



BOLETIN OFICIAL

GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA



Registrado como artículo de segunda
clase con fecha 23 de Abril 1932.
DGC Núm. 0020324 características
316182816.

BI-SEMANARIO

Responsable
Oficialía Mayor

Las leyes y disposiciones de carácter oficial son obligatorias con el solo hecho
de publicarse en este periódico.

TOMO CXXXV

HERMOSILLO, SONORA, LUNES 18 DE FEBRERO DE 1985. NUM. 14

I SECCION.

GOBIERNO ESTATAL

PODER EJECUTIVO PODER LEGISLATIVO

LEY Núm. 101 de desarrollo urbano para el
Estado de Sonora.

**EXPOSICION DE MOTIVOS DE LA LEY DE
DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE
SONORA.**

**2a. COMISION DE GOBERNACION Y PUNTOS CONS-
TITUCIONALES:**

CC. DIPUTADOS: Lic. Sánchez Leyva, Dr. Galindo -
Sánchez y Hernández ~~Arredondo~~.

HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS:

Quienes integramos la Comisión que arriba se indica-
~~nos fue~~ turnada para su estudio y dictamen la iniciativa de-
Ley que remitió el C. Gobernador del Estado, mediante oficio
número 04-000069, de fecha 30 de enero del año en curso, por
la cual propone la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado -
de Sonora.

En la exposición de motivos de la iniciativa de mé^{ri}
to se argumenta lo siguiente:

"Durante los últimos años, se ha venido consolidando
la institucionalización de la planeación urbana como forma-
de organización de la acción pública, para ordenar el desa-
rrollo de los asentamientos humanos. En este proceso ha --
jugado un papel central la Ley Número 18 de Desarrollo Urba-
no y Rural del Estado de Sonora, derivándose de ésta el Sis-
tema de Planes de Desarrollo Urbano, que incluye entre otros:
El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el Plan Sectorial de
Ecología, "Ecoplan" para el Estado de Sonora, los Planes --
Municipales de Desarrollo Urbano de los sesenta y nueve Mu-
nicipios y los Planes Directores de los principales centros
de población de la Entidad.

Las experiencias reunidas en la aplicación de la ci-
tada ley, así como una importante serie de reformas consti-
tucionales y legislativas, hacen necesario revisar nuestro
marco jurídico en la materia de desarrollo urbano.

En la presente Iniciativa se recoge la idea del for-
talecimiento municipal plasmada en el Artículo 115 de la --
Constitución General de la República, y se establece como -
facultad de los Ayuntamientos la de formular, aprobar, admi-
nistrar, ejecutar, evaluar y actualizar los programas muni-
cipales de desarrollo urbano de los centros de población --

ubicados en sus jurisdicciones territoriales, siendo obligatorio observar la congruencia entre dichos programas, con los sectoriales Estatal y Nacional de Desarrollo Urbano. Corresponde al Estado publicar e incribir, una vez establecida dicha congruencia, los programas municipales de desarrollo urbano y las declaratorias que se deriven de ellos. Esta redistribución de competencia es un paso firme y decidido en el camino del fortalecimiento municipal que se ha impuesto el presente régimen de gobierno.

Por otro lado, se regula la preferencia que tienen tanto los Ayuntamientos como el Gobierno del Estado para adquirir los bienes inmuebles ubicados en las áreas declaradas de reserva, cuando los propietarios de los mismos, por cualquier medio, pretendan enajenarlos. El ejercicio de este derecho de preferencia por parte del Estado y de los Ayuntamientos, estará condicionado a que éstos ofrezcan las mismas condiciones en las que se pretenda enajenar el inmueble de que se trate.

Gran parte de las manchas urbanas de los principales centros de población de nuestro Estado no están saturadas, lo que hace que los nuevos solicitantes de terrenos se alejen hacia la periferia, dificultando con ello la introducción de servicios básicos. Por ello, es necesario programar el crecimiento del Estado en general y de los centros de población en particular. Para atender esta necesidad, la presente Iniciativa de Ley establece que la planeación urbana comprende: El Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano, conceptualizado como el conjunto de estudios, políticas y normas técnicas que tienen por objeto definir las líneas generales de desarrollo urbano de la Entidad; los Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población, a los cuales se les define como los conjuntos de estudios, políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para ordenar y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población situados en el territorio de un Municipio, y que son los Planes Municipales de Desarrollo Urbano a que se refiere la Fracción V del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; otros Programas contemplados en apoyo del desarrollo urbano de la Entidad como son los que ordenan y regulan zonas conurbadas y los parcelas de desarrollo urbano, derivados éstos últimos de los Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población.

Es responsabilidad de todos contribuir a conservar y mejorar el medio ecológico en el que nos desenvolvemos; nada es más importante que asegurar a nuestros hijos un lugar sano y libre de deterioros ambientales, donde puedan desarrollarse, crecer y hacerse ciudadanos útiles a su comunidad, a su Estado y a su País. Por ello, como parte integrante de los Programas de Desarrollo Urbano, a que se refiere esta --

Iniciativa, se establece que deberá darse especial atención a los ecosistemas, evitando su deterioro y contribuyendo a su mejoramiento, mediante la adecuación de las acciones de los sectores público, social y privado.

No obstante el impulso que se ha dado por los Gobiernos Federal y Estatal a la construcción de viviendas en sus distintas modalidades, en Sonora, al igual que en el resto del País, seguimos observando déficits en esta materia. La vivienda por disposición constitucional es un derecho social. En atención a lo anterior, la presente Iniciativa contempla el Programa Estatal Sectorial de Vivienda, instrumento que servirá para armonizar y organizar las acciones de los sectores públicos en el Estado en materia de vivienda. Además, se establece que todas las acciones del Estado y de los Municipios en esta materia deberán realizarse de acuerdo a lo prescrito por esta Ley, los Planes de Desarrollo y los Programas de Desarrollo Urbano, así como por lo dispuesto en la Ley Estatal de Planeación.

Igualmente, se definen los objetivos hacia los que se deberán dirigir las acciones en materia de vivienda, destacando entre otros: El de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda digna y decorosa para beneficiar al mayor número de familias posibles; el de propiciar que la vivienda sea un factor de ordenación territorial y estructuración interna de los centros de población y de mejoría y arraigo de la población rural a sus lugares de origen; el de integrar la vivienda a su entorno ecológico, preservando los recursos y las características del medio ambiente y el de promover la participación del sector privado, para que canalice recursos a la construcción de viviendas de interés social.

En el marco del Artículo 115 de la Constitución General de la República, se concede a los Ayuntamientos la facultad de otorgar o negar licencias para fusionar, subdividir, relotificar o fraccionar terrenos urbanos, regulándose el procedimiento respectivo y los requisitos que deberán de llenar los interesados para adquirir tales licencias. Es pertinente precisar que esas autorizaciones deberán otorgarse en base a los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población respectivos, para evitar el crecimiento anárquico y desordenado en nuestras localidades.

Las edificaciones en los centros de población deben de atender a una serie de condicionantes que coadyuven a lograr una mayor homogeneidad en la estructura y la imagen urbana de las poblaciones. Nadie mejor que los Ayuntamientos conocen las necesidades a las que deben responder dichas condicionantes, por lo que es esta autoridad la que, como ya se regula en Sonora, debe otorgar o negar las licencias de construcción. En la Iniciativa se ratifica la referida facultad de los Ayuntamientos, en materia de edificaciones.

En la presente Iniciativa se dan las bases para normar los desarrollos industriales, turísticos y campestres, los cuales, para que sean autorizados por el Gobierno del Estado, deberán atender a las necesidades de crecimiento de las distintas regiones del Estado, así como a los ordenamientos al respecto estén vigentes a nivel federal, estatal y municipal.

Los primeros obligados a cumplir las leyes somos los servidores públicos, pero no es posible pensar que seamos los únicos. Es indispensable que todos los miembros de la sociedad, particularmente quienes somos depositarios de una responsabilidad pública, convengamos en que el destino personal y el destino social están indisolublemente ligados; que el interés particular debe subordinarse al superior interés social y que el verdadero desarrollo requiere del fortalecimiento de la moral ciudadana. En este contexto, la presente Iniciativa establece, en su último Título, que los servidores públicos que violen las disposiciones legales relativas al desarrollo urbano serán responsables en los términos de la ley de la materia. Asimismo, se establecen una serie de medidas de seguridad y sanciones para aplicarse a los particulares que de cualquier modo infrinjan las disposiciones de esta ley; también podrán sancionarse a los fedatarios que en el ejercicio de la fe pública violen o coadyuven a violar las disposiciones que rigen el desarrollo urbano en el Estado de Sonora."

EL C. DR. SAMUEL OCAÑA GARCIA, Gobernador del Estado

Libre y Soberano de Sonora, a sus habitantes, sabed:

Que el H. Congreso del Estado, se ha servido dirigirme

la siguiente L E Y :

N U M E R O 101

EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, EN NOMBRE
DEL PUEBLO, DECRETA LA SIGUIENTE

L E Y

DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE SONORA.

TITULO PRIMERO
DEL DESARROLLO URBANO

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1o.- Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tiene por objeto, en congruencia con las leyes y programas de desarrollo urbano federales:

I.- Establecer las normas conforme a las cuales los Municipios y el Estado participarán en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

II.- Fijar las normas a que se sujetará la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población en la Entidad.

III.- Definir las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas y predios.

IV.- Fijar las normas necesarias para la preservación, conservación y protección de los ecosistemas del Estado así como establecer las bases para lograr la regeneración de las condiciones del medio ambiente que hayan sido degradadas, con el objeto de asegurar el equilibrio ecológico; y

V.- Fijar principios generales para la regulación, control, vigilancia de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones, relotificaciones, edificaciones, desarrollos y vivienda.

ARTICULO 2o.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población mediante:

I.- El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación.

II.- La relación equilibrada de la ciudad y el campo y la distribución equitativa de los beneficios y cargas del desarrollo urbano, manteniendo y mejorando el equilibrio de los ecosistemas del Estado.

III.- La adecuada interrelación socioeconómica de las Ciudades del Estado en el sistema nacional.

IV.- La equilibrada distribución de los centros de población ubicados en los Municipios de la Entidad.

V.- La promoción para que toda familia en el Estado pueda contar con una vivienda digna y decorosa.

VI.- La participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia social.

VII.- La regulación del mercado de los terrenos, y en especial los dedicados a la vivienda popular.

VIII.- La creación y el mejoramiento de condiciones favorables, para la relación adecuada entre las zonas de trabajo y de vivienda para trabajadores, el transporte entre ambas y las justas posibilidades de trabajo y descanso; y

IX.- El fomento de centros de población de dimensiones apropiadas, de acuerdo a las características del lugar, a fin de evitar que por su desproporción produzcan impactos negativos o grave deterioro ambiental o social.

