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y sus componentes, así como con la presente Ley;
- X. Participar en la constitución y administración de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio cultural y del equilibrio ecológico de los centros de población;
- XI. Apoyar a los Municipios que lo soliciten, en la elaboración de los planes o programas de desarrollo urbano de su competencia;
- XII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de esta Ley, de los planes y programas de desarrollo urbano dentro de su competencia;
- XIII. Coadyuvar con la Federación en el cumplimiento del Plan o Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio;
- XIV. Proponer las políticas generales en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano;
- XV. Proyectar con la participación de los gobiernos municipales, la distribución de la población y la ordenación territorial de los centros poblados, conjuntamente con las dependencias y entidades públicas que correspondan;
- XVI. Coordinar en el ámbito de su competencia previsto en esta Ley, la elaboración, revisión y actualización en su caso, de los planes y programas de desarrollo urbano, estableciendo las normas y lineamientos para la ejecución de estudios y proyectos estratégicos, así como vigilar su cumplimiento;



- XVII. Proporcionar capacitación y asistencia técnica a los gobiernos municipales que lo soliciten, para la elaboración de sus respectivos planes y programas de desarrollo urbano, así como en la ejecución y evaluación de los mismos;
- XXVIII. Emitir opinión sobre programas generales y específicos aplicables en zonas urbanas ejidales, cuando se lo soliciten los municipios;
- XIX. Inspeccionar y evaluar los trabajos relacionados con el desarrollo urbano en que participen las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal;
- XX. Proponer la expedición de normas, criterios, políticas y lineamientos para el establecimiento de reservas territoriales para el desarrollo urbano conforme a la legislación federal, con la participación de los gobiernos municipales;
- XXI. Realizar, en coordinación con las dependencias y entidades públicas federales, estatales y municipales, los estudios para determinar en el ámbito estatal, los requerimientos del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, así como las acciones e inversiones que correspondan;
- XXII. Gestionar en coordinación con los gobiernos municipales, acciones en forma directa o a través de los organismos competentes, para la regularización de la tenencia de la tierra y de la constitución de reservas territoriales, que permitan un crecimiento ordenado de los centros de población, la producción y el mejoramiento de la vivienda, así como la planeación y programación de servicios públicos básicos;
- XXIII. Tramitar y resolver los recursos administrativos de su competencia previstos en esta Ley;
- XXIV. Celebrar convenios y acuerdos de coordinación y concertación con la Federación y con los gobiernos municipales para la elaboración y la ejecución de programas de suelo urbano, así como para el establecimiento de reservas territoriales para el desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable;
- XXV. Fomentar la integración de programas de infraestructura y equipamiento para apoyar el desarrollo regional y urbano, la preservación y restauración del ambiente, en coordinación con la Federación, los municipios y los sectores social y privado;
- XXVI. Promover la canalización de recursos financieros para los programas de desarrollo urbano y proponer los criterios de financiamiento y su recuperación con la intervención que corresponda, en su caso, a la Secretaría de Administración y Finanzas, así como asesorar y apoyar técnicamente a las autoridades municipales que lo soliciten, en el desempeño de estas acciones;
- XXVII. Integrar, operar y mantener el Registro del Sistema Estatal de Planeación Urbana, cuyos planes y programas de desarrollo urbano hayan sido aprobados en los términos de la presente Ley, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos; y,

XXVIII. Las demás que le atribuyan las leyes, reglamentos y otras disposiciones administrativas.

### **Sección III De los Municipios**

**Artículo 9.** Corresponde a los Municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Participar en la formulación del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en los términos de la presente Ley;
- II. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos se deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento de conformidad con lo establecido en esta Ley;
- III. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- IV. Reglamentar y administrar la zonificación prevista en los planes y programas de desarrollo urbano y los demás que de estos se deriven;
- V. Expropiar y ocupar la propiedad privada por causa de utilidad pública mediante indemnización, en los términos de las disposiciones constitucionales y legales aplicables;
- VI. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables;
- VII. Proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población;
- VIII. Participar, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos y de la presente Ley, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas en su territorio;
- IX. Celebrar con la Federación, el Estado y otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y demás que de éstos se deriven;
- X. Dictaminar el estudio de impacto urbano que le presenten en los términos de esta ley y demás disposiciones aplicables, en lo relativo a las acciones urbanas donde no existan planes de desarrollo urbano, o que por su magnitud o impacto lo ameriten;
- XI. Otorgar, negar o condicionar las autorizaciones, licencias, permisos y constancias de su competencia sobre uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las

disposiciones jurídicas aplicables, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;

- XII. Autorizar las transferencias de potencialidad entre inmuebles, respetando lo establecido en los programas;
- XIII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, en los términos de las leyes aplicables y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XIV. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XV. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, los planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la presente Ley y las disposiciones reglamentarias, dentro de su competencia;
- XVI. Tramitar y resolver los recursos administrativos de su competencia previstos en esta Ley;
- XVII. Coordinar los planes y programas municipales de desarrollo urbano y de centros de población y los demás que de éstos se deriven, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- XXVIII. Integrar, operar y mantener el Registro Municipal de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, cuyos planes y programas de desarrollo urbano hayan sido aprobados en los términos de la presente Ley, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos, además los actos administrativos o judiciales que los afecten, así como las transferencias de potencialidad de desarrollo autorizadas;
- XIX. Enviar al Ejecutivo Estatal los planes y programas municipales de desarrollo urbano, para su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" y para su registro en el Sistema Estatal de Planeación Urbana, así como las resoluciones administrativas y judiciales que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos;
- XX. Emitir por conducto del Registro Municipal de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, las certificaciones de transferencias de potencial de desarrollo;
- XXI. Promover la organización y participación social en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;
- XXII. Expedir de acuerdo con la presente Ley, los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio;
- XXIII. Difundir permanentemente información sobre la aplicación de los planes y programas de desarrollo urbano; así como informar y orientar a los particulares acerca de los trámites sobre los permisos, licencias o autorizaciones con el fin de facilitar su gestión; y,

XXIV. Las demás que les señale ésta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Los Municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

#### **Sección IV De la Secretaría**

**Artículo 10.** Las atribuciones que esta Ley otorga al Ejecutivo Estatal, serán ejercidas a través de la Secretaría, excepto aquellas que por disposición constitucional o legal le correspondan ejercer directamente.

Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, su reglamento u otras disposiciones legales aplicables, se requiera de la intervención de otras dependencias, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con las mismas.

Las dependencias y entidades de la administración pública estatal que ejerzan atribuciones que les confieren otros ordenamientos cuyas disposiciones se relacionen con el objeto de la presente Ley, ajustarán su ejercicio a los criterios para la programación y planificación del desarrollo urbano y de los centros de población, en ella incluidos, así como a las disposiciones de los reglamentos, normas, planes y programas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano, y la normatividad que de la misma se derive.

#### **Sección V De las Comisiones de Zonas Conurbadas**

**Artículo 11.** Las Comisiones de Zonas Conurbadas serán organismos públicos con carácter permanente, técnico y de autoridad, dotados de personalidad jurídica y patrimonio propios, mismas que deberán ser constituidas cuando dos o más centros de población situados en territorios de dos o más municipios del Estado formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica. Estas Comisiones se establecerán para ordenar y regular el desarrollo de la zona conurbada.

El Estado y los Municipios 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.

Para su ordenamiento y regulación la zona conurbada será considerada como un solo centro de población.

**Artículo 12.** Las Comisiones de Zonas Conurbadas se integrarán de la siguiente manera:

- I. El Secretario de Planeación y Desarrollo, quien fungirá como Presidente; y,
- II. Los Presidentes Municipales correspondientes, o a quien ellos designen, que fungirán como Secretarios Técnicos.

El Presidente de la Comisión de Zona Conurbada será su representante legal. Por cada uno de los integrantes se nombrará un suplente.

**Artículo 13.** Las Comisiones de Zonas Conurbadas tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Elaborar el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada y someterlo a la aprobación del Ejecutivo Estatal y los Municipios correspondientes, en su caso;
- II. Aprobar en definitiva el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada, una vez que este ha sido aprobado por el Ejecutivo Estatal y los Municipios involucrados;
- III. Gestionar y evaluar el cumplimiento del Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada;
- IV. Coordinar y concertar las acciones e inversiones con los sectores social y privado;
- V. Identificar la localización, extensión y delimitación de la zona conurbada;
- VI. Establecer los compromisos para la planeación, regulación y coordinación de los centros de población conurbados, con base en el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada;
- VII. Determinar las 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;
- VIII. Procurar la asesoría técnica que estimen necesaria, para promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y oír la opinión de los distintos grupos sociales de los centros de población respectivos, a través de sus organismos legalmente constituidos;
- IX. Elaborar su Reglamento Interior; y,
- X. Las demás que le confieran esta Ley y disposiciones reglamentarias.

**Artículo 14.** El patrimonio de las Comisiones de Zonas Conurbadas estará integrado por las aportaciones que por partes iguales realicen el Estado y los Municipios. Podrán recibir las aportaciones y demás ingresos que transfieran a su favor el Gobierno Federal, así como los subsidios, donaciones y legados que reciba de los sectores social y privado, los cuales, de ninguna manera podrán implicar condiciones contrarias a su objeto.

## **Capítulo Segundo De los Organismos Auxiliares**

**Artículo 15.** El Ejecutivo Estatal y los Municipios ejercerán sus atribuciones en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población que tiene el Estado, en los términos que determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la

Constitución Política del Estado de Sinaloa y la presente Ley, para tal efecto contarán con órganos auxiliares.

**Artículo 16.** Son órganos auxiliares del Estado y de los Municipios en la planeación, la ordenación territorial y regulación del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, los siguientes:

- I. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano;
- III. Los Comités de Desarrollo; y,
- IV. Los Organismos que el Estado y los Municipios crean conveniente instituir.

**Artículo 17.** La Secretaría es la dependencia que fija en el Estado, las normas y directrices del desarrollo de los centros poblados, en los términos de las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias aplicables.

### **Sección I Del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 18.** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, es el organismo de promoción, de participación social y de consulta del Ejecutivo Estatal, para impulsar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de la Entidad.

**Artículo 19.** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano estará integrado en forma permanente por:

- I. Un Presidente, que será el Gobernador Constitucional del Estado;
- II. Un Vicepresidente representante del sector privado, que será nombrado de entre sus miembros por mayoría de votos;
- III. Un Vocal Ejecutivo, que será el Titular de la Secretaría;
- IV. Doce Consejeros, que serán designados de la siguiente manera:
  - A) Cuatro Consejeros del Gobierno del Estado, designados por el Gobernador Constitucional.
  - B) Cuatro Consejeros Empresariales que serán designados por la asociación mayoritaria de comerciantes, de industriales, de constructores y de promotores de vivienda.
  - C) Tres Consejeros Regionales representantes de los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano.
  - D) Un Consejero, nombrado por el Consejo para el Desarrollo Económico de Sinaloa; y,

- V. Los demás que el propio Consejo estime convenientes.

Por cada propietario se nombrará un suplente. El cargo de Consejero será honorífico. Los Consejeros propietarios y suplentes del Gobierno del Estado, formarán parte del Consejo Estatal, durante el tiempo que el Ejecutivo Estatal así lo indique.

**Artículo 20.** El Consejo Estatal, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Emitir opinión y propuesta sobre el programa estatal y de los planes y programas municipales de desarrollo urbano, vivienda y del patrimonio histórico;
- II. Analizar las observaciones y proposiciones que formule la comunidad respecto al desarrollo urbano, la vivienda y el patrimonio cultural;
- III. Promover la participación social en la formulación, aprobación, evaluación y vigilancia del programa estatal y de los planes y programas municipales de desarrollo urbano;
- IV. Elaborar, aprobar y expedir su reglamento interior; y,
- V. Las demás necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.

## **Sección II De los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano**

**Artículo 21.** En cada municipalidad habrá un Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, como órgano consultivo de participación social, que tiene por objetivo apoyar y coadyuvar con las autoridades municipales en la conducción, orientación y evaluación de las políticas, estrategias, planes, programas y acciones en el desarrollo urbano aplicables en el municipio.

**Artículo 22.** Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Asesorar y apoyar a los Municipios en materia de desarrollo urbano y vivienda, así como emitir opiniones y propuestas respecto de los programas y planes respectivos, promoviendo la participación de los sectores público, social y privado;
- II. Opinar sobre la solicitud de autorización de fraccionamientos, relotificaciones, condominios y otros en situaciones especiales que requieran una evaluación más amplia;
- III. Opinar y proponer en materia de reservas territoriales y regulación de la tenencia de la tierra urbana;
- IV. Opinar y proponer la procedencia de ejecutar obras de infraestructura y equipamiento urbano, así como sobre la creación de nuevos servicios o conservación y mejoramiento de los ya existentes, sobre bases de cooperación particular;

- V. Representar los intereses de la comunidad del Municipio, cuya cooperación es necesaria para la ejecución de acciones, obras y servicios de desarrollo urbano;
- VI. Coadyuvar con las autoridades municipales para gestionar el apoyo de las autoridades federales y estatales, así como de instituciones públicas y privadas en todo aquello que implique el desarrollo urbano del Municipio;
- VII. Elaborar y expedir su reglamento interior; y,
- VIII. Las demás necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.

**Artículo 23.** Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano estarán integrados en forma permanente por:

- I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal;
- II. Un Vicepresidente, representante del sector privado, que será nombrado de entre sus miembros por mayoría de votos;
- III. Un Vocal Ejecutivo, que será el Titular del Desarrollo Urbano en el Municipio;
- IV. Nueve Consejeros, que serán designados de la siguiente manera:
  - A) Dos Consejeros del Ayuntamiento, designados por el Presidente Municipal.
  - B) Cuatro Consejeros de organismos no gubernamentales, que serán designados por la asociación mayoritaria de comerciantes, de industriales, de transporte público, de promotores de vivienda, donde existan.
  - C) Un Consejero representante de la Junta Municipal de Agua Potable.
  - D) Dos Consejeros representantes de la asociación mayoritaria en el Municipio, de arquitectos e ingenieros civiles; y,
- V. Los demás que el propio Consejo Municipal estime conveniente.

Los miembros del Consejo Municipal, durarán en su cargo mientras sus nombramientos no sean revocados. Por cada propietario se nombrará un suplente. El cargo de Consejero será honorífico.

### **Sección III De los Comités de Desarrollo**

**Artículo 24.** Los Comités de Desarrollo funcionarán en las Sindicaturas de cada uno de los Municipios de la Entidad y estarán integrados de la siguiente manera:

- I. El Síndico Municipal;



- II. Un representante de la organización mayoritaria de los sectores sociales más representativos;
- III. Un representante del organismo que agrupa mayor número de usuarios de servicios públicos;
- IV. Un representante de la organización de trabajadores que agrupe mayor número de miembros; y,
- V. Un representante de los propietarios de fincas urbanas.

Los integrantes de los Comités de Desarrollo durarán en su cargo mientras sus nombramientos no sean revocados. Por cada propietario se nombrará un suplente. El cargo de Consejero será honorífico.

**Artículo 25.** Los Comités de Desarrollo tendrán las mismas atribuciones que los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y tendrán como domicilio la cabecera de la Sindicatura Municipal respectiva, pero por decisión mayoritaria de sus integrantes, podrán funcionar en ocasiones especiales, en cualquiera otra población de dicha Sindicatura.

El Presidente del Comité de Desarrollo será electo libremente de entre los miembros que lo integran, teniendo voto de calidad en caso de empate en las decisiones que tome el propio Comité de Desarrollo.

#### **Sección IV De los Organismos que el Estado y los Municipios crean conveniente instituir**

**Artículo 26.** El Estado y los Municipios podrán crear organismos coadyuvantes para la planeación, programación e investigación en materia de Desarrollo Urbano, cuando así lo consideren pertinente.

#### **Título Tercero De la Planeación Urbana**

##### **Capítulo Primero Del Sistema Estatal de Planeación Urbana**

**Artículo 27.** El Sistema Estatal de Planeación Urbana se integra por las instancias, instrumentos, políticas, servicios y acciones previstas en la presente Ley, tendientes a cumplir con los objetivos y fines del ordenamiento territorial, de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población del Estado de Sinaloa.