ARTICULO 3o.- Los programas de desarrollo urbano y las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas o predios, son de orden público y de interés social, por lo que el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles comprendidos en ellos, estará sujeto a las normas contenidas en los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTICULO 4o.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:

I.- Asentamiento Humano: La radicación de un

determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus - sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, - considerando dentro de la misma los elementos naturales y las - obras materiales que la integran; y

II.- Centro de Población: Las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del - Asentamiento Humano; las que se reserven a su expansión futu-- ra; las constituidas por elementos naturales que cumplen una-- función de preservación de las condiciones ecológicas de dicho centro; y las que por resolución de la Legislatura Local se -- dediquen a la fundación del mismo.

CAPITULO II DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACION

ARTICULO 5o.- Son autoridades encargadas de la - aplicación de la presente ley, en el ámbito de sus respectivas competencias:

I.- El Gobernador del Estado.

II.- Los Ayuntamientos.

III.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural; - y

IV.- El Tribunal de lo Contencioso Administrativo, para efectos del Capítulo III, del Título Sexto de esta ley.

ARTICULO 6o.- El Comité de Planeación para el -- Desarrollo del Estado y los Comités de Planeación Municipal se -- rán órganos auxiliares de las autoridades mencionadas en el -- artículo anterior y su funcionamiento se regirá por lo dispues -- to en la Ley de Planeación del Estado y demás ordenamientos -- aplicables.

La formulación, actualización, ejecución, evalua -- ción y control de los programas de desarrollo urbano estarán -- sujetos a la participación y consulta permanente de los diver -- sos grupos sociales que integran la comunidad, a través de los Comités a que se refiere el párrafo anterior.

ARTICULO 7o.- Son atribuciones del Gobernador -- del Estado:

I.- Aprobar, publicar, controlar y evaluar el -- Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano.

II.- Aprobar y publicar los Programas Parciales - de Crecimiento derivados de los Programas Municipales de Desa -- rrollo Urbano de los centros de población, en forma conjunta -- con los Ayuntamientos respectivos.

III.- Asegurar la congruencia del Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano con el Programa Sectorial Nacio

nal de Desarrollo Urbano, haciendo al efecto las proposiciones que estime pertinentes.

IV.- Promover ante la Legislatura Local, la fundación de los centros de población.

V.- Dictaminar la congruencia de los programas municipales de desarrollo urbano y de las declaratorias aprobadas por los Ayuntamientos, con el programa estatal sectorial de desarrollo urbano.

VI.- Publicar, una vez determinada la congruencia a que se refiere la fracción anterior, los programas y declaratorias a que hace referencia dicha fracción.

VII.- Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de los programas de desarrollo urbano estatal y municipales, declaratorias y todas aquellas resoluciones que de acuerdo con esta ley, así lo ameriten.

VIII.- Celebrar convenios con los gobiernos de los Municipios, de las entidades federativas o de la federación que apoyen los objetivos y finalidades propuestos en los diversos programas de desarrollo urbano.

IX.- Proveer a la exacta observancia de la planeación urbana, en los términos de la presente ley y demás disposiciones relativas.

X.- Participar de manera conjunta y coordinada con los Municipios, en la ordenación y regulación de los centros de población situados en el territorio de la entidad, que constituyan o tiendan a constituir un fenómeno de conurbación.

XI.- Participar de manera conjunta y coordinada con los gobiernos de los Municipios, de las entidades federativas involucradas y de la federación, en la ordenación y regulación de las conurbaciones interestatales, en los términos de la legislación aplicable.

XII.- Regular el mercado de los terrenos en los términos del Capítulo VI del Título Primero de la presente ley y demás ordenamientos aplicables.

XIII.- Dictar las medidas económicas y administrativas que considere necesarias, en los términos de esta ley y demás disposiciones aplicables.

XIV.- Vigilar, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de los Programas de Desarrollo Urbano y la observancia de esta ley, así como las demás disposiciones que se dicten conforme a ella.

XV.- Fijar las políticas y estrategias necesarias para la preservación, conservación y mejoramiento de los ecosistemas, con el fin de propiciar mejores condiciones de vida de la población.

XVI.- Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo para su incorporación al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable.

XVII.- Participar, en los términos del Acuerdo de Coordinación respectivo, en la operación del Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos.

XVIII.- Ejercer el derecho de preferencia a favor del Estado, para adquirir inmuebles de acuerdo a lo establecido en esta ley y en las disposiciones aplicables.

XIX.- Promover la participación ciudadana en la elaboración y ejecución del Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano; y

XX.- Las demás atribuciones que le otorguen la presente ley y las disposiciones legales relativas.

ARTICULO 8o.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural, es la dependencia del Ejecutivo del Estado que tiene a su cargo poner en práctica las medidas que éste ordene en relación con el desarrollo urbano, la vivienda y la ecología y sus atribuciones serán las siguientes:

I.- Formular, en los términos que fija esta ley, el Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano y someterlo a la aprobación del Gobernador del Estado.

II.- Formular, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar, en forma conjunta con los Ayuntamientos respectivos, los Programas Parciales de Crecimiento derivados de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población ubicados en el territorio del Estado.

III.- Autorizar, en los términos de esta ley y demás disposiciones aplicables, la creación de desarrollos industriales, turísticos o campestres en el territorio del Estado.

IV.- Promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y establecer amplia intercomunicación con toda clase de instituciones públicas o privadas y con los particulares, para la mejor elaboración del Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano.

V.- Asesorar a los Ayuntamientos, a solicitud de éstos, en materia de desarrollo urbano, vivienda y ecología.

VI.- Formular el Programa Estatal Sectorial de Vivienda, y presentarlo al Gobernador del Estado para su revisión y, en su caso, aprobación.

VII.- Formular, conducir y evaluar la política estatal de vivienda, de conformidad con las disposiciones de es-

ta ley y con las que dicte al respecto el Ejecutivo, así como coordinar los programas y acciones en la materia, que realicen las entidades de la Administración Pública Estatal y las funciones y programas afines que, en su caso, se determinen.

VIII.- Difundir los Programas Estatales Sectoriales de Desarrollo Urbano y Vivienda.

IX.- Intervenir en el Sistema Nacional de Vivienda, en la forma en que se convenga con los Gobiernos Federal y Municipales, de acuerdo con los lineamientos, normas y mecanismos que al efecto se establezcan.

X.- Fomentar la producción y distribución de materiales de construcción en el Estado.

XI.- Fomentar, en coordinación con las autoridades competentes, la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras de esfuerzo solidario para la producción y mejoramiento de vivienda.

XII.- Participar en la integración y formulación de las normas de diseño y construcción de la vivienda, en los términos de las leyes aplicables.

XIII.- Formular, conducir y evaluar las políticas y estrategias fijadas por el Ejecutivo del Estado para la preservación, conservación y mejoramiento del medio ambiente y de los ecosistemas del Estado.

XIV.- Determinar las infracciones y calificar las sanciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban ser aplicadas en los términos de la presente ley; y

XV.- Las demás que le atribuyan las leyes y disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 9o.- Son atribuciones de los Ayuntamientos:

I.- Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población ubicados en su jurisdicción, así como los Programas Parciales de Conservación y Mejoramiento y los relativos a las líneas sectoriales de acción específica, derivados de aquéllos.

II.- Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar en forma conjunta con el Gobierno del Estado, los Programas Parciales de Crecimiento derivados de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población ubicados en su jurisdicción.

III.- Asegurar la congruencia de los programas a que se refiere la Fracción I de este artículo, con el Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano, haciendo al efecto las proposiciones que estimen pertinentes.

IV.- Administrar la zonificación urbana de las -- localidades de su jurisdicción, contenida en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población y en las declaratorias correspondientes.

V.- Aprobar las declaratorias de usos, reservas y destinos de las áreas y predios de sus Municipios.

VI.- Enviar al Gobernador del Estado, para su --- publicación y registro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población ubicados en sus Municipios, los programas parciales, las declaratorias y todas aquellas resoluciones que determine esta ley.

VII.- Prever lo referente a inversiones y acciones que tiendan a la conservación, el mejoramiento y el crecimiento de los centros de población ubicados en su territorio, de conformidad con los programas de desarrollo urbano aplicables.

VIII.- Participar, en los términos que establezcan las leyes, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que se presenten en sus Municipios.

IX.- Difundir los programas de desarrollo urbano.

X.- Coordinarse y asociarse con otros Municipi --- pios de la Entidad para la más eficaz prestación de los servicios públicos a su cargo, previo el acuerdo respectivo entre los Ayuntamientos y con sujeción a la ley.

XI.- Otorgar o negar las autorizaciones y licen --- cias de construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y edificaciones de acuerdo con esta ley, los programas de desarrollo urbano, declaratorias y demás disposiciones en vigor.

XII.- Intervenir en la regularización de la tenen --- cia de la tierra urbana, en los términos de la legislación --- aplicable.

XIII.- Participar en la creación, manejo y adminis --- tración de las reservas territoriales para el crecimiento urbano y de las zonas sujetas a conservación ecológica, de conformidad con esta ley, los programas de desarrollo urbano, de --- claratorias y demás disposiciones aplicables.

XIV.- Celebrar con el Gobierno del Estado, y a -- través de él con el de la Federación y con los de otras Entidades federativas, los convenios que apoyen los objetivos y - prioridades propuestos en los programas que se ejecuten dentro de su jurisdicción, de conformidad con lo dispuesto en esta - ley y demás ordenamientos aplicables.

XV.- Participar en la regulación del mercado de los terrenos, en los términos del Capítulo VI del Título Pri --- meo de la presente ley y demás ordenamientos aplicables.

XVI.- Expedir, de acuerdo con las bases normativas que emita el Congreso del Estado, los reglamentos y las disposiciones administrativas que fueren necesarias, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución General de la República.

XVII.- Fomentar la organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos de desarrollo urbano.

XVIII.- Informar y orientar a los particulares acerca de los trámites sobre los permisos, licencias o autorizaciones con el fin de facilitar su gestión.

XIX.- Adecuar el funcionamiento y administración de los servicios públicos a su cargo, a lo previsto en los programas de desarrollo urbano, de acuerdo al presupuesto municipal de egresos.

XX.- Participar, en concordancia con lo dispuesto en los ordenamientos aplicables, en el Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda.

XXI.- Intervenir en el Sistema Nacional de Vivienda, en la forma en que se convenga con los Gobiernos Federal y Estatal, de acuerdo con los lineamientos, normas y mecanismos que al efecto se establezcan y de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

XXII.- Determinar las infracciones y calificar las sanciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban ser aplicadas en los términos de la presente ley, y

XXIII.- Las demás que les otorguen esta ley y demás disposiciones legales relativas.

CAPITULO III DE LA PLANEACION URBANA

SECCION I DEL SISTEMA DE PROGRAMAS

ARTICULO 10.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado se efectuará a través de:

I.- El Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano.

II.- Los Programas que Ordenen y Regulen Zonas Conurbadas en las que participe el Estado con una o más Entidades Federativas, en los términos previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos.

III.- Los Programas que Ordenen y Regulen las Zonas Conurbadas dentro del territorio del Estado.

IV.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población.

Los Planes de Desarrollo Urbano Municipal a que se refiere el Artículo 115, Fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, adoptarán en el Estado la denominación establecida por la presente fracción, en virtud de que la Ley de Planeación del Estado reserva la categoría de Plan para el Estatal y los Municipales de Desarrollo.

V.- Los Programas Parciales de aplicación en un área o zona determinada de un centro de población, o bien referidos a las líneas sectoriales de acción específica en materias de transporte, vialidad, equipamiento, vivienda o infraestructura, entre otras.

Los programas de desarrollo urbano a que se refiere el presente artículo, deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidos por los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo señalados en la Ley de Planeación.

ARTICULO 11.- Los programas a que se refiere el artículo anterior, así como las declaratorias derivadas de los mismos, se elaborarán en los términos previstos en esta ley y serán publicados en forma abreviada, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en dos diarios de mayor circulación, en un plazo no mayor de veinte días a partir de su aprobación, salvo lo dispuesto en el Artículo 12 de esta ley. Asimismo, se mantendrán a consulta del público, en las oficinas en que se lleve su registro.

ARTICULO 12.- El Gobernador del Estado, solamente ordenará la publicación de un programa municipal de desarrollo urbano, o de alguna declaratoria derivada de aquél, si existe congruencia entre éstos y los planes de desarrollo y los programas de desarrollo urbano aplicables.

ARTICULO 13.- Los programas previstos en el Artículo 10 de esta ley, tendrán vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión. Para su cancelación o modificación se estará a lo dispuesto en esta ley.

SECCION II DEL PROGRAMA ESTATAL SECTORIAL DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 14.- El Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano es el conjunto de estudios, políticas y normas técnicas que tienen por objeto definir las líneas generales del desarrollo urbano de la Entidad.

ARTICULO 15.- El Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano deberá contener:

I.- Los objetivos a que estarán orientadas las acciones de planeación y programación de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano de la Federación.

II.- La ubicación del Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano, en el contexto de la planeación estatal del desarrollo económico y social y la vinculación de éste, -- con los demás programas sectoriales.

III.- El diagnóstico y las proyecciones a futuro de los siguientes aspectos:

a) La aptitud del suelo, en relación a las actividades económicas que afecten el desarrollo urbano.

b) El desarrollo de las comunicaciones y transportes en la Entidad.

c) La distribución territorial de las actividades económicas y de la población.

IV.- La definición de objetivos, políticas y estrategias para la conformación, consolidación y ordenamiento del sistema urbano y de los centros de población que lo integran.

V.- Los lineamientos que orientarán las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal en materia de desarrollo urbano. La ejecución de tales acciones estará sujeta a los programas de desarrollo urbano municipales de los centros de población aplicables.

VI.- Las acciones necesarias para el mejoramiento del medio ambiente y la reducción de la contaminación del agua, suelo y de la atmósfera.

VII.- El aprovechamiento de cauces o lechos de ríos, canales, lagos, vasos de servicio o desecados, que afecte el desarrollo urbano, siempre que sean jurisdicción del Estado.

VIII.- Las acciones para la preservación del patrimonio cultural del Estado.

IX.- El señalamiento de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa.

ARTÍCULO 16.- El Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano será formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, quien lo someterá a la aprobación del Gobernador. Una vez aprobado por el Gobernador del Estado, éste ordenará su publicación y registro en los términos de esta ley.

SECCION III DE LOS PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACION

ARTÍCULO 17.- Los programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población son los conjuntos de

estudios, políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para ordenar y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población situados en el territorio de un municipio.

ARTICULO 18.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población, contendrán como mínimo:

I.- La ubicación del programa de que se trate -- en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del municipio y su congruencia con el Programa Estatal -- Sectorial de Desarrollo Urbano.

II.- Las determinaciones relativas a:

a) Los objetivos, políticas y metas para el desarrollo urbano del centro de población de que se trate.

b) Las acciones específicas para conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población de que se trate.

c) Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo.

d) La zonificación a que se refieren las fracciones I y II del artículo 52 de esta ley, señalando en todo caso el uso actual y determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados.

e) La vialidad y el transporte.

f) La infraestructura, equipamiento y servicios.

g) El mejoramiento del medio ambiente y la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera.

III.- Las metas hacia cuya realización estarán -- dirigidas las acciones de desarrollo urbano.

IV.- Las previsiones que orientarán y regularán -- las actividades de programación, presupuestación y ejercicio -- de las inversiones de las dependencias y entidades de la Administración Pública por cada uno de los componentes del desarrollo urbano; y

V.- Los instrumentos para la ejecución del programa.

SECCION IV DE LOS PROGRAMAS PARCIALES

ARTICULO 19.- Los Programas Parciales de Desarrollo urbano que regulen las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, contendrán -- como mínimo:

I.- La referencia al Programa Municipal de Desa-

rrollo Urbano de centro de población del cual derivan, indicando, en su caso, el aprovechamiento del suelo previsto en el mismo.

II.- Las políticas y los objetivos que se persiguen.

III.- La delimitación de las áreas o zonas que comprende.

IV.- La descripción del estado actual del área o zona, de sus aprovechamiento predominantes y de la problemática que presenta.

V.- Los regímenes de tenencia existentes en el área o zona a que se refiera.

VI.- La zonificación a que se refiere la fracción II del Artículo 52 de esta ley.

VII.- Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de que se trate.

VIII.- La programación de las obras o servicios señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento del área o zona.

IX.- Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los estímulos que fuesen necesarios.

X.- Las obligaciones y responsabilidades de las autoridades y de los usuarios, en su caso; y

XI.- En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas.

ARTICULO 20.- Cuando, además de las acciones que son objeto del programa parcial, se requiera una reglamentación de los usos y destinos de las áreas o zonas de que se trate, se expedirán las declaratorias correspondientes en forma conjunta o sucesiva a dicho programa.

ARTICULO 21.- Los programas parciales de carácter sectorial a que hace mención el Artículo 10, fracción V contendrán, además de los elementos a que se refieren las fracciones I, II, IV y VIII a XI del Artículo 19 de esta ley, lo siguiente:

I.- La descripción y diagnóstico de los aspectos sectoriales de que se trate.

II.- Las memorias descriptivas de los proyectos ejecutivos de desarrollo.

III.- Las previsiones presupuestales o los medios de financiamiento; y

IV.- Los plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras, acciones o servicios.

ARTICULO 22.- Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los programas parciales deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los propios programas; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con el Ejecutivo del Estado, Ayuntamiento o con terceros.

ARTICULO 23.- En el caso de que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones o convenios indicados en los Artículos 19, 21 y 22 de esta ley, el Gobernador del Estado podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la Ley de la materia.

ARTICULO 24.- Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del centro de población o un programa parcial por el Ayuntamiento respectivo, será enviado para su publicación y registro al Gobernador del Estado, quien verificará su congruencia con la planeación del desarrollo en los términos del Artículo 12 de este ordenamiento.

ARTICULO 25.- Los programas de desarrollo urbano y todas aquellas resoluciones administrativas o declaratorias que lleguen a dictarse con apoyo en los propios programas, o en esta ley y su reglamento, que afecten el desarrollo urbano del territorio del Estado, deberán inscribirse en la Sección VI del Registro Público de la Propiedad para su consulta pública.

Los programas deberán inscribirse en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad en cuya jurisdicción territorial tengan aplicación, excepto el programa estatal que deberá inscribirse en todas las Oficinas del propio Registro en la Entidad.

SECCION V DE LA PRESENTACION Y CANCELACION

ARTICULO 26.- Cuando por las condiciones y características de un centro de población y de conformidad con el Programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano, sea necesario planear el desarrollo urbano de dicho centro, las Juntas para el Progreso y Bienestar, los Colegios o Asociaciones de profesionales y las demás organizaciones legalmente constituidas de los sectores social y privado, podrán presentar a consideración del Ayuntamiento respectivo, los programas municipales de desarrollo urbano o los parciales que correspondan, para su aprobación.

ARTICULO 27.- Los programas podrán ser modificados o cancelados cuando:

I.- Exista una variación substancial de las condiciones que les dieron origen.

II.- Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los haga irrealizables o incosteables.

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

IV.- Sobrevenida otra causa grave que impida su ejecución.

ARTICULO 28.- La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el programa correspondiente por:

I.- El Gobernador del Estado.

II.- Los Presidentes Municipales respecto del programa estatal.

III.- Las Autoridades, Organismos Paraestatales, Colegios de Profesionales, Juntas para el Progreso y Bienestar; y

IV.- Las Agrupaciones o Instituciones Privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado.

ARTICULO 29.- El procedimiento y términos para el trámite y resolución de la modificación o cancelación será el mismo que el de su aprobación y registro.

Si se aprueba la modificación o cancelación de un programa, las áreas, zonas o los predios considerados en él, quedarán afectos a las nuevas modalidades o limitaciones que se impongan, o bien quedarán desafectados, desde la fecha de inscripción de la resolución correspondiente.

SECCION VI EFECTOS DE LOS PROGRAMAS

ARTICULO 30.- Los programas que sean aprobados, publicados e inscritos, serán obligatorios para las autoridades, organismos descentralizados o paraestatales y para los particulares.

ARTICULO 31.- A partir de la fecha de la inscripción de un programa de desarrollo urbano, las autoridades estatales o municipales sólo podrán expedir licencias de construcción, reconstrucción, ampliación o cualquiera otras relacionadas con áreas y predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho.

ARTICULO 32.- Todas las obras y actividades consideradas por los programas de desarrollo urbano que se realicen en el territorio del Estado, deberán sujetarse a lo dispuesto en los mismos. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

ARTICULO 33.- En el caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ~~ampliaciones o reconstrucciones~~ realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por el Artículo 31 -- de esta ley, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

ARTICULO 34.- Las obras que sean a cargo de las autoridades estatales o municipales, se ejecutarán en los términos previstos en esta ley y demás disposiciones específicas.

ARTICULO 35.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural y las autoridades municipales correspondientes, supervisarán la ejecución de los proyectos y vigilarán, en todo momento, que las obras y demás actividades estén de acuerdo con los respectivos lineamientos señalados en los programas de desarrollo urbano aplicables y en los convenios respectivos.

CAPITULO IV DE LAS CONURBACIONES

ARTICULO 36.- El fenómeno de conurbación se presenta cuando dos o más centros de población formen o tiendan a formar una unidad demográfica.