**Artículo 28.** El Sistema Estatal de Planeación Urbana contará con los planes y programas siguientes:

- I. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano:
  - A) Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

- B) Programa Estatal de Ordenamiento Territorial.
- C) Plan Regional de Desarrollo Urbano.
- II. Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas:
  - A) Programa de Ordenación de Zonas Conurbadas en los que participe el Estado con otra Entidad federativa, según la legislación federal en la materia.
  - B) Programa de Ordenación de Zonas Conurbadas en los que participen dos o más de los municipios del Estado.
- III. Programa Municipal de Desarrollo Urbano:
  - A) Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
  - B) Programa Municipal de Ordenamiento Territorial.
- IV. Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población:
  - A) Plan Director de Desarrollo Urbano.
  - B) Plan Parcial de Desarrollo Urbano; y,
- V. Los demás planes y programas derivados de los señalados en las fracciones anteriores y determinados en esta Ley y sus Reglamentos.

Los planes y programas que integran el Sistema Estatal de Planeación Urbana se regirán por las disposiciones de esta Ley y en su caso por la Ley General de Asentamientos Humanos. Tienen una relación jerárquica y deberán observar congruencia con el plan o programa de nivel superior inmediato.

El Estado podrá acordar los mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos ubicados en la entidad y los Estados colindantes ya sea que se trate de zonas metropolitanas o de conjunto de centros de población cuya relación lo requiera, con la participación que corresponda a los Municipios.

**Artículo 29.** Los planes o programas a que se refiere el artículo anterior, se formularán y se aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", y en un periódico de los de mayor circulación e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Tendrán vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso permanente de revisión, actualización, seguimiento y evaluación.

## **Capítulo Segundo**

### **Del Programa Estatal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 30.** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, tiene por objeto establecer una estrategia de desarrollo que promueva patrones equilibrados de ocupación y

aprovechamiento del territorio en el Estado, mediante la adecuada articulación funcional de las políticas sectoriales. Tendrá congruencia con las políticas establecidas en los instrumentos de planeación nacionales y estatales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como con los programas de ordenamiento ecológico.

**Artículo 31.** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano tendrá como instrumentos los planes y programas siguientes:

- I. Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial; y,
- III. Plan Regional de Desarrollo Urbano.

### **Sección I Del Plan Estatal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 32.** 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.

**Artículo 33.** El Plan Estatal de Desarrollo Urbano contendrá los elementos básicos que hagan posible su congruencia con los demás planes y programas de desarrollo urbano, previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos y en esta Ley, y estará dirigido a promover el crecimiento ordenado de los centros de población, bajo los siguientes objetivos:

- I. Alentar la permanencia de la población en las ciudades de dimensiones medias y reorientar los flujos migratorios generados por las grandes ciudades;
- II. Mejorar las condiciones ambientales de los centros de población;
- III. Salvaguardar los recursos naturales;
- IV. Salvaguardar el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural del Estado incluido en el catálogo que para tal efecto se formule; y,
- V. Estimular la participación de los distintos grupos que integran la comunidad, en la realización de los programas y acciones que se deriven del Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 34.** Los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano se realizarán a través de las siguientes acciones:

- I. Las investigaciones relativas al proceso de urbanización y al desarrollo de los centros de población en la Entidad;
- II. La fundación de centros de población;

- III. La conservación, mejoramiento y previsión del crecimiento en las existentes;
- IV. El establecimiento de las zonas conurbadas;
- V. La integración y aplicación de las medidas de protección de áreas naturales protegidas en las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para asegurar la congruencia del ordenamiento territorial con el ordenamiento ecológico de la Entidad;
- VI. La identificación y clasificación para su conservación y mejoramiento de conjuntos y elementos de valor histórico, artístico, arquitectónico o cultural de los centros de población;
- VII. La constitución de áreas susceptibles de desarrollo urbano;
- VIII. La concertación de acciones para promover la participación comprometida de los distintos grupos que integran las comunidades en la promoción del desarrollo urbano; y,
- IX. En general, todas aquellas acciones que contribuyan a su realización.

**Artículo 35.** El Plan Estatal de Desarrollo Urbano será elaborado por la Secretaría conforme a las disposiciones de la presente Ley y sus normas reglamentarias, tomando en consideración las propuestas que hagan las dependencias y entidades de la administración pública estatal y paraestatal, de los Gobiernos Municipales, así como los Consejos Estatal, Regionales y Municipales de Desarrollo Urbano.

## **Sección II**

### **Del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial**

**Artículo 36.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial será un insumo permanente para la elaboración y actualización del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, y tiene por objeto establecer una estrategia de desarrollo que promueva patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio en el Estado de Sinaloa, mediante la adecuada articulación funcional de las políticas sectoriales. Tendrá congruencia con las políticas establecidas en los instrumentos de planeación nacionales y estatales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como con los programas de ordenamiento ecológico. Deberá contener por lo menos lo siguiente:

- I. El contexto que ocupa en la planeación estatal del desarrollo económico y social;
- II. La descripción y análisis del estado y perspectivas de la situación urbana y su entorno ambiental, así como 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.
  - B) La localización y características de las áreas naturales, en general, precisando el estado de conservación y deterioro de las mismas.

- C) Identificación de la utilización del suelo en relación con las actividades económicas.
  - D) La distribución territorial de las actividades productivas, así como la interacción entre éstas y los centros de población.
  - E) Características y distribución territorial de la población y la dinámica de su crecimiento.
  - F) La infraestructura, vialidad, transporte, equipamiento y servicios públicos estatales y regionales con el balance de sus características y capacidades globales, con relación a las necesidades por atender.
  - G) Las líneas generales de acción que incidan en la ordenación de la materia, establecidas en los programas nacionales y estatales aplicables.
  - H) La definición de objetivos, políticas y estrategias generales para orientar el desarrollo del Estado; y,
- III. La definición de un esquema de ordenamiento territorial, que identifique las regiones funcionales y zonas preferentes de desarrollo a partir de la interrelación de las variables físico naturales, económicas y sociales, que considere:
- A) La conformación, consolidación y ordenamiento del sistema urbano y de los centros de población que lo integran, estableciendo las relaciones entre los mismos y sus funciones.
  - B) Ordenar la distribución de la población y sus actividades en el territorio estatal.
  - C) La identificación de los centros de población que se califican de estratégicos para su planeación, en virtud de cumplir o preverse que cumplan éstos en el futuro funciones de alcance regional en cuanto a la prestación de servicios, desarrollo de actividades productivas y distribución inducida de la población.
  - D) El señalamiento, en su caso, de los centros de población que hubieren de ser fundados y su localización.
  - E) Zonificar el territorio estatal para la aplicación de las políticas urbanas en la fundación, impulso, consolidación y control del crecimiento de los centros de población y ecológicas para aprovechar, preservar, proteger y restaurar el equilibrio ecológico.
  - F) La construcción, ampliación o mejoramiento de la vialidad, infraestructura, equipamiento y servicios públicos de cobertura estatal y regional.
  - G) La regulación ambiental de los asentamientos humanos.
  - H) La preservación de las áreas de alto valor arquitectónico, histórico, cultural y artístico, catalogadas por la autoridad competente.

- I) Los lineamientos globales para la elaboración y ejecución de los programas.
- J) El establecimiento de instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa, con la participación de los sectores público, privado y social.

### **Sección III**

#### **Del Plan Regional de Desarrollo Urbano**

**Artículo 37.** Los Planes Regionales son instrumentos prácticos y operativos de planificación y promoción sectorial para impulsar y dar seguridad jurídica territorial a las inversiones en sectores prioritarios para el Estado.

**Artículo 38.** Los Planes Regionales comprenderán los siguientes aspectos:

- I. Determinar la congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo urbano;
- II. La definición del tema a desarrollar;
- III. Los requerimientos que planteen en la materia los aspectos demográficos, sociales, económicos, políticos y administrativos;
- IV. La determinación del área de aplicación definida dentro de los límites del sector;
- V. Alternativas factibles del tema a desarrollar; y,
- VI. Normas y criterios técnicos aplicables por medio de este instrumento de planeación.

**Artículo 39.** Los Planes Regionales tendrán los objetivos siguientes:

- I. Determinar estrategias de planeación adecuadas en materia de desarrollo industrial, desarrollo turístico, reservas territoriales y enlaces de comunicación vial, entre otros de acuerdo a las condiciones de la región;
- II. Promover la participación social permanente en la determinación de estrategias de planeación;
- III. Establecer estrategias operativas y de fácil aplicación por parte de los respectivos Municipios; y,
- IV. Aquellos elementos necesarios que contribuyan al óptimo desarrollo de la región.

La metodología para desarrollar estos planes tendrá como base la del Plan Estatal de Desarrollo Urbano enunciada en los artículos 33, 34 y 35, y se aplicará al territorio específico base del estudio.

### **Capítulo Tercero**

#### **De los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas**

**Artículo 40.** El Estado y los Municipios respectivos, deberán acordar el reconocimiento de la existencia 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 zona conurbada;
- II. Se proyecte o se 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 el territorio de otro municipio.

**Artículo 41.** El reconocimiento de la existencia de una zona conurbada por el Estado y los Municipios se hará mediante declaratoria expedida por el Ejecutivo Estatal, la cual será publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

**Artículo 42.** Expedida la declaratoria de la existencia de una zona conurbada, se procederá conforme a lo siguiente:

- I. La Secretaría elaborará el proyecto de límites de la zona conurbada;
- II. Elaborado el proyecto de límites de la zona conurbada, éste será entregado a los Municipios involucrados, para su análisis y aprobación, en su caso;
- III. Aprobado por los Municipios el proyecto de límites, el Ejecutivo Estatal lo someterá a consideración del Congreso del Estado para su análisis y aprobación, en su caso;
- IV. Aprobados los límites de la zona conurbada por el Congreso del Estado, expedirá el Decreto correspondiente y ordenará su aplicación;
- V. El Decreto que establece los límites de la zona conurbada, para que surta sus efectos, será publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" y en un periódico de cada uno de los Municipios involucrados, si lo hubiese, y en su defecto en uno de los de mayor circulación del Municipio más próximo;
- VI. Una vez que entre en vigor el Decreto del Congreso del Estado que establece los límites de la zona conurbada, el Ejecutivo Estatal, convocará dentro de los treinta días siguientes, por conducto del Secretario General de Gobierno a los Presidentes Municipales correspondientes, para sentar las bases de la constitución de la Comisión de zona conurbada a que se refiere el Título Segundo, Capítulo Primero, Sección V de esta Ley; y,
- VII. La constitución de una Comisión de Zona Conurbada se hará por Decreto que expida el Ejecutivo Estatal.

**Sección I**  
**De los Programas de Ordenación de las Zonas Conurbadas**  
**Con otra Entidad Federativa**

**Artículo 43.** Los Programas que ordenen y regulen el desarrollo urbano de las zonas conurbadas donde participe el Estado y alguno de sus Municipios, con otra entidad federativa, se realizarán conforme a lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

**Sección II**  
**De los Programas de Ordenación de las Zonas Conurbadas**  
**En el Territorio Estatal**

**Artículo 44.** Los Programas que ordenen y regulen el desarrollo urbano de las zonas conurbadas en los que participen dos o más municipios del Estado contendrán:

- I. La delimitación territorial de la conurbación;
- II. Las bases para la elaboración y ejecución de los proyectos que se propongan realizar en la zona conurbada;
- III. La determinación de las áreas dedicadas a la conservación, mejoramiento, crecimiento y preservación de la zona conurbada;
- IV. Las acciones e inversiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que sean comunes a los centros de población de la zona conurbada; y,
- V. Las demás que se estimen necesarias para el cumplimiento del objeto de la declaratoria de existencia de la zona conurbada.

**Artículo 45.** Para la aprobación de los Programas de Ordenamiento de las Zonas Conurbadas, se procederá conforme a lo estipulado en el artículo 67 de esta Ley.

**Artículo 46.** El ordenamiento y regulación de los procesos de crecimiento entre distintos centros de población que tiendan a formar una unidad urbana de un mismo Municipio, se efectuará mediante los planes o programas municipales de desarrollo urbano.

**Capítulo Cuarto**  
**Programa Municipal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 47.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, tiene por objeto establecer una estrategia de desarrollo que promueva patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio en el Municipio, mediante la adecuada articulación funcional de las políticas sectoriales. Tendrá congruencia con las políticas establecidas en los instrumentos de planeación estatal de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como con los programas de ordenamiento ecológico.



**Artículo 48.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano tendrá como instrumentos los planes y programas siguientes:

- I. Plan Municipal de Desarrollo Urbano; y,
- II. Programa Municipal de Ordenamiento Territorial.

### **Sección I Del Plan Municipal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 49.** El Plan Municipal de Desarrollo Urbano es el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones encaminadas a ordenar y regular los sistemas de relaciones territoriales que se establecen entre los asentamientos humanos del municipio, así como los recursos aprovechables para las funciones urbanas.

**Artículo 50.** La metodología para desarrollar estos Planes Municipales de Desarrollo Urbano, tendrá como base la del Plan Estatal de Desarrollo Urbano enunciadas en los artículos 33, 34 y 35, aplicándose al territorio específico base del estudio.

### **Sección II Del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial**

**Artículo 51.** Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial tienen por objeto establecer las políticas generales en la materia aplicable al territorio municipal y contendrán como mínimo lo establecido en el artículo 36 de la presente Ley.

### **Capítulo Quinto Del Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población**

**Artículo 52.** El Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población, tiene por objeto establecer una estrategia de desarrollo que promueva patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio en un centro poblado, mediante la adecuada articulación funcional de las políticas sectoriales.

**Artículo 53.** El Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población, tendrá como instrumentos los planes y programas siguientes:

- I. Plan Director de Desarrollo Urbano; y,
- II. Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

## **Sección I**

### **Del Plan Director de Desarrollo Urbano**

**Artículo 54.** El Plan Director de Desarrollo Urbano, integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, establecidas en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo racional y equilibrado de su territorio.

**Artículo 55.** Son objetivos del Plan Director de Desarrollo Urbano los siguientes:

- I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas de acuerdo a las condiciones de su territorio;
- II. Promover acciones para mejorar las condiciones de vida de las poblaciones;
- III. Determinar estrategias adecuadas en materia de desarrollo urbano promoviendo la participación social permanente;
- IV. Establecer estrategias de planeación operativas que puedan ser implementadas por el municipio; y,
- V. Aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

**Artículo 56.** Los Planes Directores de Desarrollo Urbano, son instrumentos prácticos de la planeación urbana y contendrán como mínimo los aspectos siguientes:

- I. La determinación de la congruencia con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual se derive;
- II. La definición de los temas sectoriales de desarrollo urbano y los objetivos que se pretenden alcanzar;
- III. La determinación de áreas susceptibles de desarrollo;
- IV. La determinación de su aplicación dentro del límite del centro de población;
- V. Las alternativas viables de temas sectoriales para el desarrollo urbano del centro de población;
- VI. La descripción gráfica de las propuestas de desarrollo urbano; y,
- VII. Las normas y criterios técnicos aplicables por medio de este instrumento de planeación.

**Artículo 57.** Son acciones de los Planes Directores de Desarrollo Urbano las siguientes:

- I. El Ordenamiento Territorial del Centro de Población;

- II. El establecimiento de uso del suelo, de la estructura urbana, de la inversión urbana, del mejoramiento del ambiente y conservación del patrimonio cultural del centro de población;
- III. La coordinación de los gobiernos Federal, Estatal y Municipal para la ejecución de los programas de inversión urbana;
- IV. La concertación con los distintos grupos que integran la comunidad;
- V. La regulación del crecimiento del Centro de Población; y,
- VI. En general, todas aquellas acciones que permitan promover los objetivos de estos planes y programas.

## **Sección II**

### **Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano**

**Artículo 58.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano, es un instrumento de planeación que tiene por objeto determinar las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento previstas en los planes y programas de desarrollo urbano, aplicables a áreas específicas contenidas dentro del centro de población.