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

ARTICULO 37.- La zona de conurbación es el área circular generada por un radio de treinta kilómetros. El centro de dicha área es el punto de intersección de la línea fronteriza entre los Municipios, con la línea que resulte de unir los centros de población correspondientes.

El Gobernador del Estado podrá acordar con los Ayuntamientos involucrados, que se comprenda una extensión mayor o menor de la definida en el párrafo anterior, cuando se considere conveniente para la ordenación y regulación de la zona de que se trate.

En el caso de zonas de conurbación en las que participe el Estado con una o más entidades federativas, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y en el Decreto de Conurbación respectivo.

ARTICULO 38.- La ordenación y regulación de las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado, se efectuarán con la participación del Gobierno del Estado y de los Ayuntamientos respectivos.

ARTICULO 39.- El Gobernador del Estado y los Ayuntamientos respectivos, podrán acordar que se considere la existencia de una zona de conurbación cuando:

I.- Solamente uno de los centros de población -- crezca sobre la zona señalada en el Artículo 37 de esta ley.

II.- Dos o más centros de población se encuentren ubicados fuera de la zona señalada en dicho Artículo, pero por sus características geográficas y su tendencia socioeconómica se considere conveniente el estudio y solución conjunta de su desarrollo urbano; y

III.- Se proyecte o se funde un centro de pobla--- ción y se prevenga su expansión en territorio de municipios -- vecinos.

ARTICULO 40.- El acuerdo que se celebre en los -- términos del Artículo anterior, tendrá efectos de declaratoria y se publicará como lo establece el Artículo 43 de esta ley.

Cuando el Gobernador del Estado haya hecho una -- declaratoria de conurbación, convocará a los Presidentes Municipales correspondientes para constituir, dentro de los treinta días siguientes, una comisión intermunicipal de carácter -- permanente, que elabore el programa de ordenación y regulación del desarrollo urbano de dicha zona y que promueva y vigile -- su ejecución y cumplimiento. La comisión será presidida por -- el Gobernador del Estado.

La comisión será un organismo público de carác-- ter técnico, y tendrá facultades para procurarse la asesoría -- técnica que estime necesaria, 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.

ARTICULO 41.- La Comisión Intermunicipal de ---- Conurbación a que se refiere el artículo anterior tendrá las -- siguientes atribuciones:

I.- Elaborar el Programa de Ordenación de la Zo-- na Conurbada y someterlo a la aprobación del Gobernador del Es-- tado; y

II.- Promover y gestionar ante las autoridades -- municipales correspondientes el cumplimiento, en el ámbito de su jurisdicción, de las decisiones que se hayan tomado.

ARTICULO 42.- Las Comisiones Intermunicipales -- de Conurbación sesionarán cuando menos tres veces por año y re-- querirán de la asistencia de cuando menos las dos terceras -- partes de sus miembros para que sus sesiones sean válidas.

Las decisiones de la Comisión se tomarán por -- mayoría de votos y el Presidente de la misma tendrá voto de -- calidad en caso de empate.

Las Comisiones podrán crear subcomisiones, así -- como los grupos de trabajo que estimen necesarios para el cum-- plimiento de sus objetivos.

Las Comisiones Intermunicipales estarán facultadas para expedir su Reglamento Interior.

ARTICULO 43.- Las declaratorias de conurbación, para que surtan sus efectos, serán publicadas por una sola vez en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en dos periódicos locales de mayor circulación e inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO V DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACION

SECCION I DE LAS ACCIONES DE CONSERVACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACION

ARTICULO 44.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 Constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las normas contenidas en los programas de desarrollo urbano a que se refiere el Artículo 10 de esta ley y, en su caso, en las declaratorias de usos, reservas, provisiones y destinos derivadas de ellos.

Los programas y declaratorias a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones de la presente ley y demás normas aplicables.

ARTICULO 45.- La fundación de los centros de población que se realicen conforme a esta ley requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior contendrá las declaratorias procedentes sobre provisiones de tierras y ordenará la formulación del programa municipal de desarrollo urbano del centro de población correspondiente.

ARTICULO 46.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de dichos centros situados en la jurisdicción territorial de cada municipio y establecerán la zonificación correspondiente.

ARTICULO 47.- La conservación de los centros de población es la acción tendente a mantener:

I.- El equilibrio ecológico.

II.- El buen estado de las obras materiales, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano.

ponda a su acervo histórico y cultural, de conformidad con las leyes vigentes.

ARTICULO 48.- El mejoramiento es la acción tendente a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente, de un centro de población.

ARTICULO 49.- Las acciones de conservación de los centros de población se podrán regular y promover mediante:

I.- La formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales que señalen las acciones, obras y servicios, así como los aprovechamientos predominantes.

II.- La asignación de usos y destinos por medio de las declaratorias correspondientes.

III.- La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado.

IV.- La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte de las Administraciones Públicas Estatal o Municipales.

V.- El otorgamiento de estímulos, así como la prestación de asesoría y asistencia técnica; y

VI.- La regularización de la tenencia del suelo urbano y de las construcciones.

ARTICULO 50.- La regulación y promoción de las acciones de mejoramiento de los centros de población, se llevará a cabo, además de las previsiones señaladas en las fracciones I a VI del Artículo anterior, a través de:

I.- El ordenamiento ecológico.

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

III.- La dotación y rehabilitación de los servicios, equipamiento e infraestructura urbanas, en áreas carentes de ellas.

IV.- La acción integrada del Estado, que articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar la comunidad urbana.

V.- La celebración de convenios entre autoridades y propietarios, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública; y

VI.- Las demás que se consideren necesarias y que señalen los programas respectivos, para el mejor efecto de la acción de mejoramiento.

ARTICULO 51.- La regulación y orientación de las acciones de crecimiento de los centros de población se llevará a cabo, además de las previsiones señaladas en las fracciones I a V del Artículo 49, mediante:

I.- La determinación de las áreas de expansión futura en los programas de desarrollo urbano de dichos centros.

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

III.- La adquisición, por parte del Estado y de los Municipios, de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población.

SECCION II DE LA ZONIFICACION URBANA

ARTICULO 52.- A los Municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para ese efecto se entenderá por zonificación:

I.- La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población, de conformidad con la fracción II del Artículo 40. de esta Ley.

II.- La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior; y

III.- La reglamentación de los usos, destinos y reservas a través de las declaratorias correspondientes.

Las determinaciones a que se refieren las fracciones I y II deberán estar contenidas en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, comprendidos en esta Ley.

ARTICULO 53.- Las declaratorias de usos, reservas y destinos deberán derivarse de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población y, para su vigencia, deberán de inscribirse y publicarse, aplicándose, en lo conducente, los Artículos 11 y 12 de esta Ley.

En ningún caso podrán expedirse dichas declaratorias en ausencia o en contravención de los programas a que se refiere el párrafo anterior.

ARTICULO 54.- Para los efectos de esta ley se establecen las siguientes definiciones:

I.- PROVISIONES.- Son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

II.- USOS.- Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas de un centro de población.

III.- RESERVAS.- Son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento; y

IV.- DESTINOS.- Son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

ARTICULO 55.- Las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos contendrán:

I.- Las razones de beneficio social que las motivaron.

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

III.- La demarcación.

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

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

VI.- El término de su vigencia; y

VII.- Los demás datos que determine esta ley.

ARTICULO 56.- Las declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios, para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas correspondientes, indicando:

I.- Los usos permitidos, prohibidos o condicionados.

II.- Las normas aplicables a los usos condicionados.

III.- La compatibilidad entre los usos permitidos.

IV.- El número e intensidad de construcciones; y

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

ARTICULO 57.- Las declaratorias de destinos contendrán la delimitación precisa de las zonas o predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento

público a que éstos prevean dedicarse. Una vez publicada e -- inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondien- -- te a una declaratoria de destinos, los propietarios o poseedo- -- res de inmuebles que queden comprendidos en la misma, sólo -- utilizarán los predios en forma que no presente obstáculos al -- futuro aprovechamiento previsto.

Las declaratorias a que se refiere el presente -- artículo, quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años a -- partir de su inscripción, las zonas o predios correspondientes -- no son utilizados conforme al destino previsto. En este caso, -- los afectados podrán solicitar a la autoridad que ordenó la -- inscripción de la declaratoria, que gire instrucciones para la -- cancelación de la misma y la tildación de la anotación recaída -- en la inscripción de propiedad.

ARTICULO 58.- Las declaratorias de destinos, -- se notificarán personalmente y por escrito a los propietarios -- o poseedores afectados cuando se conozca su domicilio. En ca- -- so contrario, se les notificará por edictos que se publicarán -- por dos veces consecutivas en el Boletín Oficial del Gobierno -- del Estado y en el periódico de mayor circulación en la Entidad -- o en el Municipio de que se trate, según el caso. La notifi- -- cación así hecha, surtirá sus efectos quince días naturales -- después de la última publicación.

ARTICULO 59.- Las declaratorias de reservas con- -- tendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del -- centro de población. Una vez que dichas declaratorias sean -- publicadas e inscritas en el Registro correspondiente, los pre- -- dios en ella comprendidos se utilizarán por sus propietarios o -- poseedores en forma que no presente obstáculo al futuro aprove- -- chamiento determinado por el programa correspondiente.

En igualdad de circunstancias, dichas declara- -- torias comprenderán preferentemente terrenos que no sean de -- propiedad ejidal o comunal.

Cuando se haga necesaria la utilización parcial- -- o total de las reservas, se expedirá un programa parcial de -- crecimiento, que regule las acciones y utilización del área -- de que se trate y se expedirán las declaratorias de usos y -- destinos que sean necesarias. En el caso de áreas ejidales y -- comunales, se promoverán las expropiaciones correspondientes -- en los términos de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

ARTICULO 60.- El valor catastral de los predios -- situados en zona declarada de reserva territorial o sujetos a -- conservación o mejoramiento, se mantendrá igual al del momen- -- to en que se hizo la declaratoria respectiva y durará mientras -- ésta última persista. Para estos efectos, deberá remitirse -- copia de la declaratoria respectiva, una vez publicada e ins- -- crita en los términos de esta ley, a las Oficinas Catastrales -- correspondientes.

SECCION III DERECHO DE PREFERENCIA

ARTICULO 61.- El Gobierno del Estado y los Ayun-

tamientos, a través de sus dependencias o entidades encarga--
das del manejo de reservas territoriales para el crecimiento --
urbano, tendrán derecho de preferencia para adquirir los pre--
dios comprendidos en la declaratoria de reserva, cuando dichos
predios sean puestos a la venta o cuando a través de cualquier
acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propie--
dad. Igual derecho de preferencia tendrán para adquirir los --
predios comprendidos en la declaratoria de reserva, en caso de
remate judicial o administrativo, al precio en que se fije el
remate al mejor postor. Para tal efecto, los propietarios de--
los mismos que deseen enajenarlos, los notarios, los jueces y
las autoridades administrativas, deberán notificarlo a la Se--
cretaría de Desarrollo Urbano y Rural y al Ayuntamiento corres--
pondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de
que éstos, en un plazo no mayor de treinta días naturales, con--
tados a partir de recibida la notificación, ejerzan el derecho
de preferencia si lo consideran conveniente.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, --
la autoridad no emite contestación a la notificación, se enten--
derá que se abstiene de ejercitar su derecho de preferencia en
ese acto.

ARTICULO 62.- En caso de que tanto el Gobierno --
del Estado como el del Municipio respectivo quieran ejercer --
el derecho a que se refiere el Artículo anterior, tendrá pre--
ferencia este último.

ARTICULO 63.- Cuando el Gobierno del Estado o --
los Ayuntamientos ejerciten el derecho de preferencia, el pre--
cio será el mismo que el de la operación que se pretendía rea--
lizar y se liquidará dentro de los quince días siguientes al --
día en que se opte por el ejercicio de tal derecho.

ARTICULO 64.- Para el ejercicio del derecho con--
signado en el Artículo 61 de esta ley, en aquéllos casos que --
por la naturaleza del acto traslativo de dominio, no se haya --
determinado el valor del inmueble, éste se fijará atendiendo --
al avalúo que practique al efecto una Sociedad Nacional de Cré--
dito.

ARTICULO 65.- El derecho de preferencia a que --
se refiere el Artículo 61 de esta ley, se extinguirá en aque--
llas áreas comprendidas en las declaratorias de reservas que --
hayan sido urbanizadas y a las cuales se les haya dado el apro--
vechamiento previsto en el programa parcial de crecimiento res--
pectivo.

SECCION IV DE LA EJECUCION DE PROGRAMAS Y CUMPLIMIENTO DE LAS DECLARATORIAS

ARTICULO 66.- Cuando para la ejecución de los --
programas de desarrollo urbano y cumplimiento de las declarato--
rias sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de
la propiedad, la autoridad competente, por causa de utilidad --
pública, proveerá a la expropiación de la misma de conformidad
con las leyes de la materia.

ARTICULO 67.- Los programas de desarrollo urbano y declaratorias que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas o predios, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y deberán ser inscritos dentro de los veinte días siguientes en el Registro Público de la Propiedad y en otros registros que correspondan en razón de la materia. Los programas de desarrollo urbano estarán a consulta del público en las oficinas de los Ayuntamientos correspondientes.

Son responsables del incumplimiento de esta disposición, las autoridades que expidan las citadas declaratorias y no gestionen su inscripción, así como los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia. Estos incumplimientos se sancionarán conforme al Capítulo I, del Título Sexto de esta ley.

No se podrá inscribir ningún acto, convenio o contrato que no se ajuste a lo dispuesto en los Artículos 61 y 68 de esta ley.

Las autoridades administrativas no expedirán ningún permiso, autorización o licencia que contravenga lo establecido en los programas y declaratorias. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho y no producirán efecto legal alguno.

ARTICULO 68.- Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios conforme a las declaratorias correspondientes.

Serán nulos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, que contravengan las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos inscritas en el Registro Público de la Propiedad, así como los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere el Artículo 61 de este ordenamiento.

La nulidad a que se refiere el párrafo anterior, será declarada por las autoridades administrativas en el ámbito de sus respectivas competencias.

ARTICULO 69.- Los Notarios y cualesquier otros fedatarios sólo podrán autorizar las escrituras públicas en que se cumpla lo dispuesto en los Artículos 61 y 68 de esta ley, en las que se inserte el certificado del Registro Público de la Propiedad sobre la existencia o inexistencia de las declaratorias y de los avisos o manifestaciones de que hablan dichos preceptos.

ARTICULO 70.- Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las leyes,

reglamentos o programas de desarrollo urbano aplicables que -- originen un deterioro en la calidad de la vida de los asenta-- mientos humanos, los residentes del área que resulten directa-- mente afectados, tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean nece-- sarias para cumplir con los citados ordenamientos. En caso de que se expidan licencias o autorizaciones contraviniendo las -- leyes, reglamentos o programas de desarrollo urbano aplica-- bles, éstas serán nulas y no producirán efecto jurídico algu-- no y los funcionarios responsables serán sancionados en los -- términos del Capítulo I del Título Sexto de este ordenamiento, sin perjuicio de lo establecido en los demás ordenamientos -- aplicables.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades -- competentes o superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso, a los afectados y deberán re-- solver en un término no mayor de treinta días, contados a par-- tir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

ARTICULO 71.- Las áreas, zonas y predios de un -- centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, -- estarán sujetos a las disposiciones que en materia de ordena-- ción urbana dicten las autoridades conforme a esta ley.

CAPITULO VI DE LA TIERRA PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

ARTICULO 72.- Es de utilidad pública la adquisi-- ción de tierra para la creación de reservas territoriales, que satisfagan las necesidades de suelo urbano, para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de po-- blación, así como para la vivienda, su equipamiento e infraes-- tructura.

Corresponde a los Gobiernos Estatal y Municipa-- les, realizar programas y acciones que faciliten la adquisi-- ción de predios en áreas urbanas, para la construcción de vi-- viendas de interés social.

ARTICULO 73.- El Gobierno del Estado y los Ayun-- tamientos participarán en el Sistema Nacional de Suelo y Reser-- vas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, en-- los términos de esta ley y demás disposiciones aplicables, y -- podrán convenir entre sí y con el Gobierno Federal las normas-- de su operación incluyendo, entre otros aspectos, los siguien-- tes:

I.- La integración de información e inventarios, así como los requerimientos y las disponibilidades de suelo.

II.- La transmisión de inmuebles para la integra-- ción de las reservas territoriales o para su utilización en fi-- nes urbanos.

III.- La elaboración de normas de adquisición, -- aprovechamiento y transmisión a los particulares de suelo ur-- bano y reservas territoriales.

IV.- El financiamiento para la adquisición y urbanización de suelo y construcción de inmuebles; y

V.- La transferencia de recursos y el establecimiento de estímulos para la operación del Sistema.

ARTICULO 74.- Con base en los Programas Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano y Municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población, las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios, que entre otras consideraciones contengan los lugares y extensiones de tierra necesarios para la realización de sus programas, beneficiarios, tipos de acciones, costos y medios de financiamiento.

ARTICULO 75.- El Gobierno Estatal podrá transmitir a los Gobiernos Municipales, los bienes inmuebles para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, en los términos de la Ley General de Bienes del Estado y de este ordenamiento.

ARTICULO 76.- En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social, las enajenaciones de predios que realicen las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales estarán sujetas a las siguientes normas:

I.- Que el solicitante no sea propietario de inmueble urbano en ninguna localidad.

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

III.- Que la superficie corresponda a los lotes tipo fijados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural.

IV.- El precio de los lotes y predios se determinará con base en dictamen valuatorio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural.

Además, las dependencias y entidades de las administraciones públicas municipales, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 111 de la Ley Orgánica de Administración Municipal.

ARTICULO 77.- Las enajenaciones a particulares que tengan por objeto la construcción de viviendas de interés social, se harán con arreglo a los programas debidamente autorizados por las autoridades estatales o municipales, y siempre que los particulares se comprometan, en los contratos relativos, a enajenar los lotes a los solicitantes con observancia de lo establecido en el Artículo anterior.

ARTICULO 78.- La enajenación de inmuebles por parte de las administraciones públicas estatal o municipales, atenderán preferentemente las necesidades de suelo de la pobla

ción de bajos ingresos.

Las dependencias o entidades estatales o municipales que enajenen vivienda o suelo para vivienda, incluirán en el contrato respectivo, la estipulación de que el adquirente sólo podrá transferir sus derechos de propiedad a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidas en esta ley. En todo caso, para realizar dicha transferencia, se deberá contar con la autorización expresa de la dependencia o entidad que haya enajenado originalmente el inmueble.

ARTICULO 79.- Las dependencias y entidades estatales y municipales a que se refiere el segundo párrafo del Artículo anterior, deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, a través de los medios de difusión de los lugares en donde se lleven a cabo las mismas. En ningún caso, podrá enajenarse más de un lote a cada jefe o sostén de familia.

TITULO SEGUNDO DE LA VIVIENDA

CAPITULO UNICO DE LA VIVIENDA

ARTICULO 80.- Las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales que formulen programas de vivienda o lleven a cabo acciones habitacionales, quedan sujetas a las disposiciones de este Título, de la Ley de Planeación, de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo y de los Programas de Desarrollo Urbano.

Los representantes gubernamentales en los órganos de gobierno, administración y vigilancia de las entidades a que se refiere el párrafo anterior, cuidarán que sus actividades se ajusten a lo dispuesto en esta ley.

ARTICULO 81.- Las acciones en materia de vivienda a cargo de las dependencias y entidades de las Administraciones Públicas Estatal y Municipales, se dirigirán a los siguientes objetivos:

I.- Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda que permitan beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos.

II.- Aumentar el inventario habitacional y organizar y estimular la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural y de sus materiales básicos para el bienestar de la familia.

III.- Optimizar los procesos de producción de la vivienda y promover la utilización de sistemas constructivos socialmente apropiados.

IV.- Propiciar que la vivienda sea un factor de ordenación territorial, de estructuración interna de los centros de población y de mejoría y arraigo de la población a su

medio.

Y... diversificar los recursos para -
su mejor aprovechamiento a favor de los sectores de población -
más desprotegidos, a fin de lograr la máxima cobertura social.

VI.- Promover la participación activa y corres-
ponsable de los sectores privado y social en las distintas -
acciones y programas habitacionales.

VII.- La constitución de reservas territoriales --
y la utilización de dichas reservas para la vivienda, evitando
su especulación, previendo su requerimiento y los medios y for-
mas de acceso a la misma, todo ello con criterios de beneficio
social.

VIII.- La promoción y apoyo para reducir los costos
de la vivienda y de sus materiales básicos.

IX.- La promoción de actitudes solidarias de la -
población, ante el desarrollo habitacional y el impulso a la -
autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperati-
vista de vivienda.

X.- La información y difusión de los programas -
públicos habitacionales, con objeto de que la población benefi-
ciaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mis-
mos.

XI.- La integración de la vivienda a su entorno -
ecológico y la preservación de los recursos y características-
del medio ambiente; y

XII.- La promoción al sector privado, para que - -
canalice los recursos a la construcción de vivienda de interés
social en el Estado.