**Artículo 59.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano deberá contener:

- I. Descripción gráfica de las propuestas de planeación;
- II. Normas y criterios aplicables en materia de zonificación y vialidad; y,
- III. Diseño urbano.

**Artículo 60.** La elaboración del Plan Parcial se basará en los antecedentes, diagnósticos y propuestas de planeación que constituyen al Plan de Desarrollo Urbano del cual se derive, y estará integrado por estudios de desarrollo urbano a nivel de detalle en el área de su jurisdicción territorial.

**Artículo 61.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano contendrá como mínimo:

- I. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se derive, indicando en su caso la modificación o adecuación correspondiente;
- 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 y de la problemática que presenta;
- V. Los estudios necesarios de impacto ambiental y riesgos, conforme a la legislación aplicable;

- VI. El régimen de tenencia de la tierra existente en el caso de que se considere un insumo básico;
- VII. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que definan la compatibilidad de usos del suelo, densidad, intensidad, vialidad y coeficiente de aprovechamiento del suelo;
- VIII. Los proyectos de las obras o servicios, señalando las etapas o condiciones para su ejercicio así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento de las zonas comprendidas, en los casos en los que se considere necesario;
- IX. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- X. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios o poseedores de fincas comprendidas en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- XI. Los plazos y condiciones para que las asociaciones de vecinos, usuarios, propietarios o poseedores de fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades;
- XII. Los plazos para que las asociaciones de vecinos, usuarios, propietarios o poseedores den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo Plan Parcial de Desarrollo Urbano; y,
- XIII. La reglamentación para los usos de las áreas o predios comprendidos en la zona de aplicación del mismo.

**Artículo 62.** Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano pueden expedirse en forma simultánea o sucesiva con los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población, actualizándolos y definiendo en mayor profundidad las políticas de éstos.

**Artículo 63.** Cuando el Plan Parcial incluya acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que requieran la participación de personas o instituciones particulares, se procederá a notificarles su contenido, así como las obligaciones específicas que de ellos se deriven para que les den cumplimiento.

**Artículo 64.** En caso de que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones a que se refiere el artículo anterior, las autoridades responsables de ejecutar las acciones previstas en los planes o programas correspondientes, procederán a requerirlos mediante notificación personal, señalándoles un plazo apropiado en que deberán darles cumplimiento, que no será menor de quince días.

**Capítulo Sexto**  
**De la Aprobación de los Planes y Programas**  
**de Desarrollo Urbano**

**Sección I**  
**De la Aprobación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 65.** En la aprobación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, se seguirá el siguiente procedimiento:

- I. La Secretaría dará aviso del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, a través de la publicación de las bases de la consulta en un diario de amplia circulación en el Estado;
- II. La Secretaría formulará el proyecto de Programa, difundiéndolo ampliamente;
- III. El proyecto de Programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones sociales y de las autoridades federales y municipales interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, remitirá copia del proyecto a todos los Municipios de la Entidad y al Comité de Planeación del Desarrollo a que se refiere la Ley de Planeación para el Estado de Sinaloa;
- IV. La Secretaría organizará al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados;
- V. Las dependencias de la Administración Pública Estatal tendrán la participación que las leyes les confieren en materia de coordinación general e intersectorial y de programación y presupuestación;
- VI. Previo a la aprobación del Programa, la Secretaría deberá dar respuesta a los planteamientos improcedentes y sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso; y,
- VII. Cumplidas las anteriores formalidades, la Secretaría enviará el Programa al Ejecutivo Estatal, para su aprobación y una vez aprobado, se ordenará su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y lo editará para su difusión.

**Sección II**  
**De la Aprobación de los Programas de Ordenación**  
**De Zonas Conurbadas Interestatales**

**Artículo 66.** Los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas interestatales se sujetarán a las disposiciones que establece la Ley General de Asentamientos Humanos y demás legislación federal aplicable.

**Sección III**  
**De la Aprobación de los Programas de Ordenación**  
**De Zonas Conurbadas Ubicadas dentro del Estado**

**Artículo 67.** Los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas ubicadas dentro del territorio del Estado se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. La Comisión de Conurbación que se integre, en los términos del artículo 12 de este ordenamiento, acordará el inicio del proceso de elaboración del Programa de Ordenación de Zonas Conurbadas y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, a través de la publicación de las bases de la consulta en un diario de amplia circulación en el Estado;
- II. La Comisión de Conurbación formulará el proyecto del Programa de Ordenación de Zonas Conurbadas;
- III. Formulado el proyecto del Programa de Ordenación de Zonas Conurbadas, se informará a través de los medios de comunicación, que estará a consulta y opinión de la ciudadanía durante un plazo no menor de sesenta días naturales a partir del momento en que se encuentre disponible;
- IV. Las autoridades de los Municipios conurbados participarán en la elaboración, consulta y aprobación del programa en el seno de la Comisión de Conurbación;
- V. La Comisión organizará al menos una audiencia pública en cada centro de población, en la que expondrá el proyecto y recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados;
- VI. Previo a la aprobación del Programa de Ordenación de Zonas Conurbadas, la Comisión deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto expresando las razones del caso; y,
- VII. Aprobado el Programa por el Ejecutivo Estatal y por todos los Municipios correspondientes, la Comisión de Zona Conurbada lo aprobará en definitiva y procederá a su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio respectivo. Corresponde a la Comisión de Conurbación su edición para su difusión.

**Sección IV**  
**De la Aprobación de los Planes Municipales**  
**de Desarrollo Urbano**

**Artículo 68.** Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, los Planes Directores de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. Los Municipios, a través del Consejo Municipal respectivo, darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, a través de la publicación de las bases de la consulta en un diario de amplia circulación en el Municipio;

- II. Los Municipios formularán el proyecto del plan o programa;
- III. Formulado el proyecto del plan, se informará a través de los medios de comunicación que estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones sociales y de las autoridades federales y estatales interesadas durante un plazo no menor de sesenta días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al Ejecutivo Estatal y al Consejo Municipal;
- IV. El Consejo Municipal organizará al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del plan llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- V. Los Municipios deberán dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
- VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del plan, el Municipio lo enviará a la Secretaría. La documentación que se remita contendrá una copia reproducible del plan, la versión abreviada y la documentación que acredite la celebración de las instancias de consulta pública;
- VII. La Secretaría, en un plazo no mayor de treinta días naturales, emitirá un dictamen de congruencia del plan, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y esta Ley. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación por parte del Ayuntamiento correspondiente;
- VIII. Cuando el plan motive la modificación del límite de centro de población de un asentamiento humano, una vez que la Secretaría haya emitido el dictamen de congruencia, se promoverá la adecuación relativa, a efecto de que coincida con la nueva propuesta, en forma previa a la aprobación del plan; y,
- IX. Cumplidas las anteriores formalidades, el municipio aprobará el plan, lo remitirá al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", lo inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y lo editará para su difusión.

**Artículo 69.** El Ejecutivo Estatal, por conducto de la Secretaría, podrá auxiliar a los Municipios en la elaboración de sus Planes y Programas de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial, mediante los convenios que celebren para tal efecto.

## **Sección V**

### **De la Modificación de los Planes y Programas**

**Artículo 70.** Los planes o programas podrán ser modificados cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;
- IV. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo causas justificadas; y,
- V. Sobrevenga otra causa de interés social que los afecte.

**Artículo 71.** Para la modificación de los planes o programas a que se refiere esta Ley, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación.

## **Sección VI Disposiciones Comunes para los Planes y Programas**

**Artículo 72.** Una vez publicados en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, así como los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipales, los Secretarios Técnicos de los Consejos respectivos, los presentarán para su inscripción en el Registro del Sistema Estatal de Planeación Urbana, acompañándolos de la documentación siguiente:

- I. Una copia del Plan o Programa;
- II. El documento que lo ampara;
- III. La documentación que acredite la celebración de las instancias de consulta pública; y,
- IV. El documento que acredite la aprobación por los Cabildos.

## **Capítulo Séptimo De la Publicidad de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano**

**Artículo 73.** La información contenida en los planes y programas de desarrollo urbano, así como sus normas complementarias y la totalidad de los documentos que lo constituyan, serán públicas.

No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeación. Para tal efecto el Gobierno del Estado y de los Municipios dispondrán de un ejemplar completo de cada uno de ellos, destinado exclusivamente a la consulta de los particulares. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los decretos de aprobación, las modificaciones que se hubieren realizado y las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.



La consulta se realizará en los locales que señale el Ejecutivo Estatal o el Municipio. Las dependencias que para tal efecto se habiliten deberán estar abiertas con el horario de despacho al público del resto de las oficinas.

**Artículo 74.** Los particulares podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, lote, fraccionamiento, polígono o sector, presentando su petición, según sea el caso, ante las dependencias habilitadas conforme al artículo anterior.

La solicitud deberá identificar la finca, lote, fraccionamiento, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

Las dependencias habilitadas, al contestar la consulta, harán referencia a todos los datos suministrados por el particular y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información.

La información señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, lote, fraccionamiento, sector o polígono, de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por los planes o programas de desarrollo urbano.

## **Sección Única**

### **Del Registro del Sistema Estatal de Planeación Urbana**

**Artículo 75.** Se crea el Registro del Sistema Estatal de Planeación Urbana, en el que se inscribirán el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y sus componentes, los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos deriven, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos. De igual manera se inscribirán las resoluciones administrativas y judiciales que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.

El Registro del Sistema Estatal de Planeación Urbana será público y estará a cargo de la Secretaría de Planeación y Desarrollo.

## **Título Cuarto**

### **Del Control del Desarrollo Urbano**

#### **Capítulo Primero**

#### **De los Efectos de los Planes y Programas**

**Artículo 76.** Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, entrarán en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", y deberán ser inscritos dentro de los veinte días naturales siguientes a su entrada en vigor, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente.

Los Planes y Programas que establezcan provisiones, usos, destinos y reservas, deberán ser inscritos dentro de los diez días naturales siguientes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, enviándose un tanto al Instituto Catastral para los efectos correspondientes.

**Artículo 77.** Los planes y programas de desarrollo urbano podrán publicarse y difundirse en versión abreviada, la cual se integrará con los elementos siguientes:

- I. Descripción del instrumento de planeación correspondiente;
- II. Referencia de los Planes o Programas de los cuales se deriven;
- III. Definición del área de aplicación;
- IV. Objetivos generales; y,
- V. Anexo gráfico del instrumento de planeación correspondiente.

**Artículo 78.** Los particulares al igual que las autoridades, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenamiento urbano contenidas en la legislación federal y estatal, sus reglamentos, los ordenamientos municipales, así como a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano aprobados con apego a las mismas.

Toda propiedad o posesión de predios urbanos deberá usarse o disponerse de ellos conforme los usos, destinos y modalidades que se establezcan por las autoridades competentes en los términos de esta ley, la legislación federal aplicable, así como en los planes y programas de desarrollo urbano.

Cuando las autoridades competentes detecten o tengan conocimiento que en algún lugar del estado se estén llevando a cabo acciones urbanas o celebrando actos jurídicos en donde se transmita la propiedad o posesión de predios en contravención expresa a lo que se dispone en el párrafo anterior de este artículo y por ello pudiera generarse un conflicto de carácter social o colectivo, independientemente de realizar los actos que ésta u otras leyes le autoricen, deberá hacer avisos públicos a los interesados, sobre todo a los adquirentes de la propiedad o posesión de bienes para que se abstengan de realizar dichos actos; en estos casos los notarios públicos estarán obligados a hacer constar en los instrumentos que autoricen que han advertido a los enajenantes y adquirentes sobre el contenido de este artículo.

Las autoridades, el consejo de notarios del estado y los colegios de notarios podrán firmar convenios de colaboración para prevenir o corregir los actos violatorios de este artículo; estos convenios serán obligatorios para los notarios del estado.

**Artículo 79.** Cuando los interesados lo soliciten, Los notarios y demás fedatarios públicos deberán insertar en las escrituras y actas que protocolicen las autorizaciones sobre el uso y destino de la propiedad o posesión de predios urbanos.

**Artículo 80.** Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen los Gobiernos Estatal y Municipales, deberán sujetarse a lo dispuesto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes, para tal efecto, la solicitud presupuestal correspondiente deberá incluir una exposición de la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate y los objetivos y metas de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

## **Capítulo Segundo**

### **De la Regulación de la Propiedad en los Centros de Población**

**Artículo 81.** Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política Federal 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 de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 82.** Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La ordenación de los asentamientos humanos se llevará a cabo mediante la planeación y regulación de las acciones tendientes a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento urbano de los centros de población, de acuerdo a lo previsto en los Planes y Programas a que se refiere esta Ley.

**Artículo 83.** La fundación es la acción de establecer un asentamiento humano, para lo cual se requerirá Decreto expedido por el Congreso del Estado, mismo que contendrá las declaratorias procedentes sobre provisiones de tierras y determinación de usos, reservas y destinos; de igual forma ordenará la formulación del plan de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa que le corresponda al centro de población.

La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, las zonas aptas para el desarrollo agrícola, el patrón de asentamientos humanos rurales y las comunidades indígenas.

**Artículo 84.** Los Planes Directores de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y establecerán la zonificación correspondiente.

Para el cumplimiento de los Planes y Programas a que se refiere esta Ley, cuando sea necesaria la ocupación de la propiedad privada, la autoridad competente, por causa de utilidad pública, promoverá la expropiación de la misma, en los términos de las disposiciones constitucionales y legales de la materia.

**Artículo 85.** La conservación de los centros de población, es la acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.

**Artículo 86.** El mejoramiento, es la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deteriorada física o funcionalmente.

**Artículo 87.** El mejoramiento de las zonas de los centros de población podrá llevarse a cabo mediante convenios entre autoridades y propietarios, en los que se atiendan sus

respectivos intereses, o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública.

**Artículo 88.** Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial, podrán ser declaradas por la autoridad correspondiente, espacios dedicados al mejoramiento con el fin de reordenarlas, renovarlas o protegerlas y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelos y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

**Artículo 89.** Los programas de mejoramiento se considerarán como partes integrantes de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y deberán contener:

- I. La demarcación de áreas;
- II. Las características y condiciones del área;
- III. La justificación del programa;
- IV. Los objetivos que se persiguen;
- V. Los derechos y obligaciones de los particulares afectados;
- VI. El diseño de conjuntos y los proyectos arquitectónicos correspondientes;
- VII. El procedimiento de mejoramiento;
- VIII. La procedencia y aplicación de los recursos financieros necesarios para llevarlos a cabo; y,
- IX. Los efectos sociales que se pueden producir en la población del área afectada.

**Artículo 90.** Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los Planes Parciales de desarrollo urbano con programas de mejoramiento, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos, para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí con el Gobierno del Estado, con el Municipio respectivo o con terceros.

En el caso de que los propietarios o poseedores no cumplan con los convenios, el Gobierno del Estado o el Municipio, podrán proceder a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la Ley de la materia.

**Artículo 91.** El crecimiento urbano es la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población, mismo que se atenderá mediante la determinación de áreas necesarias para su expansión, definidas como áreas susceptibles de desarrollo en los respectivos programas de desarrollo urbano.

**Artículo 92.** Se consideran acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población los siguientes:

- I. La asignación de usos y destinos compatibles;

- II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano;
- III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación entre las dependencias y entidades públicas, así como de concertación de acciones entre éstas y los sectores social y privado, que tengan como propósito alguna de estas acciones;
- IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;
- V. La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento urbano de los centros de población;
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra;
- VII. La protección ecológica de los centros de población;
- VIII. La proporción que debe existir entre las áreas de esparcimiento y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas;
- IX. La preservación del patrimonio cultural y de la imagen urbana de los centros de población;
- X. El reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas;
- XI. La dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbana, en áreas carentes de ellas;
- XII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;
- XIII. La celebración de convenios entre autoridades y propietarios o la expropiación de sus predios por causa de utilidad pública; y,
- XIV. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requeridas por personas con discapacidad, estableciendo los procedimientos de consulta a los discapacitados sobre las características técnicas de los proyectos.