ARTICULO 82.- El Programa Estatal Sectorial de -
Vivienda será formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano
y Rural, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias-
y entidades de las administraciones públicas federal, estatal-
y municipales, de los grupos sociales y de los particulares --
interesados:

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural, pre-
vio dictamen de la Secretaría de Planeación del Desarrollo, so-
meterá el programa a la consideración del Gobernador del Esta-
do y una vez aprobado por éste, deberá publicarse en el Bole-
tín Oficial del Gobierno del Estado y en dos diarios de mayor-
circulación en el Estado, pudiendo publicarse en estos últimos
en forma abreviada. Asimismo, la citada dependencia mantendrá
para consulta del público dicho Programa Estatal Sectorial.

ARTICULO 83.- El Programa Estatal Sectorial ----
de Vivienda deberá contener:

I.- El diagnóstico de los problemas habitaciona-
les en el Estado.

II.- Los objetivos que se persigan y que registrarán-
el desempeño de las acciones habitacionales de la Administra-
ción Pública Estatal.

III.- La estrategia general que comprenderá las acciones básicas, el señalamiento de prioridades y su previsible impacto en el sistema económico y social.

IV.- Los lineamientos para la programación institucional y anual, con el señalamiento de metas y previsión de recursos.

V.- La articulación del programa con el gasto público y su vinculación presupuestal.

VI.- Las bases de coordinación con la Federación y con los Municipios.

VII.- Las bases de concertación con los sectores social y privado.

VIII.- El manejo de instrumentos de políticas económica y social, relacionados con la vivienda y los responsables de su ejecución.

IX.- La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos; y

X.- Los demás que señalen otros ordenamientos legales.

ARTICULO 84.- El Programa Estatal Sectorial de Vivienda, una vez aprobado y publicado, será obligatorio para las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, en los términos de la Ley de Planeación.

ARTICULO 85.- El Programa Estatal Sectorial de Vivienda será evaluado anualmente, a efecto de comprobar si han sido cumplidos sus objetivos y de conocer los efectos de las diversas acciones habitacionales realizadas. Los resultados de dicha revisión y las adecuaciones que, en su caso, se propongan, serán aprobados y publicados en los términos del Artículo 82 de esta ley.

ARTICULO 86.- Los programas institucionales que se formulen y que incluyan acciones habitacionales, deberán ajustarse, en lo conducente, a lo dispuesto por el Programa Estatal Sectorial de Vivienda.

Las entidades de la Administración Pública Estatal que realicen acciones de vivienda, deberán coordinarse con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural, para la elaboración de sus programas institucionales de vivienda.

ARTICULO 87.- Los informes de las entidades de la Administración Pública Estatal que lleven a cabo acciones de vivienda, sobre los avances y evaluación de sus programas anuales, deberán contener reportes financieros, presupuestales, grados de avances de las obras, causas y explicación de las demoras y de modificaciones a los proyectos originales, si los hubiere.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural toma-

rá en cuenta dichos informes y evaluaciones para la revisión y evaluación del Programa Estatal Sectorial de Vivienda.

ARTICULO 88.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural propondrá a las dependencias competentes, medidas de financiamiento y estímulos para el cumplimiento de los programas de vivienda, así como sistemas de control, seguimiento y evaluación de los mismos.

ARTICULO 89.- Los programas de las entidades de las Administraciones Públicas Estatal y Municipales que lleven a cabo acciones para la vivienda rural, se ajustarán en lo conducente a la política sectorial de desarrollo rural integral y tenderán al mejoramiento y construcción de viviendas que fomenten el arraigo de los campesinos a su medio, a la utilización preferente de materiales regionales, a la utilización de procedimientos de conservación y desarrollo ecológico, al uso de tecnología apropiada y de sistemas constructivos locales que coadyuven a elevar los niveles de bienestar, mejorando las condiciones sanitarias y de habitabilidad. Estas acciones deberán comprender también, medidas para el desarrollo de los anexos a la vivienda, destinados a las actividades productivas.

TITULO TERCERO DE LA FUSION, SUBDIVISION, RELOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 90.- Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos, se otorgarán por los Ayuntamientos de conformidad con lo dispuesto en esta ley, su reglamento, los programas de desarrollo urbano y las declaratorias en vigor.

ARTICULO 91.- Para los efectos de esta ley se entiende por:

I.- Fusión: La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes.

II.- Subdivisión: La partición de un terreno en dos o más fracciones que no requiera el trazo de vía pública referida únicamente a aquellos casos en que se trate de un predio.

III.- Relotificación: El reacomodo de predios o lotes de un área previamente autorizada, en función de los fines u objetivos que se persigan.

IV.- Fraccionamiento: La división de un terreno en manzanas, lotes y calles, para usos habitacionales o comerciales dentro de los centros de población, debiendo tener, todos los lotes, acceso a la vía pública.

ARTICULO 92.- Las autorizaciones a que se refiere el Artículo 90 se otorgarán siempre que no se afecten:

- I.- Zonas arboladas.
- II.- Zonas de valores naturales y urbanos.
- III.- Zonas monumentales históricas.
- IV.- Las medidas de lote tipo autorizado en la zona.
- V.- El equilibrio de la densidad de población.
- VI.- La capacidad de los servicios públicos existentes en la zona; y
- VII.- El uso del suelo declarado o determinado por los programas aplicables.

ARTICULO 93.- Las autorizaciones para fusionar, subdividir, relotificar y fraccionar terrenos, tomarán en cuenta y contendrán los siguientes aspectos:

- I.- La zona en que se permitan.
- II.- La clase de fraccionamiento, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 100 de la presente ley.
- III.- Los índices aproximados de densidad de población.
- IV.- La organización de la estructura vial y del sistema de transporte.
- V.- La proporción y aplicación de las inversiones en sus diversas etapas.
- VI.- Las proporciones relativas a las áreas y servicios sanitarios y el equipo de infraestructura urbana.
- VII.- Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción en los mismos, considerados individualmente, así como a las densidades totales.
- VIII.- Las normas de urbanización y las áreas que quedarán a cargo del Ayuntamiento respectivo; y
- IX.- Las normas técnicas y los demás derechos y obligaciones que establezca la presente ley.

ARTICULO 94.- La solicitud para fusionar, subdividir, relotificar o fraccionar terrenos, deberá ser formulada por la persona física o moral que tenga la propiedad y la posesión legales del predio o predios respectivos o por sus representantes legales.

ARTICULO 95.- Las autorizaciones que recaigan a las solicitudes a que se refiere el Artículo anterior, se otorgarán previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes, debiendo notificar dichas autorizaciones a la Dirección de Catastro, en los términos del Artículo 39 de la Ley de Catastro.

CAPITULO II DE LA FUSION, SUBDIVISION Y RELOTIFICACION DE TERRENOS

ARTICULO 96.- Toda solicitud de fusión, subdivisión o relotificación deberá ser acompañada de:

I.- Copia legible del Título de Propiedad de los terrenos.

II.- Certificado de inscripción en el Registro Público de la Propiedad que corresponda.

III.- Plano a escala conveniente del terreno amparado por las Escrituras, con los datos correspondientes a las medidas, ubicación y superficie; y

IV.- Plano a escala conveniente en el que se contemple el proyecto definitivo de cualquiera de los tres conceptos anteriormente descritos.

ARTICULO 97.- Recibida la solicitud y documentos anexos, el Ayuntamiento de que se trate procederá a su revisión en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción. Si se satisfacen los requisitos señalados en el Artículo 96 se procederá a su autorización. En caso de rechazo, el Ayuntamiento comunicará al solicitante las causas específicas por las que no haya sido aceptada la solicitud y le señalará un plazo que no excederá de treinta días, para que se ajuste a las normas señaladas en esta ley. Vencido este plazo se tendrá por no presentada la solicitud.

ARTICULO 98.- Las relotificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, sólo podrán llevarse a cabo cuando sus lotes no hayan sido vendidos al público, debiéndose otorgar un nuevo convenio previo cumplimiento de las disposiciones que para la autorización de fraccionamientos establezca la presente ley.

El cambio del uso del suelo y el cambio en la clasificación del fraccionamiento, sólo podrá ser autorizado por el Ayuntamiento respectivo, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Gobierno del Estado, en el que se establezca la capacidad de dotación de servicios de la infraestructura urbana existente.

CAPITULO III DE LOS FRACCIONAMIENTOS

SECCION I CLASIFICACION

ARTICULO 99.- Las personas físicas o morales interesadas en realizar un fraccionamiento, estarán sujetas a lo dispuesto en esta ley, en lo que respecta a la ubicación y --- tipo del mismo, su zonificación interna, destino de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas y calles, dimensiones mínimas y máximas de lotes, espacios libres y su utilización, densidad de construcción y todas las demás características.

ARTICULO 100.- Para los efectos de la presente --- ley, los fraccionamientos se clasifican de la siguiente manera:

I.- FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES: Son aquellos en los que sus lotes se destinan a la construcción de vivienda y comprenderán los siguientes tipos:

- a) Residencial.
- b) Residencial para vivienda de interés social.
- c) Colonias populares.

II.- FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES: Son aquellos en los que sus lotes se destinan a la construcción de edificios - donde se realicen actividades propias del giro comercial.

ARTICULO 101.- Las personas que realicen fraccionamientos de tipo residencial, deberán dotarlos de la siguiente infraestructura básica y características obligatorias:

I.- INFRAESTRUCTURA BASICA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
- Red de electrificación.
- Red telefónica.
- Red de alumbrado público.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Hidrantes contra incendios.
- Guarniciones.
- Banquetas.
- Pavimento.
- Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos.

- Calles locales de 11.00 M. de arroyo y 1.50 M. de banqueta.
- Calles colectoras de 11.00 M. de arroyo y 2.00 M. de banqueta.

II.- LOTES:

- En calles locales, los lotes tendrán un frente mínimo de 12.00 M. y superficie mínima de ---- 150.00 M2.
- En calles colectoras, tendrán un frente mínimo de 14.00 M. y superficie mínima de 300.00 M2.

III.- DONACIONES:

- 14% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 3% deberá ser en parques y jardines.

ARTICULO 102.- Las personas que realicen fraccionamientos de tipo residencial para viviendas de interés social, deberán dotarlos de la siguiente infraestructura básica y características obligatorias:

I.- INFRAESTRUCTURA BASICA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
- Red de electrificación.
- Red de alumbrado público.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Guarniciones.
- Banquetas.
- Pavimento.
- Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos.
- Hidrantes contra incendios.
- Calles colectoras de 11.00 M. de arroyo, circulación en doble sentido y 1.50 M. de banqueta.
- Calles locales de 8.00 M. de arroyo, circulación en un solo sentido y 1.50 M. de banqueta.

II.- LOTES:

- En calles locales, deberán tener un frente mínimo de 6.50 M. y superficie mínima de 117.00-M2.
- En calles colectoras, deberán tener un frente mínimo de 7.50 M. y una superficie mínima de 135.00 M2.

III.- DONACIONES:

- 12% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 3% deberá ser en parques y jardines.

IV.- AREA COMERCIAL:

- 2% del área vendible.

El requisito de pavimento sólo será exigible en los siguientes casos:

- a) Cuando el fraccionador no pretenda edificar; y
- b) Cuando se trate de calles o avenidas de alta velocidad.

ARTICULO 103.- Las personas que realicen fraccionamientos del tipo colonia popular, deberán dotarlos de la siguiente infraestructura básica y características obligatorias:

I.- INFRAESTRUCTURA BASICA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
- Red de electrificación.
- Red de alumbrado público.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Guarniciones.
- Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos.
- Calles locales de 8.00 M. de arroyo, con circulación en un solo sentido y 1.50 M. de banqueta.
- Calles colectoras de 11.00 M. de arroyo y 1.50 M. de banqueta.

II.- LOTES:

- En calles locales, tendrán un frente mínimo -- de 6.50 M. y superficie mínima de 117.00 M2.
- En calles colectoras, tendrán un frente mínimo de 7.50 M. y una superficie mínima de 135.00 M2.

III.- DONACIONES:

- 10% de la superficie total vendible, ya urba-- nizada, de la cual, el 2% deberá ser en par -- ques y jardines.

IV.- AREA COMERCIAL:

- 2% del área vendible.

Cuando existan circunstancias de interés social -- o técnicas que así lo justifiquen, deberán autorizarse fraccio-- namientos de este tipo que, inicialmente, no cumplan con los re-- quisitos señalados en la fracción I del presente Artículo, pre -- viéndose en todos los casos, la forma progresiva en que deberán-- cumplirse dichos requisitos.

ARTICULO 104.- Las personas que realicen fracciona-- mientos de tipo comercial, deberán dotarlos de la siguiente in-- fraestructura básica y características obligatorias:

I.- INFRAESTRUCTURA BASICA:

- Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- Red de alcantarillado y descargas domicilia-- rias.
- Red de electrificación.
- Red Telefónica.
- Red de Alumbrado Público.
- Nomenclatura y señalamientos de tránsito.
- Hidrantes contra incendios.
- Guarniciones.
- Pavimento.
- Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos.
- Banquetas.

II.- DONACIONES:

- 10% de la superficie total vendible, ya urbanizada, de la cual, el 2% deberá ser en parques y jardines.

ARTICULO 105.- Además de los requisitos que establece esta Sección, los fraccionadores deberán de cumplir con las obligaciones a que se refiere esta ley y las demás disposiciones aplicables.

**SECCION II
DE LAS OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR**

ARTICULO 106.- Los fraccionadores tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Ejecutar por su cuenta las obras que se les hayan autorizado, de acuerdo al Convenio-Autorización respectivo.

II.- Concluir las obras en el plazo que especifica el Convenio-Autorización, salvo causas de fuerza mayor o caso fortuito.

III.- Otorgar una garantía ante la Tesorería Municipal respectiva para la ejecución de las obras, cuando quisiera vender antes de terminirlas.

IV.- Donar al Municipio de que se trate la superficie de terreno que se destinará a vías públicas y áreas verdes dentro de los límites del fraccionamiento, así como aquellas que se destinarán a obras de equipamiento urbano, servicios urbanos o cualquier otro servicio público, una vez que hayan sido debidamente urbanizadas.

Se considerará como título de propiedad de las áreas a que se refiere esta fracción, para el Ayuntamiento, el Convenio-Autorización del fraccionamiento, una vez publicado e inscrito. Dichas áreas de donación, para todos los efectos legales entrarán de pleno derecho al dominio público de los Ayuntamientos y estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley Orgánica de Administración Municipal.

V.- Cubrir el importe de la publicación por una sola vez en el Boletín Oficial del Estado, del texto íntegro del Convenio-Autorización.

VI.- Ejecutar por su cuenta los gastos de conservación de las obras de urbanización relativas al Convenio, por el período comprendido entre la fecha de tramitación de dichas obras y la fecha de entrega de las mismas al Ayuntamiento correspondiente.

VII.- Otorgar ante y a satisfacción de la Tesorería Municipal una garantía personal o real que garantice la buena calidad de las obras por el término de un año, contado a partir de la fecha de terminación de las obras y por un importe -

igual al 5% de la suma de los costos de urbanización, sin incluir lo referente a electrificación y alumbrado público, siempre y cuando se cuente con el acta de recepción correspondiente de parte de la Comisión Federal de Electricidad.

VIII.- Los contratos de compra venta de lotes que celebre deberán contener las restricciones señaladas en esta ley, respetando las dimensiones mínimas de los mismos y que su uso sea exclusivamente el autorizado.

IX.- Respetar los precios máximos de venta autorizados por el Ayuntamiento correspondiente; y

X.- Las demás que señale la presente ley y cualquier otra disposición aplicable.

ARTICULO 107.- Cuando el fraccionador solicite la modificación al proyecto autorizado, deberá observar el procedimiento que para la autorización de fraccionamientos establece esta ley.

SECCION III DE LAS NORMAS TECNICAS DEL PROYECTO

ARTICULO 108.- Los proyectos y ejecución de los fraccionamientos, deberán ajustarse respetando las normas de urbanización que se citan a continuación:

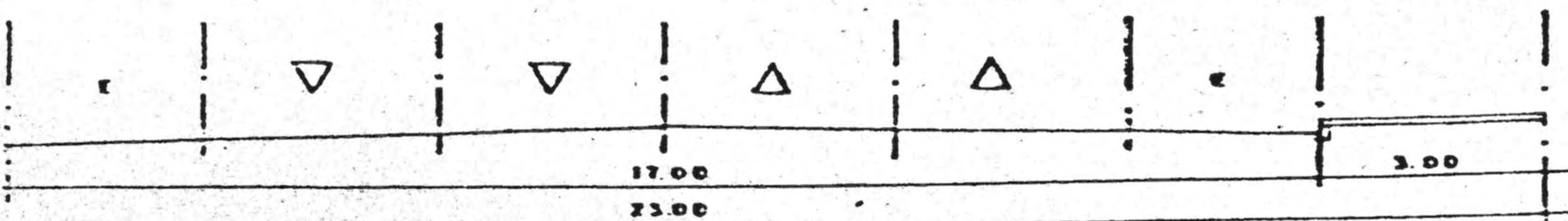
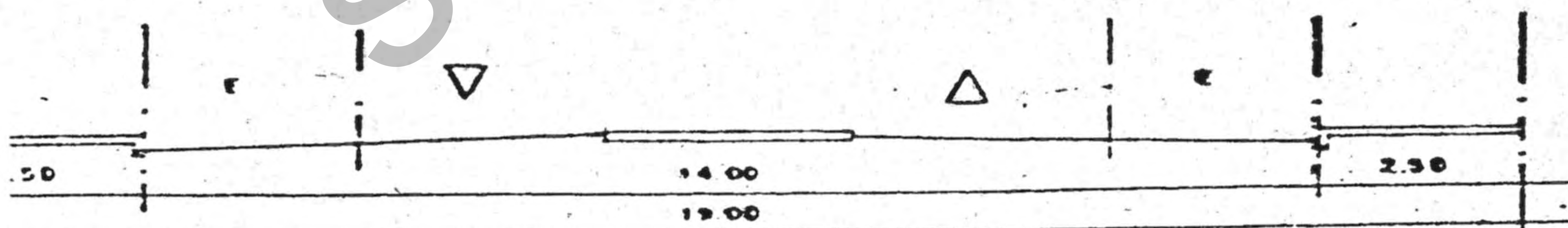
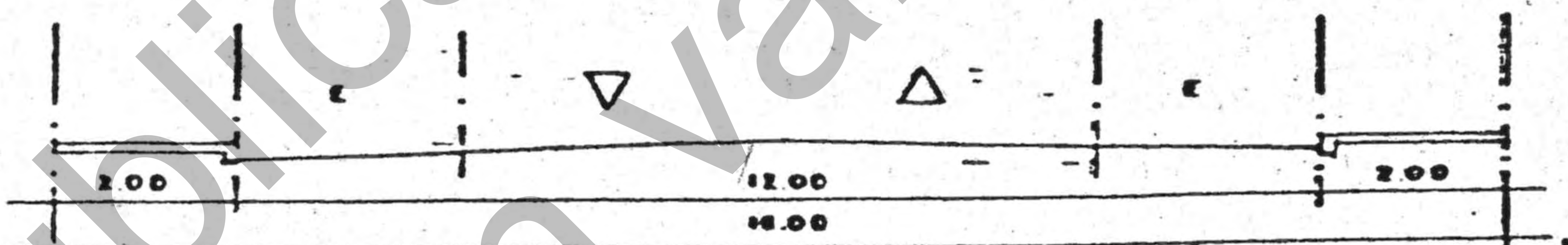
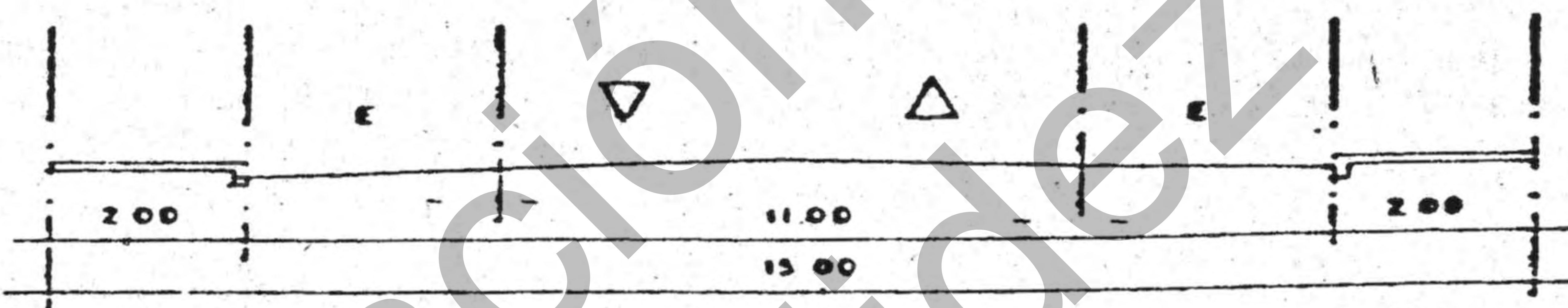
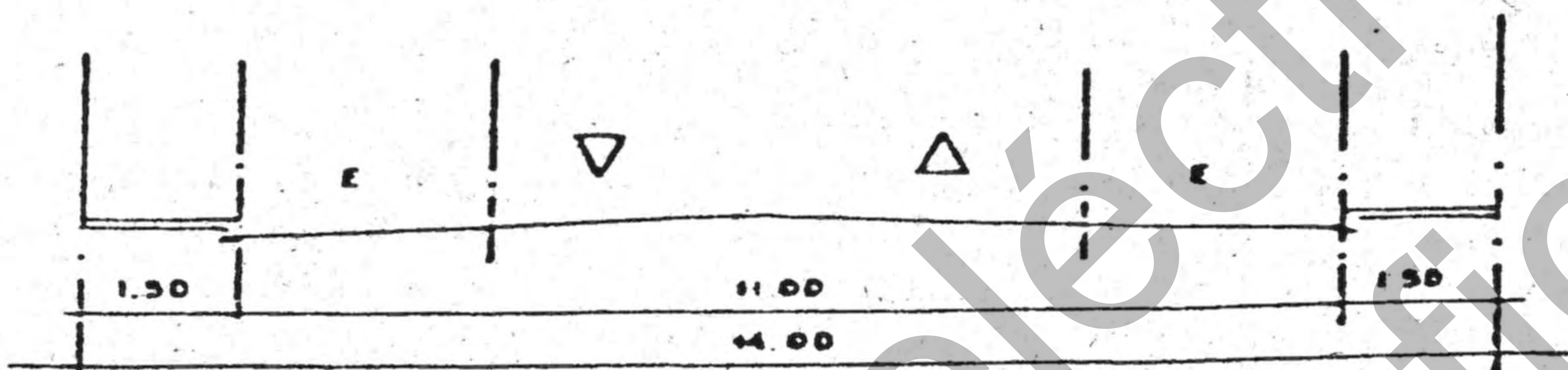
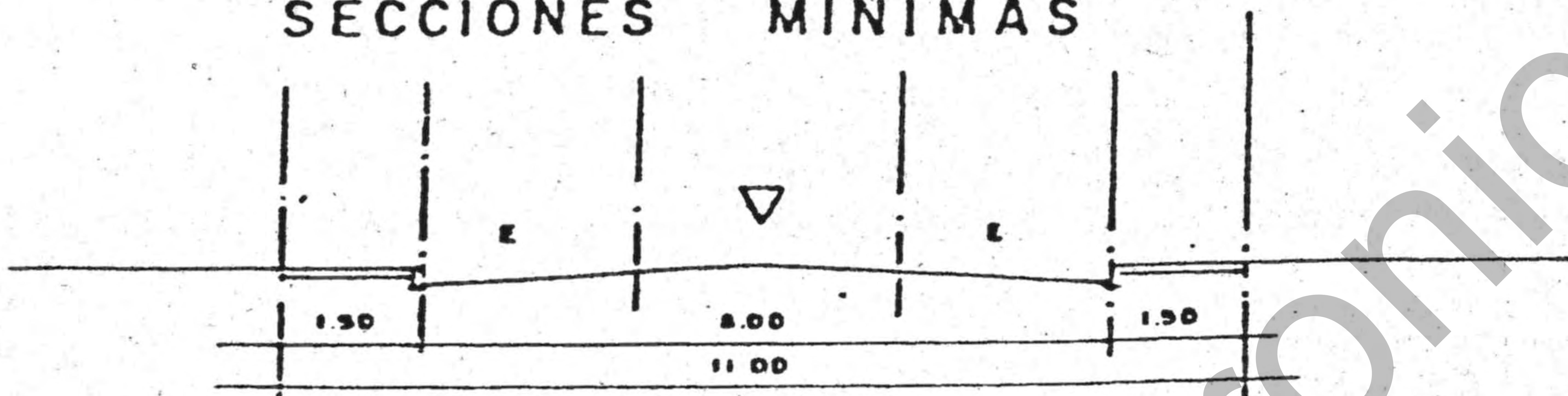
I.- Normas de trazo.