**Artículo 93.** Para los efectos de ordenar y regular el desarrollo urbano, el centro de población se compone de:

- I. El área urbana, es la ubicada dentro del límite del centro de población y comprende los usos de habitación, servicios, industria, áreas verdes y equipamiento urbano, entre otros;
- II. Las áreas susceptibles de desarrollo, son las que se conforman por zonas que por su estructura y características naturales, físicas y de infraestructura, pueden habilitarse para la urbanización sin desalojar otros usos productivos, las cuales podrán ser dedicadas a uso habitacional, espacios libres, infraestructura, industria, servicios, equipamiento y otros usos, de acuerdo a lo determinado en la Matriz de

Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan Director de Desarrollo Urbano respectivo;

- III. Las áreas de conservación, son las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas para asegurar la presencia de elementos naturales que ayudan a la calidad del medio ambiente y a la preservación de un alto nivel de vida de la población. Estas áreas no podrán ser urbanizada y serán sujetas a una estricta política de conservación; y,
- IV. El límite del centro de población, es el perímetro que contiene el área urbana actual, las áreas en las que se deberá dar el desarrollo urbano a futuro y las áreas de conservación.

**Artículo 94.** Es competencia de los Municipios la formulación, aprobación y administración de la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. La zonificación deberá establecerse en los planes directores de desarrollo urbano respectivos, en la cual se determinará lo siguiente:

- I. Las áreas que integran y delimitan el centro de población;
- II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas del centro de población;
- III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI. Las densidades de población y de construcción;
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vías y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realicen actividades riesgosas y se manejen materiales y residuos peligrosos;
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población; y,
- X. Las reservas para la expansión del centro de población.

**Artículo 95.** Los propietarios o poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los Planes Directores de Desarrollo Urbano aplicables, sólo utilizarán los predios de forma que no presente obstáculo con el aprovechamiento previsto.

En caso de que las zonas o predios no sean utilizados conforme al destino previsto en los términos de la fracción XV del artículo 5º de esta Ley, en un plazo de 5 años a partir de

la entrada en vigor del Plan Director de Desarrollo Urbano respectivo, dicho destino quedará sin efectos y el inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, de acuerdo a la modificación que en su caso, se haga al Plan Director de Desarrollo Urbano.

**Artículo 96.** El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley Agraria, la Ley General de Asentamientos Humanos, en esta Ley, las disposiciones que de ellas emanen y en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano aplicables, así como en las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

**Artículo 97.** Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros, deberá ajustarse a lo dispuesto por esta Ley y a la zonificación contenida en los Planes de Desarrollo Urbano aplicables en la materia. En estos casos, se requiere la autorización del Municipio en que se encuentre ubicado el ejido o la comunidad.

### **Capítulo Tercero Del Control del Desarrollo Urbano**

**Artículo 98.** Las autoridades del Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, son responsables de vigilar, que las acciones urbanas se lleven de acuerdo a lo dispuesto por esta Ley, los planes, programas y reglamentos en materia de desarrollo urbano, así como a las leyes y otras disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 99.** Las normas urbanísticas relativas a las acciones urbanas a que se refiere este capítulo estarán contenidas en los planes de desarrollo urbano y en los reglamentos correspondientes.

**Artículo 100.** Los oficiales o encargados de los registros públicos de la propiedad y del comercio podrán anotar o cancelar al margen de las inscripciones de propiedad y posesión y a solicitud de la autoridad competente las afectaciones relativas al uso y destino de los inmuebles y las limitaciones de la propiedad.

Para solicitar se asienten las notas marginales citadas la autoridad está obligada a fundar y motivar su petición.

En los términos que establezcan las disposiciones legales aplicables, quien tenga interés legítimo sobre la propiedad o posesión de que se trate, podrá pedir la cancelación de las notas marginales justificando la improcedencia de las anotaciones solicitadas por la autoridad.

**Artículo 101.** Esta Ley determina las siguientes autorizaciones, permisos y licencias:

- I. Uso del suelo;
- II. Construcción en todas sus modalidades;

- III. Fusión;
- IV. Subdivisión;
- V. Relotificación;
- VI. Fraccionamiento;
- VII. Conjunto;
- VIII. Condominio;
- IX. Anuncios en todas sus modalidades; y,
- X. Explotación de minas, canteras y yacimientos pétreos para la obtención de materiales para la construcción.

Los reglamentos municipales establecerán los procedimientos, requisitos y plazos para la expedición de las autorizaciones, permisos y licencias para el uso del suelo urbano, subdivisiones de terrenos y demás previstas en esta Ley. De igual manera, se establecerán los casos en los que no se requerirán o en los que se simplificará su expedición.

**Artículo 102.** La Secretaría emitirá un dictamen de impacto urbano a solicitud del Municipio atendiendo la recomendación que para el caso expida el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y previo al otorgamiento de las licencias, autorizaciones y permisos relativos, cuando las acciones de desarrollo urbano produzcan impactos significativos en el medio ambiente, en la estructura urbana de los centros de población, de la región o zona conurbada, en los siguientes casos:

- I. Las gasolineras, gaseras e instalaciones para la distribución de combustibles;
- II. Los depósitos y plantas de tratamiento de basura y aguas residuales;
- III. La modificación, demolición o ampliación de inmuebles de patrimonio cultural e histórico;
- IV. Los proyectos de vialidades de acceso, estructurales y primarias de más de 30 metros de anchura;
- V. La elaboración de proyectos de equipamiento o infraestructura de cobertura estatal y regional;
- VI. Rastros y Centrales de abastos de cualquier tipo;
- VII. Centrales camioneras y de carga;
- VIII. Regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos humanos irregulares;



- IX. Los proyectos de industria de alto impacto o fraccionamientos para uso industrial de alto impacto;
- X. La explotación de bancos de materiales para la construcción, u otros fines;
- XI. Desarrollos turísticos costeros;
- XII. Parque funerales; y,
- XIII. Aquellos que determine el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 103.** Las licencias, autorizaciones y permisos para los equipamientos referidos en el artículo anterior, se otorgarán en función de la manifestación de impacto urbano correspondiente, mismo que deberá contemplar la determinación de la potencialidad de la zona que se pretenda ocupar.

Las manifestaciones de impacto urbano incluidas en el dictamen, serán elaboradas y aprobadas de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables. Los propietarios de los proyectos a los que se refiere esta disposición deberán aportar los recursos suficientes para resolver cualquier impacto significativo adverso que determine el estudio, así como la parte proporcional del costo de las obras que se precise realizar para proveerlos de los servicios necesarios para su funcionamiento. Podrá autorizarse para estos fines, la utilización de la infraestructura existente, siempre y cuando, se demuestre fehacientemente la existencia de remanentes en la capacidad instalada, para lo cual los interesados deberán garantizar ante el Gobierno Estatal y Municipal la aportación de recursos y la realización de las obras que señale el estudio respectivo.

**Artículo 104.** Para efectos de que el Municipio obtenga el dictamen de impacto urbano en relación a las acciones que generen impacto significativo en su área de influencia, la solicitud deberá acompañarse de:

- I. Título que acredite la propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- II. Resolución positiva de la dependencia federal competente si las obras y los impactos son de competencia federal según lo establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;
- III. Anteproyecto arquitectónico o de diseño urbano y memoria descriptiva del mismo; y,
- IV. Manifestación de impacto ambiental, consignando las medidas de mitigación correspondientes.

El Municipio podrá emitir las licencias, autorizaciones y permisos que correspondan, una vez que se reciba el dictamen de impacto urbano con una resolución positiva.

**Artículo 105.** Tratándose de licencias para usos que generen impactos significativos en el centro de población, éstas se otorgarán en función de la manifestación de impacto urbano

y de la potencialidad que tenga la zona para desarrollar el uso previsto, sin causar efectos negativos en la zona.

**Artículo 106.** Conforme a lo previsto en esta Ley, corresponde a la autoridad municipal autorizar las fusiones, subdivisiones, relotificaciones, fraccionamientos y conjuntos urbanos que se promuevan respecto de los lotes o predios ubicados en el territorio del Municipio de que se trate. En todo caso, deberá contarse con el dictamen favorable de las instancias competentes en materia de infraestructura y servicios urbanos.

**Artículo 107.** La autoridad municipal podrá expedir los siguientes instrumentos para el control del uso del suelo:

- I. La constancia de zonificación, es el documento oficial expedido por la autoridad municipal competente, en el que se hace constar las disposiciones de los programas vigentes en la materia de usos del suelo y normas de ordenación, para un predio determinado sobre si un uso del suelo está permitido, condicionado o prohibido o para aquel predio al que se le haya autorizado cambio en el uso del suelo; y,
- II. La licencia de uso del suelo, es el documento oficial expedido por la autoridad municipal competente, en el que se certifica del cumplimiento de los requerimientos expresados en la constancia de zonificación y que se indicarán en el proyecto de solicitud de licencia de construcción.

**Artículo 108.** Las autoridades competentes instrumentarán los mecanismos de información para consulta del público respecto de constancias, permisos, licencias y autorizaciones que emitan, en los términos de esta Ley y de los reglamentos municipales.

**Artículo 109.** Ninguna dependencia o entidad federal, estatal o municipal podrá llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, sin que esta sea compatible con el uso del suelo descrito en los Planes de Desarrollo Urbano vigentes.

**Artículo 110.** Para el otorgamiento de licencias en relación con las zonas y los inmuebles catalogados como arqueológicos, históricos o artísticos, en los términos de la legislación federal aplicable, el Municipio promoverá la concurrencia con los Institutos Nacional de Antropología e Historia y de Bellas Artes, en el ámbito de sus competencias.

**Artículo 111.** Los fedatarios públicos, al autorizar los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad o posesión o con el uso y aprovechamiento de inmuebles, a solicitud expresa de los interesados, deberá transcribir en los actos jurídicos que autoricen, los certificados que emita la autoridad municipal competente en la materia en las que se asienten las normas de planeación urbana que regulan al bien o bienes a que dicho acto se refieran.

**Artículo 112.** Los directores responsables de obra y corresponsables supervisarán la ejecución de los proyectos normados por esta Ley y vigilarán que se cumplan las disposiciones de la misma, los planes y programas de desarrollo urbano, los reglamentos y normas técnicas aplicables; todo ello bajo la dirección de las dependencias competentes de la administración pública. Los directores responsables de obras y corresponsables procederán de los Colegios de Profesionistas respectivos, en apego a la reglamentación aplicable.

**Artículo 113.** En los reglamentos municipales se establecerán los requisitos, plazos y procedimientos para la expedición de las licencias, autorizaciones, permisos y constancias que prevé esta Ley. De igual manera, se establecerán los casos en los que no se requerirán o en los que se simplificará su expedición.

## **Título Quinto De la Instrumentación del Desarrollo Urbano**

### **Capítulo Primero De la Participación Social en el Desarrollo Urbano**

**Artículo 114.** Esta Ley garantizará la participación social en los procesos de planeación y gestión del desarrollo urbano.

**Artículo 115.** Los Gobiernos Estatal y Municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán la participación social de manera directa, o a través de los Consejos Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano y demás órganos auxiliares que intervienen en el desarrollo urbano, así como agrupaciones comunitarias que se constituyan o no bajo cualquier forma jurídica de organización, con la finalidad de que el ordenamiento territorial y desarrollo urbano, se traduzcan en el mejoramiento de la calidad de vida de la población mediante las siguientes acciones:

- I. La formulación, aprobación, modificación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los planes de desarrollo urbano;
- II. La determinación y control de la zonificación, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población;
- III. La construcción y mejoramiento de vivienda;
- IV. El financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;
- V. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- VI. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación en zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;
- VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
- VIII. La preservación del ambiente de centros de población;
- IX. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales de los centros de población;
- X. La enseñanza, difusión y promoción de actitudes favorables a la convivencia interactiva de las personas que habitan los centros de población, así como el

- XI. La inclusión de personas con capacidades especiales en el diseño de mobiliario, equipamiento urbano y el diseño de viviendas y edificios de uso público.

**Artículo 116.** Los Gobiernos Estatal y Municipales promoverán acciones concertadas entre los sectores público, social y privado, que propicien la participación social en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

## **Capítulo Segundo** **De la Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos**

**Artículo 117.** La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos estarán sujetos a la normatividad de esta Ley y de los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

Los planes y programas de desarrollo urbano determinarán la conveniencia y forma de integración en los centros de población de vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, canales y en general, toda clase de redes de transportación y distribución, con la intervención que corresponda a las autoridades federales.

**Artículo 118.** La Secretaría y los Municipios, al formular sus programas de inversión para la construcción de equipamiento urbano, tomarán en cuenta las normas y especificaciones vigentes en la materia. Los convenios de acciones e inversiones con el Gobierno Federal preverán la ubicación, dosificación y demás elementos necesarios para la planeación de la infraestructura y el equipamiento urbano que esté a su cargo en los centros de población.

**Artículo 119.** Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura, equipamiento y servicio urbano, serán sometidos a la consideración de las autoridades correspondientes, entendiéndose para tal efecto como:

- I. Infraestructura urbana, los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;
- II. Equipamiento urbano, el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y posibilitar el desarrollo de las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas propias de la vida urbana; y,
- III. Servicios urbanos, las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada, para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.

**Artículo 120.** Será atribución del Gobierno del Estado o, en su caso, del Municipio respectivo:

- I. Determinar los proyectos de redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios e instalaciones correspondientes, así como sus características;

- II. Fijar la organización y las características del sistema de transporte de personas y bienes;
- III. Limitar los usos de la vía pública; y,
- IV. Establecer las especificaciones para modificar definitiva o temporalmente la vía pública.

### **Capítulo Tercero** **De la Fusión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos**

**Artículo 121.** Los terrenos pueden fusionarse, relotificarse y fraccionarse, mediante autorización de las autoridades municipales correspondientes, para tal efecto se entenderá por:

- I. Fusión: La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes;
- II. Relotificación: El cambio en la distribución, cantidad o dimensiones de los lotes en un predio; y,
- III. Fraccionamiento: La división de terrenos en dos o más partes, cuando para ello se formen una o más calles, independientemente de la denominación que dichas partes reciban, del régimen de propiedad a que el terreno original o sus divisiones resultantes se sujeten y del uso del suelo o de las construcciones que en él o en ellas existan o se vayan a construir.

**Artículo 122.** Para dictar las autorizaciones de fusiones, relotificaciones y fraccionamientos, se tomarán en cuenta los aspectos siguientes:

- I. Las zonas permisibles para tal efecto;
- II. Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su uso;
- III. Los índices aproximados de densidad de población permitidos;
- IV. La organización de la estructura vial y del sistema de transporte;
- V. La proporción y aplicación de las inversiones en diversas etapas;
- VI. Las proporciones relativas a las áreas y servicios públicos y el equipamiento e infraestructura urbana;
- VII. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones de lotes considerados individualmente, así como las densidades totales;
- VIII. Las normas oficiales vigentes, reglamentos y los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto; y,

- IX. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad en los términos de lo dispuesto en la Ley de Integración Social de Personas con Discapacidad del Estado de Sinaloa.

**Artículo 123.** La autorización de fusión, relotificación y fraccionamiento, no será otorgada por las autoridades Municipales, cuando se pretendan efectuar en zonas de conservación, zonas de patrimonio natural, zonas de patrimonio histórico cultural y cuando exista un perjuicio en el equilibrio de la densidad de población.

**Artículo 124.** El Ejecutivo Estatal, por conducto de la Secretaría y los Municipios promoverá el desarrollo de fraccionamientos y conjuntos habitacionales de carácter popular, de interés social y de servicios progresivos, para cuyo efecto aprovecharán las reservas territoriales disponibles. En estos casos, tomarán las medidas que eviten la especulación o que desvirtúen la finalidad social que motivó la autorización. De igual forma apoyará los programas de fraccionamientos y conjuntos habitacionales que realicen dependencias, organismos oficiales y particulares, de acuerdo con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

## **Capítulo Cuarto De los Fraccionamientos**

### **Sección I De los Tipos de Fraccionamiento**

**Artículo 125.** Los fraccionamientos atendiendo al uso del suelo, se clasifican en:

- I. Fraccionamientos para Uso Habitacional;
- II. Fraccionamientos para Uso Industrial;
- III. Fraccionamientos para Uso Turístico; y,
- IV. Fraccionamientos para Usos Mixtos.

Por su parte, atendiendo a su forma de construcción:

- I. En Ejecución típica; son aquellos que plantean realizar solo obras de urbanización para ofertar suelo urbanizado; y,
- II. De Ejecución integral; son aquellos que plantean realizar las obras de urbanización y las de edificación en forma simultánea, para ofertar suelo urbanizado y edificación.

Del mismo modo, atendiendo a su forma de ejecución:

- I. En etapa única, son aquellos en los que se pretende ejecutar de forma integral las obras de urbanización y las de edificación, totalmente en una sola etapa; y,

- II. En etapas varias, son aquellos en los que se pretende ejecutar de forma integral las obras de urbanización y las de edificación en varias etapas. Teniendo como base el proyecto general del fraccionamiento.

## **Sección II**

### **De los Fraccionamientos para Uso Habitacional**

**Artículo 126.** Los fraccionamientos para uso habitacional son aquellos en los que sus lotes se destinan para la edificación de vivienda, los cuales pueden ser:

- I. De Vivienda de Objetivo Social;
- II. De Vivienda de Interés Social;
- III. De Vivienda Popular;
- IV. De Vivienda con Servicios Progresivos;
- V. De Vivienda Media;
- VI. De Vivienda Residencial; y,
- VII. De Vivienda Campestre.

**Artículo 127.** Los fraccionamientos de vivienda de objetivo social, son aquellos que se desarrollan mediante gestión pública a través de los Gobiernos Estatal o Municipales, y cuyo valor de venta final sea menor a 4,000 veces el salario mínimo general vigente.

**Artículo 128.** Los fraccionamientos de vivienda de interés social son aquellos cuyo valor de vivienda al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por quince el salario mínimo general vigente elevado al año, o el que acuerde el Comité Técnico de Vivienda que al efecto instituya el Gobierno del Estado.

**Artículo 129.** Los fraccionamientos de vivienda popular son aquellos cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por veintiocho el salario mínimo general vigente elevado al año, o el que acuerde el Comité Técnico de Vivienda que al efecto instituya el Gobierno del Estado.

**Artículo 130.** Los fraccionamientos referidos en los artículos 127, 128 y 129; deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad técnica de la Comisión Federal de Electricidad; y,
- III. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio respectivo.

**Artículo 131.** Los fraccionamientos de vivienda de servicios progresivos son aquellos en los que las obras de urbanización se construyen progresivamente para permitir a las familias de menores recursos económicos el acceso al suelo y la posibilidad de una vivienda digna y decorosa, en los términos establecidos en esta Ley. Este tipo de fraccionamiento deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de alumbrado público tipo vigilancia, que es aquél que se instala en los cruces de cada calle;
- II. Arbolado en las calles;
- III. Pavimentos; y,
- IV. Parques y jardines.

**Artículo 132.** Los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos podrán ser promovidos por el Gobierno del Estado, por los Municipios o por sus respectivos organismos descentralizados, así como por particulares; y su construcción podrán hacerla en forma directa o mediante asociación con promotores privados, con el sector social o con organismos públicos federales. En todos los casos el Municipio tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización.

El fraccionamiento de vivienda con servicios progresivos se aprobará por los Municipios, dicho acuerdo se publicará en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

**Artículo 133.** Los Gobiernos Estatal y Municipales, así como sus respectivos organismos descentralizados, promoverán que en los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos se impulse la autoconstrucción, proporcionando a los adquirentes asesoría técnica.

**Artículo 134.** La gestión y participación en las obras posteriores de urbanización se llevarán a cabo en forma concertada entre beneficiarios y Municipios, Gobierno Estatal, organismos descentralizados y promotores particulares, mismas que serán entregadas al Municipio para su administración.

**Artículo 135.** Los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos deberán contar por lo menos en su inicio con un hidrante por cada cuatro manzanas y energía eléctrica y en un término máximo de tres años deberán contar con alcantarillado y tomas domiciliarias de agua potable. El costo de los proyectos de urbanización se cargará al valor de los lotes, corriendo a cargo de los Municipios la ejecución de las obras de infraestructura.

**Artículo 136.** Las actividades relativas a la realización de obras de fraccionamientos, solo pueden llevarse a cabo mediante autorización del Municipio, respetando las normas y lineamientos previstos en los Programas de Desarrollo Urbano, otorgada con estricta sujeción a los términos de Ley.

**Artículo 137.** Los Fraccionamientos de Vivienda Media son los que por su densidad de población, consideran dimensiones de lotes con frentes mínimos de ocho metros. Este



tipo de fraccionamiento deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad técnica de la Comisión Federal de Electricidad; y,
- III. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio respectivo.

**Artículo 138.** Los Fraccionamientos de Vivienda Residencial son los que por su densidad de población, consideran dimensiones de lotes con frentes mínimos de doce metros. Este tipo de fraccionamiento deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad técnica de la Comisión Federal de Electricidad; y,
- III. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente del Municipio respectivo a través de sus reglamentos concernientes.

**Artículo 139.** Los Fraccionamientos de Vivienda Campestre son los que se ubican en zonas no urbanas y en predios rústicos, cuyas construcciones no excedan el cuarenta por ciento de la superficie total del predio. Este tipo de fraccionamiento deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad técnica de la Comisión Federal de Electricidad; y,
- III. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio respectivo.

### **Sección III De los Fraccionamientos para Uso Industrial**

**Artículo 140.** Los fraccionamientos para uso industrial, son aquellos en los que sus lotes se destinan a la instalación, edificación de fábricas, talleres, almacenes u otros usos análogos de producción o de trabajo, y pueden ser de los tipos siguientes:

- I. De Industria de Alto Impacto; y,

II. De Industria de Bajo Impacto.

**Artículo 141.** Los fraccionamientos de industria de alto impacto son aquellos donde se llevan a cabo los procesos productivos que por su naturaleza o volumen generen potenciales contaminantes de humo, olores, desechos y ruidos, de acuerdo a las leyes y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; y los fraccionamientos de industria de bajo impacto son aquellos donde se llevan a cabo los procesos productivos que por su naturaleza o volumen no causan desequilibrio ecológico, generan niveles bajos de humo, olores, desechos y ruidos, de acuerdo a las leyes y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables. Todos los fraccionamientos de uso industrial deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad técnica de la Comisión Federal de Electricidad; y,
- III. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio respectivo.

**Sección IV**  
**De los Fraccionamientos para Uso Turístico**

**Artículo 142.** Los fraccionamientos para uso turístico son todos aquellos en los que sus lotes se destinan a alojar instalaciones o edificaciones para actividades recreativas, de esparcimiento o de descanso y comprenderán los siguientes tipos:

- I. De tipo Turístico Integral; y,
- II. De tipo Turístico Campestre.

**Artículo 143.** Los fraccionamientos de tipo turístico integral son aquellos en los que sus lotes se destinen a alojamiento temporal mixto, a centros de recreación y a comercios y servicios turísticos. Estos fraccionamientos deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad técnica de la Comisión Federal de Electricidad; y,
- III. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio respectivo.

## **Sección V**

### **De los Fraccionamientos para Usos Mixtos**

**Artículo 144.** Los fraccionamientos para usos mixtos son aquellos en los que sus lotes se destinan a alojar instalaciones o edificaciones para actividades compartidas de dos o más giros compatibles tales como habitacional, comercial, de servicios, equipamiento institucional y equipamiento general. Estos fraccionamientos deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normatividad del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normatividad técnica de la Comisión Federal de Electricidad; y,
- III. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio respectivo.

## **Sección VI**

### **De los Requisitos de Urbanización**

**Artículo 145.** El fraccionador elaborará el proyecto de los fraccionamientos, mismo que contendrá:

- I. El proyecto definitivo del fraccionamiento en base a la reglamentación municipal aplicable;
- II. Los estudios de impacto y riesgo ambiental conforme a la Legislación vigente;
- III. 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 y los criterios de ingeniería urbana e ingeniería de tránsito;
- IV. El estudio hidrológico y la solución pluvial;
- V. La memoria descriptiva que señale la densidad e intensidad de construcción y los criterios de integración fisonómica; y,
- VI. El programa de las etapas de realización de las obras.

**Artículo 146.** El proyecto definitivo de los fraccionamientos comprenderá los siguientes elementos:

- I. El plano de localización;
- II. Los planos de ubicación en el contexto inmediato, en escala no superior a 1:5000;
- III. El plano topográfico;

- IV. El Plano de usos del suelo;
- V. Su zonificación interna marcando los usos del suelo y la densidad de población;
- VI. La ubicación y la superficie total que será donada al Municipio para destino de uso común y público;
- VII. El plano de vialidad, en escala no superior a 1:1000, donde se marquen claramente las áreas destinadas a las calles;
- VIII. El plano del proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos;
- IX. Los planos manzaneros en escala no superior a 1:500;
- X. El proyecto de integración vial y de transporte;
- XI. Los proyectos, presupuestos y especificaciones para las obras de urbanización;
- XII. El Plano conjunto de la zona del centro poblado en que está ubicado el fraccionamiento; y,
- XIII. La resolución en materia de impacto ambiental emitida por la Secretaría o la dependencia federal competente.

**Artículo 147.** Los Municipios podrán autorizar fraccionamientos en terrenos alejados de la mancha urbana o de otros ya urbanizados, siempre que éstos estén contenidos en el área susceptible de desarrollo que determina el Plan de Desarrollo Urbano respectivo.

Es obligación del fraccionador construir previamente a las obras de urbanización, el camino de liga a la parte más próxima de la ciudad. En la construcción de la vía se acatarán las especificaciones que dicten los Municipios.

**Artículo 148.** El ancho de las calles será determinado por los Municipios de conformidad a las normas de estructura vial definidas en los planes y programas de desarrollo urbano. En ningún caso la sección total de calle será inferior a doce metros.

**Artículo 149.** Cuando para ligar un fraccionamiento en proyecto, con las zonas urbanas o fraccionamientos colindantes inmediatos sea necesario abrir calles, construir conductores de agua potable, energía eléctrica, teléfono, conductores de aguas negras o pluviales, a través de predios que no formen parte del terreno para fraccionarse, el fraccionador deberá adquirir el derecho de disponer de las franjas de terrenos necesarias conforme lo solicite la Autoridad correspondiente e instalar los servicios.

En caso de que no medie la anuencia legal del propietario o propietarios respectivos y estos servicios se consideren de utilidad pública, el Municipio gestionará la expropiación de las superficies correspondientes, y tendrá derecho de repetir en contra del fraccionador transfiriendo a éste el monto de lo que hubiere pagado por concepto de indemnizaciones. Para el cobro de estas cantidades podrá ejercer la facultad económico coactiva.

**Artículo 150.** No se permitirá el trazo de calles que no comuniquen a otras por ambos extremos, a menos que rematen en un retorno que permita la maniobra de los vehículos para regresar. Entendiéndose que el retorno deberá tener el ancho de la calle de la cual accede por todos sus lados, implicando esto que el conductor no tenga que hacer ninguna maniobra especial para continuar su recorrido.

**Artículo 151.** Los Municipios, a través de sus planes de desarrollo urbano y reglamentos de construcciones, de fraccionamientos, de zonificación y usos del suelo, establecerán las superficies mínimas de los lotes, los cuales nunca serán menores a 96 metros cuadrados y deberán tener un ancho mínimo de 6 metros. De acuerdo a las siguientes densidades, donde:

- I. H 05 será hasta 50 habitantes por hectárea;
- II. H 1 será hasta 100 habitantes por hectárea;
- III. H 2 será hasta 200 habitantes por hectárea;
- IV. H 3 será hasta 300 habitantes por hectárea; y,
- V. H 4 será hasta 400 habitantes por hectárea.

**Artículo 152.** En los fraccionamientos campestres, la superficie cubierta por construcciones, en ningún caso excederá del cuarenta por ciento de la superficie total de cada lote.

**Artículo 153.** Todas las obras de urbanización y construcciones en general que deban ser ejecutadas en los fraccionamientos, se sujetarán a las especificaciones que dicten los Municipios.

El Municipio exigirá a los solicitantes el permiso para fraccionar o para cualquier obra que afecte el desarrollo urbano de un centro poblado; un dictamen expedido por el organismo municipal correspondiente sobre la factibilidad de la obra en relación con los programas vigentes y las declaratorias de reservas, usos y destinos, si existieran.

## **Sección VII**

### **De las Solicitudes y Procedimientos para Autorización de Fraccionamientos**

**Artículo 154.** Toda autorización de fraccionamientos podrá ser solicitada al Municipio acompañando el anteproyecto respectivo, copia certificada del título de propiedad del inmueble, factibilidad de uso del suelo y factibilidad de servicios.

No se autorizará un fraccionamiento cuando el predio se encuentre en estado litigioso.

**Artículo 155.** El fraccionador que solicite a la autoridad municipal otorgue la licencia para construir un fraccionamiento, deberá exhibir la documentación siguiente:

- I. Solicitud;

- II. Copia simple de los dictámenes expedidos por la dependencia municipal correspondiente, que son los siguientes:
  - A) De usos y destinos, referidos en los Planes de Desarrollo Urbano.
  - B) De trazo, referido a los Planes de Desarrollo Urbano.
- III. Copia certificada de los títulos donde se acredite la propiedad de los predios donde se realizará el fraccionamiento; y en caso de asociación se deberá exhibir, además, el convenio que celebre con el que va a realizar las obras de urbanización;
- IV. El certificado de libertad de gravamen y certificado de gravamen en caso de fideicomiso;
- V. El proyecto definitivo del fraccionamiento; y,
- VI. La memoria descriptiva del fraccionamiento.

Cuando el fraccionador se proponga desarrollar las obras por etapas, formulará el calendario de trabajos y precisará las que vaya a ejecutar de inmediato.

**Artículo 156.** En el transcurso de ocho días hábiles, la dependencia municipal formulará su dictamen debidamente fundado y motivado, el que será dado a conocer al solicitante para que pueda objetarlo.

**Artículo 157.** Los Ayuntamientos, tomando en consideración la solicitud y los documentos exhibidos por el fraccionador, así como el dictamen de la dependencia municipal y, en su caso las observaciones formuladas por el solicitante, dictarán en un término de treinta días naturales, una resolución definitiva, concediendo o denegando el permiso para fraccionar.

**Artículo 158.** El Municipio enviará al Instituto Catastral del Gobierno del Estado, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y a la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano, copia de la resolución definitiva que pronuncie, adjuntando todos los anexos, a fin de que se hagan las anotaciones o inscripciones correspondientes. Una vez aprobado el proyecto podrá ser modificado por el municipio a petición del fraccionador siempre que existan causas fundadas.

**Artículo 159.** A fin de garantizar y asegurar la construcción de las obras de urbanización, instalación de servicios y demás obligaciones previstas en esta ley, quien desee construir un fraccionamiento, deberá otorgar ante la tesorería municipal correspondiente una garantía equivalente al 10% del valor de las obras presupuestadas, garantía que se podrá otorgar en cualquiera de las formas siguientes:

- I. Hipoteca de una parte del fraccionamiento que no comprenda áreas de donación, vialidades, banquetas y jardines públicos;
- II. Una fianza de persona solvente a juicio de la tesorería o de una compañía afianzadora que se someta a la competencia de los tribunales del estado de Sinaloa;

- III. Depósito en efectivo que se hará a favor de la tesorería municipal en una institución de crédito, cuyos rendimientos formarán parte del depósito; y,
- IV. Obligación de no vender, gravar, donar o fideicomitir el 10% de la superficie neta de las áreas vendibles, mientras no se terminen las obras de urbanización e instalación de servicios públicos. Esta obligación se inscribirá en el registro público al margen de la inscripción de la propiedad destinado al fraccionamiento.

En cualquier momento el propietario del fraccionamiento podrá sustituir una garantía por otra.

Al terminarse las obras comprometidas o con autorización de la tesorería municipal se cancelará la garantía otorgada.

### **Sección VIII**

#### **Obligaciones de los Fraccionadores**

**Artículo 160.** El fraccionador estará obligado a costear exclusivamente por su cuenta las obras de urbanización del fraccionamiento, incluyendo los camellones en las vías públicas y las de jardinería en los espacios reservados para ese fin por el Municipio.

**Artículo 161.** El fraccionador cederá gratuitamente al Municipio parte de la superficie del fraccionamiento, a fin de que la utilice para parques, jardines, mercados, escuelas y demás sitios de uso o servicio público, de acuerdo con lo que a continuación se establece:

- I. El quince por ciento de la superficie neta vendible de los fraccionamientos de vivienda de objetivo social, de vivienda de interés social, de vivienda popular, de vivienda media, de vivienda residencial, de vivienda de servicios progresivos, para uso turístico y para usos mixtos; y,
- II. El diez por ciento de la superficie neta vendible de los fraccionamientos para uso industrial y de vivienda campestre.

La localización de los terrenos que sean cedidos será hecha a propuesta del fraccionador, y de común acuerdo con el municipio de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano.

El cálculo de la superficie neta vendible se obtendrá descontando de la superficie total del predio la ocupada por vías públicas, áreas cedidas y aquellas que por disposición de ley se encuentren afectas a un destino público.

En los casos de regímenes de propiedad en condominio, los porcentajes de las áreas destinadas al uso común serán los establecidos en el presente artículo, según sea el caso.

**Artículo 162.** El fraccionador pagará al Municipio por concepto de supervisión, una cantidad equivalente al valor de media Unidad de inversión UDI, que determina el Banco de México, por metro cuadrado del área vendible del fraccionamiento. El pago deberá hacerse en la Tesorería Municipal antes que se dé inicio a dichas obras. Cuando se

autorice la realización de las obras por etapas, el pago se hará proporcionalmente a la inversión correspondiente a cada etapa.

**Artículo 163.** En caso de que las obras no fueran terminadas en los plazos establecidos en la licencia de construcción del fraccionamiento, el desarrollador estará obligado a informar al municipio, justificando el atraso y a presentar un programa ajustado de obra debidamente calendarizado, junto con la solicitud de prórroga correspondiente.

**Artículo 164.** Antes de dar principio a las obras el fraccionador y el Municipio otorgarán una escritura pública mediante la cual:

- I. Se perfeccione la donación de los terrenos en favor del Municipio;
- II. Se declare el uso que se le dará a los terrenos donados;
- III. El fraccionador asuma formalmente el compromiso de ejecutar las obras con sujeción al proyecto y especificaciones aprobadas, de terminarlas en los plazos establecidos y de cumplir, en general, todas las obligaciones contraídas;
- IV. El fraccionador renuncie a reclamar indemnización por los terrenos cedidos para vías públicas, cualquiera que sea la anchura que se les fije teniéndose en cuenta lo determinado por los programas de desarrollo urbano; y,
- V. Se establezcan cláusulas penales para el caso de incumplimiento del plazo pactado para la entrega de las obras y servicios.

Todos los gastos de escrituración serán por cuenta exclusiva del fraccionador.

**Artículo 165.** Terminadas las obras de urbanización y las obras de los servicios públicos que el fraccionador se hubiese obligado a construir o las que resulten conforme a esta ley y puesto en servicio el fraccionamiento, se probará si las obras de infraestructura urbana funcionan correctamente.

De ser negativos los resultados de la prueba, se le hará saber por escrito al fraccionador lo que tiene que corregir así como el plazo para hacerlo, mientras tanto tendrá la obligación de seguir operando y administrando los servicios públicos por su cuenta.

En caso de incumplimiento a la obligación anterior, se harán efectivas en su contra las garantías constituidas en los términos del artículo 159 de la presente Ley. Dicha situación subsistirá hasta en tanto el Municipio reciba de conformidad y se haga cargo de la administración de los servicios.

Si las obras de infraestructura urbana funcionan correctamente, el Municipio y los organismos públicos descentralizados respectivos, se harán cargo de la operación, del mantenimiento y la conservación de las mismas.

El Municipio y los organismos descentralizados, deberán recibir las obras de infraestructura urbana y servicios públicos una vez terminadas y probadas dentro de un plazo no mayor de treinta días, y solo podrán negarse a recibirlas cuando exista causa justificada, conforme a lo establecido en la presente Ley, en las disposiciones reglamentarias de la materia y en la autorización respectiva.



Pasado este plazo sin que el municipio emita una resolución, operará la afirmativa ficta para la recepción del fraccionamiento, debiendo asumir la responsabilidad en la prestación de los servicios públicos municipales y el mantenimiento correspondiente. En todo caso, deberá emitir un acta de entrega recepción.

## **Sección IX De la Ejecución de las Obras**

**Artículo 166.** En ningún caso se autorizará la iniciación de las obras de urbanización antes de que el fraccionador haya hecho el pago a que se refiere el artículo 162, y se haya otorgado la escritura pública de las áreas de donación en los términos que establece el artículo 164.

**Artículo 167.** El Municipio tendrá en todo momento la facultad de designar supervisores técnicos que vigilen el desarrollo de las obras y se cercioren de que se cumple con las especificaciones y las indicaciones de los proyectos autorizados.

Los fraccionadores acatarán las indicaciones técnicas que formulen los supervisores, pero tendrán derecho a recurrir ante el Municipio contra las determinaciones tomadas por aquellos, cuando a su juicio carezcan de fundamento técnico o legal.

**Artículo 168.** Cuando el fraccionador incurra en violaciones graves a los proyectos o a las especificaciones, el supervisor dará cuenta al Municipio, a fin de que éste imponga las sanciones que procedan.

**Artículo 169.** Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, se procurará que se inicien por la zona urbanizada de la ciudad.

De no ser posible, el fraccionador iniciará los trabajos por la construcción del camino de liga a la parte más próxima de la ciudad, en la construcción de la vía se acatarán las especificaciones que dicten los Municipios.

**Artículo 170.** El proyecto definitivo de fraccionamiento podrá modificarse a propuesta del fraccionador o de la dependencia municipal competente, conforme a lo establecido en esta Ley y demás disposiciones reglamentarias.

**Artículo 171.** Cuando en un predio por urbanizar existan obras o instalaciones de servicios públicos, deberán ser precisadas en el proyecto definitivo. De igual forma se establecerán las normas para que el fraccionador evite la interferencia entre sus propias obras o instalaciones con las ya existentes.

En el caso de que se cause daño o deterioro a esas obras o instalaciones, el fraccionador deberá reponerlas a satisfacción de la dependencia municipal competente, misma que deberá notificar al fraccionador el plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, sin que el fraccionador hubiese concluido las reparaciones, la dependencia municipal competente está facultada para proceder a la ejecución de las obras e informar a la Tesorería Municipal la relación de las

erogaciones realizadas, para el efecto de que proceda a cobrarle al fraccionador la liquidación que corresponda, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.

**Artículo 172.** Antes de que se agote el plazo fijado en el calendario para la ejecución de las obras, si el fraccionador estima que no logrará concluir las por causas graves o de fuerza mayor, podrá solicitar se amplíe la vigencia de la licencia o permiso de construcción, presentando a la dependencia municipal la documentación que requieran los trámites, la bitácora de la obra y la opinión del Director Responsable de la Obra.

Recibida la solicitud, la autoridad municipal resolverá en un plazo no mayor a cinco días hábiles, procediendo a notificar al fraccionador.

## **Sección X De las Obligaciones y Atribuciones de los Usuarios**

**Artículo 173.** Los propietarios de lotes se ajustarán en sus construcciones a las normas generales establecidas en los reglamentos de construcción y otras disposiciones administrativas en lo concerniente a las limitaciones de dominio, servidumbre y a las modalidades generales de arquitectura y ornato.

**Artículo 174.** Los usuarios tendrán en todo tiempo el derecho de denunciar ante la autoridad correspondiente, la violación de cualquiera de las condiciones impuestas al fraccionador en la autorización concedida por el Municipio.

**Artículo 175.** Los usuarios tendrán obligación de contribuir proporcionalmente al sostenimiento de los servicios dentro de los plazos y condiciones que fije esta Ley y la reglamentación aplicable. Así mismo, procurarán la conservación de los árboles plantados en la vía pública y prados en los tramos que correspondan a los frentes de sus propiedades y los jardines de sus banquetas.

## **Sección XI De las obligaciones del Municipio**

**Artículo 176.** El Municipio supervisará la administración de los servicios públicos proporcionados por el fraccionador, para cerciorarse de que sean impartidos con regularidad.

**Artículo 177.** El Municipio tomará las medidas necesarias para que se aprovechen en los términos estipulados los terrenos que le han sido donados, y procederá con la participación de los vecinos a la construcción del equipamiento urbano, a cuya conservación y mejoramiento estarán obligados todos los usuarios. Estos terrenos son imprescriptibles e inalienables. Los actos de enajenación o disposición de los bienes donados a los Municipios estarán afectados de nulidad absoluta, salvo que se enajenen o donen para los fines que fueron originalmente destinados. Los servidores públicos o autoridades que enajenen, dispongan o permitan esto, para fines diferentes de aquellos para los que los terrenos fueron originalmente destinados, serán responsables personalmente del pago al Municipio y a los usuarios, independientemente de la responsabilidad penal en la que hubieren incurrido. Lo anterior será causa de separación de su empleo o cargo.

## **Sección XII**

### **De las Prohibiciones y Sanciones**

**Artículo 178.** No podrán ponerse a venta los lotes de un fraccionamiento en tanto no haya sido otorgada la licencia de construcción correspondiente.

**Artículo 179.** Los notarios se abstendrán de intervenir en los actos jurídicos que se mencionan en el artículo anterior o cualquier otro que implique la transmisión de la propiedad, en los que no se cuente con la licencia de construcción correspondiente.

**Artículo 180.** Los fraccionadores que vendan, aparten o prometan vender lotes o viviendas en fraccionamientos que no hubiesen sido autorizados por los ayuntamientos, independientemente de las responsabilidades penales que resulten, las autoridades municipales competentes podrán sancionarlos hasta por el doble de los precios fijados en los actos jurídicos respectivos, sin perjuicio de la obligación de reintegrar los importes recibidos, más una cantidad adicional igual a lo recibido por concepto de daños y perjuicios a los particulares. Así mismo, el Municipio tomará las siguientes acciones:

- I. Ordenará de inmediato la suspensión de las obras que se estuvieren ejecutando;
- II. Advertirá al público, por los medios más eficaces, de la ilicitud de las operaciones;
- III. Impondrá al infractor una multa de treinta salarios mínimos diarios por cada venta realizada;
- IV. Obligará al infractor a destruir las obras que se considere no deben subsistir, sin perjuicio de que el propio Municipio haga esa destrucción en caso de rebeldía, a costa del infractor; y,
- V. Exigirá al infractor el reembolso de los gastos que se originen en la destrucción de las obras indebidas y en la publicidad prescrita en este artículo, haciendo uso para ello de la facultad económico coactiva. Al efecto, el Municipio hará la liquidación de los gastos debidamente comprobados y la turnará a la Tesorería Municipal para que la haga efectiva; contra esta liquidación y ejecución no procede recurso alguno.

**Artículo 181.** Cuando en la ejecución de las obras, el fraccionador se aparte de las especificaciones establecidas o de las indicaciones contenidas en los planos, el Municipio podrá obligarlo a suspender la obra y a corregir lo indebidamente construido.

**Artículo 182.** Cuando habiendo fenecido los plazos establecidos en la autorización respectiva o las prórrogas concedidas para concluir las obras de urbanización y poner en funcionamiento adecuado los servicios públicos comprometidos, el fraccionador acordará con el Municipio las formas para concluir las obras indispensables para tal efecto. En caso de no existir acuerdo con la autoridad municipal, ésta hará efectivas las garantías respectivas.

**Artículo 183.** En cualquier forma que queden determinadas las indemnizaciones, se levantará acta circunstanciada que tendrá el carácter de documento que trae aparejada

ejecución y servirá de base para el juicio ejecutivo que deberá promover el adquirente, ante la autoridad judicial que corresponda, según la cuantía.

**Artículo 184.** No podrá llevarse a cabo ninguna publicidad comercial en favor de los fraccionamientos, cuyo texto contenga datos o hechos falsos o tienda a exagerar la calidad de las obras a un extremo capaz de inducir al público al error y obtener en esa forma un lucro ilícito.

### **Sección XIII Reglas Generales**

**Artículo 185.** Cuando los propietarios o poseedores de los predios vecinos a un fraccionamiento que no esté recibido por el municipio y que se encuentre bajo la administración del desarrollador, pretendan aprovechar las redes de servicio de éste para la totalidad o parte de sus servicios, estarán obligados a convenir con el desarrollador tal posibilidad, y la forma de participar con el sostenimiento de los servicios, así como la contraprestación por la utilidad que el aprovechamiento de las instalaciones represente para el solicitante. Dicho convenio, en cuanto concierne al sostenimiento de los servicios, terminará cuando el fraccionamiento sea recibido por el ayuntamiento. A partir de este momento la obligación de pagar la contraprestación por la utilidad del aprovechamiento de las instalaciones se contratará directamente con el municipio o la entidad respectiva.

**Artículo 186.** Cuando dentro de las poblaciones existan superficies sin fraccionar mayores de 50,000 metros cuadrados que constituyan un solo predio perteneciente a uno o más propietarios y que esté obstruyendo el crecimiento y desarrollo urbano de la zona donde se encuentra, su dueño o dueños serán exhortados a fraccionar y urbanizar esa superficie.

**Artículo 187.** Las situaciones no previstas en este Capítulo se resolverán de acuerdo con el dictamen técnico que en su caso rinda la dependencia municipal competente.

### **Capítulo Quinto Del Patrimonio Cultural e Histórico**

**Artículo 188.** Se declara de utilidad pública e interés social la investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación e identificación del patrimonio cultural e histórico del Estado.

**Artículo 189.** El patrimonio cultural e histórico del Estado, se integra por los bienes que se encuentren inventariados y catalogados por la autoridad competente, que puede incluir:

- I. Construcciones civiles y religiosas;
- II. Obras escultóricas;
- III. Pinturas murales;
- IV. Zonas de valor escénico;

- V. Zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos;
- VI. Vías públicas y puentes con valor histórico e identidad cultural;
- VII. Plazas y zonas con valor histórico e identidad cultural;
- VIII. Símbolos urbanos; y,
- IX. Otras obras o lugares similares que tengan valor social, cultural, técnico y urbanístico y que sean producto de su momento histórico y artístico.

**Artículo 190.** La aplicación y vigilancia de las disposiciones contenidas en este Título estarán a cargo de los Municipios del Estado, en coordinación con la Secretaría de Educación Pública, el Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y la Secretaría, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Asimismo, coordinarán las acciones de conservación y mejoramiento del patrimonio cultural e histórico, previstas en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables, a fin de:

- I. Articular las acciones e inversiones de las dependencias y entidades del sector público encargadas de la conservación y mejoramiento del patrimonio cultural e histórico en el Estado, para el mejor aprovechamiento de los recursos disponibles;
- II. Unificar los criterios técnicos, jurídicos y administrativos, así como de coordinación y concertación de acciones e inversiones;
- III. Analizar y evaluar los Programas de Conservación y Mejoramiento en Zonas Monumentales del Patrimonio Histórico y Cultural en el Estado; y,
- IV. Mantener el inventario y registro de las zonas y monumentos históricos y culturales existentes en el Estado, para su adecuado control y fomento de su mejoramiento y conservación.

**Artículo 191.** No podrá edificarse, modificarse, demolerse, restaurarse o rehabilitarse ningún inmueble, infraestructura, equipamiento o elemento urbano arquitectónico que haya sido catalogado como patrimonio cultural e histórico, sin previa autorización de las autoridades correspondientes.

**Artículo 192.** Cuando se establezca la necesidad de realizar acciones de conservación y mejoramiento de sitios o monumentos catalogados como patrimonio cultural e histórico, la Secretaría y el Municipio respectivo promoverán la participación social a través de los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano, quienes podrán proponer la integración de asociaciones, fundaciones o patronatos.

**Artículo 193.** Las licencias que se otorguen para obras de edificación sin observar las disposiciones del presente Capítulo serán nulas de pleno derecho.

**Artículo 194.** Toda persona podrá denunciar ante las autoridades responsables, los hechos, actos y omisiones que produzcan daños en bienes afectos al patrimonio cultural e

histórico del Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana en zonas típicas de los centros de población.

## **Título Sexto Del Fomento al Desarrollo Urbano**

### **Capítulo Primero De la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano**

**Artículo 195.** El sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano será aplicable en todo el territorio del Estado de Sinaloa, de acuerdo a las disposiciones de los planes de desarrollo urbano, como instrumento de fomento para el cumplimiento de las políticas y estrategias contenidas en los mismos.

Para tales fines, los planes de desarrollo urbano definirán las normas de ordenación para la aplicación de las transferencias de potencialidades de desarrollo urbano, con base en las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, de acuerdo a lo cual los propietarios de predios e inmuebles podrán transmitir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción, no edificados, que correspondan al predio o inmueble de su propiedad, en favor de un tercero.

Tratándose de suelo de conservación, la dependencia municipal responsable propondrá los potenciales que puedan ser transferibles en dicho suelo como áreas emisoras.

**Artículo 196.** Las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano se sujetarán a las siguientes modalidades:

- I. Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, serán las que definan los Planes Directores de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano. Las áreas de conservación patrimonial y de actuación en el suelo de conservación, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas; y,
- II. Aquellas donde las áreas receptoras de transferencia podrán recibir el potencial de desarrollo de otros predios ubicados en una misma zona de usos del suelo, con base en los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que consignent los Planes Directores de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano para la zona de que se trate.

**Artículo 197.** Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia.

Los reglamentos municipales señalarán los requisitos y características para las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, la dependencia municipal responsable, previa consulta en el Registro Municipal de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, autorizará y supervisará dichas operaciones, mediante una resolución en la que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor.

Las operaciones de transferencia autorizadas, se inscribirán en el Registro Municipal de Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Las operaciones de transferencias que celebren los particulares sólo podrán realizarse con autorización de la autoridad competente y de acuerdo a las disposiciones de los planes de desarrollo urbano vigentes.

**Artículo 198.** Quienes lleven a cabo operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano deberán aportar un porcentaje de dicha potencialidad para el fomento del desarrollo urbano de la ciudad, en los términos que señalen los reglamentos municipales; a excepción de los ubicados en suelo de conservación y áreas patrimoniales, cuyo porcentaje se aplicará para su rehabilitación, mejoramiento y conservación.

## **Capítulo Segundo Del Financiamiento Urbano**

**Artículo 199.** El Financiamiento Urbano corresponde a las formas de participación ciudadana y de los distintos sectores de la población, en la realización de obras de acuerdo con los correspondientes planes de desarrollo urbano o programas de inversión, las cuales se llevarán a cabo a través de los sistemas de financiamiento urbano siguientes:

- I. De acción privada; y,
- II. De acción por colaboración.

**Artículo 200.** Las acciones que se realicen aplicando cualquiera de los sistemas mencionados en el artículo anterior, deberán proyectarse y ejecutarse conforme a los planes y programas de desarrollo urbano respectivos de la zona donde se localicen las áreas y predios. Si la zona carece de plan de desarrollo urbano, sus promotores presentarán el proyecto del plan parcial ante la dependencia municipal encargada de la elaboración de dicho plan.

**Artículo 201.** Los Gobiernos Municipales supervisarán, controlarán y formalizarán el inicio, ejecución y recepción de obras para el desarrollo urbano en los sistemas de financiamiento previstos en esta Ley.

**Artículo 202.** La Ley de Ingresos Municipal establecerá los beneficios fiscales que se otorguen a las acciones que se emprendan en los distintos sistemas de financiamiento al desarrollo urbano, conforme al interés público, el beneficio general y su objetivo social.

### **Sección I Del Sistema de Financiamiento Urbano de Acción Privada**

**Artículo 203.** La Acción Privada para el financiamiento al desarrollo urbano, se refiere a la realización de obras por parte de cualquier propietario o promotor, en predios de particulares que cumplan con lo señalado en esta Ley.

Las obras que se proyecten realizar mediante este sistema, deberán cumplir con las normas definidas en esta Ley, en los planes o programas de desarrollo urbano y demás ordenamientos aplicables.

## **Sección II**

### **Del Sistema de Financiamiento Urbano de Acción por Colaboración**

**Artículo 204.** La Acción por Colaboración para el financiamiento del desarrollo urbano, se refiere a las actividades de conservación y mejoramiento que sean promovidas y ejecutadas por las Comisiones Municipales, con la participación de los habitantes, propietarios o poseedores de predios y fincas, y comprende:

- I. Las obras de urbanización ejecutadas en vías públicas, que beneficien directamente a los propietarios o poseedores de los predios adyacentes a las mismas;
- II. La adquisición de predios o fincas para destinarse a equipamiento urbano, promoviendo su compra, expropiación o asignación; y,
- III. Las obras de urbanización y edificación para realizar el equipamiento urbano correspondiente.

**Artículo 205.** Las Comisiones Municipales podrán promover obras, mediante este sistema cuando:

- I. Sean solicitadas por las asociaciones de vecinos;
- II. Sean solicitadas por un grupo de titulares o poseedores de los predios beneficiados con las acciones propuestas que represente un mínimo del veinticinco por ciento del total de los propietarios o poseedores de los mismos; y,
- III. A propuesta de alguno de los miembros del propio comité, cuando sean aprobadas por la mayoría de sus integrantes.

**Artículo 206.** La Comisión Municipal en coordinación con las asociaciones de vecinos involucradas, citará a los propietarios y poseedores de los predios beneficiados para proponerles la acción urbanística e informarles de todo lo relativo a los proyectos, presupuestos, financiamientos, derramas y construcción, así como del importe proporcional del costo de las obras que deberán aportar como colaboración.

**Artículo 207.** Una vez autorizado por el Ayuntamiento el proyecto definitivo de urbanización de la obra propuesta, se procederá a adjudicar las obras, de conformidad con la legislación vigente en la materia.

**Artículo 208.** Cada propietario o poseedor estará obligado a pagar por colaboración, el importe proporcional que se le adjudique del costo de las obras aprobadas por el Ayuntamiento.



### **Sección III**

#### **De las Comisiones Municipales**

**Artículo 209.** Las Comisiones Municipales tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Proponer a las autoridades municipales la creación de nuevos servicios y el mejoramiento de los existentes sobre bases de cooperación;
- II. Elaborar su programa de actividades e incluir la jerarquización de las obras cuando su número lo amerite y proponer su funcionamiento;
- III. Proponer a la oficina técnica de planeación correspondiente, los estudios y proyectos de obras a desarrollar;
- IV. Adjudicar las obras de conformidad con la legislación vigente en la materia;
- V. Proponer el monto de los derechos de cooperación correspondiente a cada causante, comunicándolo a la Tesorería Municipal para los efectos correspondientes;
- VI. Proponer a las autoridades correspondientes el monto de las compensaciones para el caso de afectaciones de bienes;
- VII. Gestionar la ayuda de las autoridades, personas físicas y morales para la realización de obras y servicios públicos;
- VIII. Fomentar el mejoramiento de la calidad de vida;
- IX. Recabar de toda clase de autoridades, los datos o informes que sean útiles para la realización de sus funciones;
- X. Elaborar, aprobar y expedir su reglamento interior; y,
- XI. Las demás que le señale esta ley.

**Artículo 210.** Los integrantes de las Comisiones Municipales serán nombrados por el Ayuntamiento que corresponda mediante los procedimientos establecidos en el reglamento respectivo. Seleccionando a los integrantes de entre las ternas que al efecto le presenten los grupos sociales representativos del Municipio, además; los responsables de las áreas de obras públicas y de desarrollo urbano y los que a juicio del Ayuntamiento se consideren necesarios.

En caso de que en una Sindicatura se vaya a realizar una obra, la introducción o mejora de un servicio o la operación de un programa, el Síndico formará parte de la Comisión Municipal y tendrá voz y voto exclusivamente para estos efectos.

Los miembros de estas Comisiones Municipales desempeñarán sus cargos de manera honorífica.

**Artículo 211.** Para la integración de las Comisiones Municipales, el Presidente Municipal respectivo expedirá la convocatoria correspondiente acompañada del reglamento interior

y las atribuciones de la comisión para su debido conocimiento, en la que solicitará a los diferentes grupos sociales representativos del Municipio, para que presenten en un término de quince días naturales la terna a que alude el artículo anterior. Transcurrido el término señalado y si no se hicieron llegar las propuestas, el Presidente Municipal propondrá ante el Ayuntamiento, a ciudadanos o servidores públicos que desempeñen actividades afines a las de la propia Comisión que por su experiencia o profesionalismo en el ramo, puedan desempeñar dichos cargos.

Las Comisiones Municipales tendrán como domicilio la cabecera de sus respectivos municipios, pero por simple decisión mayoritaria de sus miembros, podrá sesionar en ocasiones especiales en cualquiera otra población del Municipio a que corresponda.

**Artículo 212.** Las Comisiones Municipales para poder sesionar deberán estar presentes por lo menos, las dos terceras partes de sus integrantes. En caso de ser segunda convocatoria para un mismo asunto, será válida con cualquiera que sea el número de miembros que asistan; las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los presentes, teniendo el Presidente voto de calidad.

**Artículo 213.** Las Comisiones Municipales contarán con un Consejo de Administración, que estará a cargo de un Presidente, un Secretario, un Tesorero y dos Vocales, mismos que serán elegidos por votación interna de entre los miembros de la Comisión Municipal respectiva.

El Consejo de Administración ejercerá las facultades que a la propia Comisión Municipal otorga la presente Ley.

**Artículo 214.** Las Comisiones Municipales para la realización de sus funciones se apoyarán en los Comités de Obra.

#### **Sección IV De los Comités de Obras**

**Artículo 215.** Los Comités de Obras serán organismos con personalidad jurídica, integrados por los habitantes, propietarios o poseedores beneficiados por las obras a realizar o por los usuarios del servicio a introducir o mejorar, constituidos para supervisar y vigilar las obras determinadas o para ejecutar las mismas en el caso de que no haya postores.

Los Comités de Obras estarán integrados por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y dos Vocales, que serán electos de entre los miembros de este organismo.

**Artículo 216.** Los Comités de Obras durarán en sus funciones todo el tiempo que dure la ejecución de la obra u obras para las que fueron creados y sus integrantes sólo serán removidos por acuerdo de sus representados.

Sesionarán válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes, teniendo el Presidente, voto de calidad en caso de empate.

**Artículo 217.** Los Comités de Obras tendrán las siguientes facultades:

- I. Fomentar y administrar la aportación de los particulares en materia de obras y servicios públicos;
- II. Supervisar y vigilar la ejecución de la obra de acuerdo con los proyectos, convenios y contratos aprobados;
- III. Elaborar, aprobar y expedir su reglamento interior; y,
- IV. Las demás que les señalen las leyes o reglamentos en la materia.

**Artículo 218.** El Presidente del Comité de Obras tendrá la representación general y jurídica del mismo, llevará la firma del Comité sin perjuicio de que se puedan designar de entre sus miembros, comisiones o mandatarios especiales.

**Artículo 219.** El Secretario llevará los libros de actas de sesiones, las que deberá autorizar con su firma y desempeñará las funciones que le encomienden.

**Artículo 220.** El Tesorero tendrá el manejo y custodia de fondos. Su firma será mancomunada con la de algún o algunos otros miembros que el Comité señale; tendrá a su cargo los registros contables y estadísticos y los informes financieros que pondrá a consideración del propio Comité.

## **Sección V**

### **De los Diversos Tipos de Obras**

**Artículo 221.** Las obras de planeación y desarrollo de Centros Poblados a que se refiere la presente Ley serán:

- I. De ejecución directa con cargo a las Autoridades u Organismos del Sector Público que son aquellas que realizan la Federación, el Estado o los Municipios o por cooperación entre ellos. Su costo, proyección y ejecución, quedarán a cargo de las Autoridades que las lleven a cabo;
- II. Con cargo a particulares que son aquellas que se llevan a cabo derramando su costo entre los particulares beneficiados por la realización de la obra, por medio del establecimiento de derechos de cooperación. En su planeación y realización intervienen la Secretaría y las Comisiones Municipales de Desarrollo de Centros Poblados, y cuando así lo soliciten los interesados, se crearán los comités de obras respectivos para intervenir y vigilar la administración y ejecución de las obras y realizar éstas cuando no haya postores; y,
- III. Obras de participación que son aquellas para cuya ejecución participan los particulares y la Federación, el Estado o Municipio, debiendo regirse la participación de los primeros por las disposiciones relativas a derechos de cooperación.

**Artículo 222.** Las obras serán proyectadas de acuerdo con los Planes de Desarrollo Urbano y los estudios preliminares, así como los anteproyectos de dichas obras aprobadas por la comisión correspondiente, y que constituirán la base para su ejecución.

## **Sección VI Del Financiamiento de las Obras**

**Artículo 223.** El Gobierno del Estado, los Municipios y las Comisiones Municipales de Desarrollo de Centros Poblados, podrán contratar la apertura de créditos destinados a la ejecución de las obras públicas de desarrollo urbano, tanto de instituciones de crédito como de particulares, en los términos que lo prevea la Ley de Deuda Pública del Estado de Sinaloa. Los contratos respectivos deberán ajustarse a lo que establece la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa.

**Artículo 224.** Cada crédito o empréstito para el financiamiento de las obras que ejecuten las Comisiones Municipales, debe corresponder a una necesidad concreta de inversión en obra determinada conforme a proyectos y presupuestos previamente aprobados por los organismos facultados para ello en esta Ley. En todo caso, el costo de las obras debe ser recuperado.

**Artículo 225.** En garantía de los créditos que obtengan el Estado o los Municipios para el financiamiento y la realización de obras públicas, podrán afectar en fideicomiso los derechos por cooperación de las obras correspondientes. En los contratos respectivos podrá convenirse que la institución fiduciaria recaude directamente los ingresos dados en garantía y que el Estado o el Municipio de que se trate, ejerciten la facultad económico coactiva, por conducto de la Tesorería Estatal o Municipal respectiva, contra los deudores morosos.

De igual manera, en garantía de los créditos que se contraten para la realización de las obras por conducto de las Comisiones Municipales, éstas podrán afectar en fideicomiso los derechos de cooperación de las obras correspondientes que recauden. Podrá convenirse en que la institución fiduciaria recaude directamente los ingresos dados en garantía y que la Tesorería Municipal ejercite la facultad económico coactiva en contra de los morosos.

**Artículo 226.** Tratándose del mejoramiento, ampliación, construcción de vías públicas urbanas que sirvan de enlace a vías del sistema carretero nacional consideradas como obras de participación conforme a la presente Ley, su ejecución podrá realizarla la Federación, financiando su costo directamente, en estos casos el Ejecutivo Estatal podrá celebrar convenio con el Gobierno Federal, a efecto de que las cantidades se recauden a través de la Secretaría de Administración y Finanzas, por concepto de derecho de cooperación, que se establezcan para recuperar el costo de las obras, se destinen a constituir un fideicomiso con alguna institución de crédito, para la realización de nuevas obras de carácter urbano, dentro del Municipio en el que se haya efectuado el cobro.

**Artículo 227.** Los Municipios en los casos que estimen pertinentes, en los términos de las disposiciones legales aplicables, podrán otorgar su aval a los contratos de obras que celebran las Comisiones Municipales. Esta garantía es incompatible con la autorización a la institución financiera, para que ésta cobre directamente el monto de los derechos correspondientes a la obra de desarrollo urbano.

**Artículo 228.** La amortización de los créditos obtenidos para el financiamiento de las obras por cooperación, a menos que se tenga inflación mayor de dos dígitos deberá cubrirse en todo caso, conforme a las tarifas que se hubiesen señalado al iniciarse las

obras, sin que se sean modificables posteriormente. En caso de inflación mayor de nueve dígitos, la comisión correspondiente, presentará al municipio, una propuesta de actualización de cuotas, debidamente justificada, para las obras que se justifique y el municipio enviará al Congreso del Estado la solicitud de revisión y aprobación en su caso, mismas que una vez aprobadas, se podrán aplicar sólo a las cuotas pendientes de pago y con referencia a las obras correspondientes.

## **Sección VII**

### **De los Derechos de Cooperación para Obras Públicas**

**Artículo 229.** Los derechos de cooperación para obras públicas para el Desarrollo de Centros Poblados se cubrirán en la forma y términos que señale esta Ley y conforme a lo dispuesto en la Ley de Hacienda Municipal del Estado.

**Artículo 230.** Existe la obligación de pagar Derechos de Cooperación por parte de los propietarios, poseedores o detentadores, que por cualquier concepto tengan el uso o goce de predios que sean beneficiados directamente por la realización de las obras a que se refiere el artículo anterior.

Los Derechos de Cooperación son exigibles desde que las obras se encuentran en proceso de construcción en la zona correspondiente al cooperador;

**Artículo 231.** El Congreso del Estado aprobará anualmente para cada uno de los Municipios de la Entidad, las tarifas conforme a las cuales deban pagarse los Derechos de Cooperación previstos en la presente Ley, las tarifas aplicables al empezar a realizarse una obra, excepto en el caso que suceda lo previsto en el artículo 229 de esta ley, seguirán en vigor hasta la terminación de la misma y hasta la recuperación del adeudo.

La Comisión Municipal elaborará las tarifas que deban aprobarse anualmente y para ello se tomará como base el costo de los materiales, equipo y mano de obra en el mercado, más el tanto por ciento que resulte de acuerdo con el aumento de los precios.

**Artículo 232.** Los Derechos de Cooperación para la realización de las obras mencionadas en este Capítulo, se pagan conforme a los valores que para cada uno de los conceptos fije el Congreso del Estado.

**Artículo 233.** Antes de proceder a la ejecución de las obras que se pretende cubrir mediante el sistema de Derechos de Cooperación, la Comisión Municipal correspondiente, deberá recabar la anuencia por lo menos del cincuenta y uno por ciento de los propietarios, poseedores o los que por cualquier título tengan el uso o goce de los predios que se beneficiarán, en su caso, con las obras en proyecto, debiendo informarles sobre los propósitos, presupuestos, financiamientos, derramas, contratación, el importe de los derechos y la forma en que deberán de pagar.

**Artículo 234.** Tratándose de obras sujetas al pago de derechos de cooperación, cuando se trate de edificios sujetos al régimen de propiedad en condominio, divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, se considerará que la totalidad del predio se beneficia con las obras. En este caso, parte de los derechos estarán a cargo de cada propietario y se determinarán dividiendo el monto que corresponda a todo el inmueble entre la superficie cubierta de construcción que resulte de sumar la de todos los pisos,

exceptuando la que destine a servicios de uso común y multiplicando ese cociente por el número de metros que correspondan al piso, departamento, vivienda o total de que se trate.

**Artículo 235.** Con la aplicación de los ordenamientos fiscales relativos, la Tesorería Municipal que corresponda será la encargada del cobro de los derechos señalados en esta Ley, inscribiendo en el Registro Público de la Propiedad el gravamen que resulte en caso de adeudos.

Las Tesorerías Municipales tendrán acción real para la recaudación y cobro de los derechos por cooperación establecidos en esta Ley y ejercerán la facultad económico coactiva en los términos de sus respectivos ordenamientos fiscales.

**Artículo 236.** Para cobrar mediante el sistema de Derecho de Cooperación, las obras realizadas, se deberá contar con los siguientes requisitos:

- I. Integración del Comité de Obras;
- II. Firma del cincuenta y un por ciento de los vecinos;
- III. En los planes de anuencia cobro de anticipos pactados de los derechos de cooperación pactados; y,
- IV. Firma del convenio de pagos y demás documentos necesarios para garantizar su pago, adjuntando el plan de la recuperación de la inversión en la obra correspondiente.

**Artículo 237.** Podrá decretarse cualquier otro sistema para cubrir el costo de las obras cuando así se convenga con los particulares beneficiados, solo cuando se cumpla con el requisito de transparencia y se hagan los registros correspondientes en el rubro de la cuenta publica municipal, para efectos de revisión y eventual auditoria por parte de la Contaduría Mayor de Hacienda del Congreso del Estado.

**Artículo 238.** Estarán exentos del pago de los derechos previstos por esta Ley en la medida en que demuestren estar incapacitados para ello, las personas cuyos ingresos familiares sean notoriamente insuficientes para cubrir el monto de los gravámenes, además del sostenimiento de la familia. Lo anterior, no es obstáculo para que una vez que dichas personas, se encuentren en posibilidad de cubrir gravámenes, a juicio del propio ayuntamiento o de la comisión municipal de desarrollo de centros poblados, previo estudio socioeconómico que se practique, se proceda a exigir el monto de lo adeudado, retribuyendo entonces la obligación de pagarlo el particular, debiendo procederse en consecuencia.

## **Sección VIII**

### **De la Determinación y Pago de Derechos**

**Artículo 239.** Los derechos de cooperación deberán pagarse de acuerdo con la lista de conceptos y las tarifas que se aprueben.

**Artículo 240.** Los Derechos de Cooperación que establece esta Ley se pagarán en un plazo de dos años, que podrán ampliarse, con los intereses del financiamiento correspondiente, cuando los cooperadores demuestren encontrarse en difícil situación económica.

Para los efectos del párrafo anterior, el adeudo se fraccionará en partes iguales y se pagará por mensualidades que deberán cubrirse dentro de los primeros quince días del siguiente mes a aquel en que sea notificado el deudor.

**Artículo 241.** Determinado el monto del derecho, la Tesorería Municipal, fundando y motivando la causa legal del procedimiento, notificará a los causantes lo siguiente;

- I. La obra de que se trate;
- II. La ubicación del predio del causante;
- III. El monto de los derechos a su cargo y la forma de pago; y,
- IV. El número de mensualidades en que deba hacer el pago, y el plazo en que deba hacer el primer pago.

**Artículo 242.** Una vez hecha la separación de la cantidad que corresponda al Organismo Municipal, en ningún otro caso se podrá disponer de parte o del total del importe de los derechos de cooperación recaudados a través de la Tesorería Municipal para aplicarlos a un fin distinto al pago de los créditos obtenidos para el financiamiento de la obra realizada.

## **Título Séptimo De los Recursos Administrativos**

### **Capítulo Primero De las Medidas de Seguridad**

**Artículo 243.** Son medidas de seguridad la adopción y ejecución de las acciones que con apoyo de esta Ley, dicten las autoridades competentes, encaminadas a evitar los daños que puedan causar a terceros, las instalaciones, construcciones y las obras tanto públicas, como privadas.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

**Artículo 244.** Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando se compruebe que no se ajusten a las normas legales;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de esta Ley;

- III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para complementar determinaciones basadas en la presente Ley;
- IV. La demolición, previo dictamen técnico realizado por la autoridad competente, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, demolición que será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;
- V. El retiro de instalaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de esta Ley y demás ordenamientos aplicables; y,
- VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas generales vigentes.

**Artículo 245.** Son autoridades competentes para determinar y ejecutar las medidas de seguridad y aplicar las sanciones administrativas previstas en esta Ley:

- I. El Ejecutivo Estatal y la Secretaría en el ámbito de su competencia; y,
- II. Los Municipios y los Presidentes Municipales.

Las autoridades competentes, tanto para aplicar sanciones como para determinar y ejecutar medidas de seguridad, deben fundar y motivar su resolución, notificarla personalmente y conceder previa audiencia al interesado.

## **Capítulo Segundo De las Infracciones**

**Artículo 246.** Se entenderá por infracción la violación a cualquiera de los preceptos que se establecen en esta Ley, sus reglamentos, los planes y programas de desarrollo urbano y demás disposiciones en la materia que dicten el Estado y los Municipios en sus respectivos ámbitos de competencia, cometida por particulares o por autoridades administrativas.

**Artículo 247.** El Municipio respectivo, al tener conocimiento de la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, no autorizados, ordenarán la suspensión inmediata de las obras sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas, en que hubiese incurrido la persona física o moral, pública o privada, que las haya ejecutado.

**Artículo 248.** Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan, para lo cual se tomará en consideración lo siguiente:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. La capacidad económica del infractor;
- III. La magnitud del daño ocasionado;



- IV. La reincidencia del infractor; y,
- V. El carácter intencional de la infracción.

Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los servidores públicos del Gobierno del Estado y de los Municipios, excepción hecha de los oficiales del Registro Público de la Propiedad y del Comercio:

- I. Autorizar documentos, contratos y convenios que contravengan lo dispuesto por esta Ley, sus reglamentos, los planes y programas de desarrollo urbano y los decretos y resoluciones administrativas relativas;
- II. Dar a conocer la información que se clasifique como reservada o confidencial, de conformidad con la Ley de Acceso a la Información Pública del Estado de Sinaloa y sus reglamentos, o aprovecharse de su contenido; y,
- III. Exigir bajo el título de cooperación o colaboración u otro semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole no prevista en la Ley.

**Artículo 250.** Los responsables de las infracciones previstas en el artículo anterior, se hacen acreedores a una amonestación y suspensión de su cargo durante quince días, en caso de reincidencia se les separará de su puesto, independientemente de las sanciones previstas en otros ordenamientos.

**Artículo 251.** Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los Oficiales del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y Notarios Públicos:

- I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan lo dispuesto por esta Ley y sus reglamentos, los planes, decretos o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano en el Estado;
- II. Inscribir o registrar documentos que contravengan los planes, decretos o resoluciones administrativas al desarrollo urbano del Estado;
- III. Proporcionar informes, datos o documentos relativos a los planes, decretos o resoluciones a que se refiere la fracción anterior, alterados o falsificados; y,
- IV. Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación a las disposiciones de la presente Ley, sus Reglamentos y demás Ordenamientos aplicables en la materia.

**Artículo 252.** Los responsables de las infracciones previstas en el artículo anterior, se harán acreedores a una multa de hasta 500 salarios mínimos diarios, que en caso de reincidencia en un año de calendario, podrá duplicarse. En el caso de que los responsables sean servidores públicos, se les separará de su cargo.

### **Capítulo Tercero De las Sanciones**

**Artículo 253.** Las sanciones podrán consistir en:

- I. Suspensión o revocación de la autorización, licencia o permiso;
- II. Nulidad del acto, convenio o contrato;
- III. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios;
- IV. Multa de una a quinientas veces el salario mínimo general;
- V. Pérdida de los beneficios fiscales;
- VI. Demolición de las obras de construcción en caso de rebeldía del obligado y a su costa; y,
- VII. Cancelación del registro del profesionista en los padrones de Directores Responsables de Obras y Corresponsables.

**Artículo 254.** Las sanciones pecuniarias aplicadas en la ejecución de esta Ley, se registrarán en la forma prevista en la Ley de Hacienda del Estado de Sinaloa y en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa, según sea el caso.

**Artículo 255.** Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de esta Ley, y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarla, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los siguientes recursos:

- I. De queja; y,
- II. De revisión;

**Artículo 256.** En cuanto al procedimiento para tramitar los recursos de queja y revisión, en relación con su interposición, la naturaleza de las pruebas, su ofrecimiento, admisión y desahogo, y su resolución, se observarán las disposiciones de este Capítulo y las normas que establece la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, y las demás que el recurrente considere hacer valer en su defensa.

**Artículo 257.** El Recurso de Queja se interpondrá, cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, autorizaciones, licencias, permisos y acuerdos, en los plazos que fija la presente ley, o en su caso, el reglamento respectivo a partir de la recepción de la solicitud.

**Artículo 258.** El recurso de queja se interpondrá dentro de los quince días hábiles siguientes al haber fenecido el plazo a que se refiere el artículo anterior, por el interesado o su representante legal:

- I. Ante el superior inmediato de la autoridad administrativa que no haya dado respuesta a la solicitud; y,
- II. Ante la propia autoridad, cuando la resolución corresponda al Cabildo o al Ejecutivo Estatal.

**Artículo 259.** El recurso de queja deberá formularse por escrito y firmarse por el interesado o su representante legal debidamente acreditado, debiendo indicar:

- I. Nombre y domicilio del recurrente y, en su caso, de quien promueva en su nombre, si fueren varios los recurrentes, el nombre y domicilio del representante común;
- II. El interés específico que le asiste;
- III. La autoridad o autoridades responsables;
- IV. La mención precisa del acto de autoridad omitido que motiva la interposición del recurso;
- V. La fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que presentó su solicitud a la autoridad y el día en que venció el plazo legal para resolver;
- VI. Los documentos que el recurrente ofrezca como pruebas, en particular la solicitud dirigida al Ayuntamiento; y,
- VII. El lugar y fecha de la promoción.

**Artículo 260.** El recurso de revisión se podrá interponer por los afectados o interesados cuando el derecho sobre algún predio o finca del propietario o poseedor se vea afectado por alguna resolución o acto de autoridad, dentro de los quince días hábiles en que tuvieron conocimiento de la resolución o acto que sea impugnado, ante la misma autoridad que dictó el acto o resolución.

**Artículo 261.** El recurso de revisión deberá, presentarse por escrito y firmado por el propietario o poseedor afectado o por su representante debidamente acreditado, debiendo indicar:

- I. Nombre y domicilio;
- II. Su carácter de propietario o poseedor;
- III. Autoridad o autoridades responsables;
- IV. La mención del acto o resolución materia del recurso;
- V. Los documentos que el recurrente ofrezca como pruebas; y,
- VI. Lugar y fecha de la promoción.

## **TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.** Esta Ley entrará en vigor a los noventa días siguientes a su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

**Artículo Segundo.** Se abrogan la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" No. 14, el día 2 de febrero de 1977 y la Ley de Desarrollo de Centros Poblados del Estado de Sinaloa, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" No. 118, el día 1<sup>o</sup> de octubre de 1970, así como todas sus modificaciones publicadas en ese mismo medio.

**Artículo Tercero.** Las disposiciones administrativas expedidas en esta materia, vigentes al momento de la entrada en vigor de este ordenamiento, se seguirán aplicando en todo lo que no se opongan a la presente Ley, en tanto se expiden las que deban sustituirlas.

**Artículo Cuarto.** Los procedimientos de aplicación de sanciones y de inconformidades, así como los demás asuntos y obras que se encuentren en trámite o pendiente de ejecución o resolución se tramitarán y resolverán conforme a las disposiciones vigentes al momento en que se iniciaron.

**Artículo Quinto.** El Gobierno del Estado y el de los Municipios establecerán, en el ámbito de sus respectivas competencias, los mecanismos que faciliten el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano.

Estos mecanismos comprenderán los procedimientos en materia de trámites y autorizaciones para la ejecución de acciones urbanas, tendientes a la simplificación administrativa en materia de formatos, instancias y requisitos, así como los procedimientos para su evaluación permanente.

**Artículo Sexto.** El Gobierno del Estado y el de los Municipios contarán con un año a partir de la entrada en vigor de esta Ley, para aprobar los planes y programas de desarrollo urbano o, en su caso, realizar su actualización conforme a lo dispuesto en el presente ordenamiento.

Es dado en el Palacio del Poder Legislativo del Estado, en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, a los veintinueve días del mes de julio del año dos mil cuatro.

**C. SAÚL PÉREZ PARRA.**  
DIPUTADO PRESIDENTE

**C. FRANCISCA ELENA CORRALES CORRALES.**  
DIPUTADA SECRETARIA

**C. IMELDA CASTRO CASTRO.**  
DIPUTADA SECRETARIA

Por lo tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Es dado en el Palacio del poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, a los diez días del mes de agosto del año dos mil cuatro.

El Gobernador Constitucional del Estado  
**Juan S. Millán Lizárraga.**

El Secretario General de Gobierno  
**Gonzalo M. Armienta Calderón**

Secretario de Planeación y Desarrollo  
**Cenovio Ruiz Zazueta.**

El Secretario de Comunicaciones y Obras Públicas  
**Francisco Javier Rubio Pulido.**