II.- Normas de sistema de agua potable.

TIPOS DE CALLE

CUADRO I

SECCIONES MINIMAS



III.- Normas de sistema de alcantarillado de aguas negras.

IV.- Normas de desagüe pluvial.

V.- Normas de pavimentación asfáltica.

VI.- Normas de concreto hidráulico aplicable a pavimento, guarniciones y banquetas; y

VII.- Normas de electrificación y alumbrado público.

ARTICULO 109.- Las normas de trazo son las que se refieren a dimensiones de lotes, manzanas y requisitos de vialidad según se indica en los artículos siguientes.

ARTICULO 110.- Las calles que se proyecten en los fraccionamientos, deberán ajustarse a lo marcado en las secciones transversales que se indican en el Cuadro I, dependiendo del tipo de fraccionamiento, por tanto, su construcción será conforme a lo aquí previsto, y sus características estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas, de acuerdo a la siguiente clasificación:

I.- CALLES LOCALES.- Son destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento.

II.- CALLES COLECTORAS.- Son las destinadas a conducir el tránsito de las calles locales hacia otra zona del fraccionamiento, de la ciudad o a las arterias de gran volumen.

III.- CALLES O AVENIDAS DE ALTA VELOCIDAD.- Son las destinadas a conducir el tránsito de volumen considerable para toda clase de vehículos.

Cuando este tipo de calles sea incluido en los fraccionamientos, sus características geométricas serán determinadas por el Ayuntamiento, siempre que su existencia esté justificada por la dimensión del fraccionamiento.

ARTICULO 111.- Cuando por razones justificadas existan en el proyecto calles locales cerradas, éstas deberán rematar en una glorieta cuyo diámetro tendrá como mínimo dos veces el ancho del arroyo, más el ancho de las banquetas correspondientes. Su longitud no deberá ser mayor de 100.00

Metros, medidos desde su intersección con otra calle hasta el centro de la glorieta.

Sólo podrá permitirse en este tipo de calles una longitud mayor a la señalada en el párrafo anterior, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen, a juicio de el Ayuntamiento.

ARTICULO 112.- Ninguna de las calles de un fraccionamiento que se proyecte, que sea prolongación de otra, correspondiente a un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle de la ciudad, podrá tener una anchura menor que éstas.

Si la calle que se va a continuar fuera de menor anchura de -- los mínimos señalados en esta ley, la prolongación que cons-- tituya la nueva obra deberá tener cuando menos los mínimos se-- ñalados.

ARTICULO 113.- Cuando se proyecte una calle o -- avenida de alta velocidad, o cuando ésta ya exista a través de un fraccionamiento, los lotes habitacionales no deberán tener acceso directo a ella.

ARTICULO 114.- Cuando cualquiera de los tipos de calles descritos en los artículos anteriores, tenga cruzamien-- to o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera -- o vía de ferrocarril, requerirán de un proyecto especial, ---- que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, previo dictamen -- de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Gobierno del Estado o, en su caso, de la Secretaría de Comunicaciones y -- Transportes del Gobierno Federal.

ARTICULO 115.- Cuando una avenida o calle, que -- sea de un fraccionamiento contiguo o de la ciudad, que por -- sus directrices o ejes atraviesen un fraccionamiento en pro-- yecto, deberán ser continuadas y no podrán ser reducidas sus -- medidas en cuanto a anchos de arroyo, camellones, banquetas, -- arriates u otros similares, y su costo será cubierto por el -- fraccionador.

ARTICULO 116.- Los andadores serán exclusivamen-- te para el tránsito de peatones. Sus características y dimen-- siones deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, de acuerdo -- al proyecto de que se trate.

ARTICULO 117.- El ancho mínimo permisible de las banquetas será de 1.50 Metros, en todo tipo de fraccionamien-- tos y estarán compuestas de la siguiente manera: Para tránsito de peatones, 1.00 Metro, arriates 0.35 Metros, guarniciones -- 0.15 Metros. La rampa para acceso de automóviles está compren-- dida entre el arriate y la guarnición, sin modificar el nivel-- de la banqueta.

ARTICULO 118.- La postería de la red de electrifi-- cación, alumbrado público, teléfonos, señalamientos, indica-- dores, letreros o cualquier otro tipo de obstáculos deberán -- ubicarse en el área destinada a los arriates, sin interferir -- en área de circulación de peatones. Asimismo, se seguirá ---- igual procedimiento, en forma proporcional, cuando se trate -- de banquetas de dimensiones mayores a las establecidas en es-- tá ley.

ARTICULO 119.- Siempre que sea necesaria la cons-- trucción de obras de liga entre el predio en que se pretenda -- hacer un fraccionamiento y otras zonas urbanizadas, de confor-- midad con los programas de desarrollo urbano y en dictamen -- especial del Ayuntamiento respectivo, éste solicitará al Go-- bierno del Estado la expropiación de las superficies necesas-- rias conforme a la ley de la materia.

ARTICULO 120.- Cuando al ligar un fraccionamiento-- en proyecto con zonas urbanizadas, sea necesario abrir acce--

sos o conducir servicios públicos a través de predios de terceros, que no formen parte del terreno por fraccionar y no medie el consentimiento del o de los propietarios, el Ayuntamiento respectivo solicitará al Gobernador del Estado la expropiación por causa de utilidad pública, de las superficies que se requieran, quedando el fraccionador obligado a urbanizarlas por su propia cuenta.

Si el o los propietarios de los terrenos expropiados por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, llegaran a fraccionar o a construir edificaciones con frente a las calles así formadas, estarán obligados a reintegrar el importe de la indemnización y a cubrir, además, un porcentaje valorado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado, por el costo de las obras de urbanización ejecutadas, al primer fraccionador.

ARTICULO 121.- Por lo que hace a las normas técnicas de diseño de proyectos de agua potable, alcantarillado de aguas negras y drenaje pluvial, se estará a lo dispuesto en la ley de la materia.

ARTICULO 122.- Las normas de pavimentación asfáltica que se adopten, así como las normas de concreto hidráulico aplicables a pavimentos, guarniciones y banquetas son las que se establecen en las especificaciones generales de construcción del Ayuntamiento respectivo.

ARTICULO 123.- Por lo que respecta a las normas de electrificación y alumbrado público, se adoptan las establecidas en el Reglamento General, que para la presentación de proyectos, construcción de redes y líneas de distribución de energía eléctrica, señala la Comisión Federal de Electricidad.

ARTICULO 124.- Cada proyecto de fraccionamiento deberá contemplar, para destinarlo a comercio, un porcentaje del área vendible de acuerdo a su clasificación y una vez autorizado el fraccionamiento, no se permitirá el cambio del uso del suelo en dicha área.

SECCION IV

PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA- DE USO DEL SUELO Y PARA LA AUTORIZACION DE FRAC- CIONAMIENTO

ARTICULO 125.- El fraccionador tramitará ante el Ayuntamiento, la licencia del uso del suelo del terreno que se pretende fraccionar, debiendo presentar para ello la siguiente documentación:

I.- Solicitar por escrito la autorización de la licencia, indicando tipo, localización y características generales del fraccionamiento.

II.- Escrituras del terreno.

III.- Plano del terreno, que amparan las escrituras.

IV.- Acta constitutiva de la empresa fraccionadora, cuando se trate de persona moral.

La licencia del uso del suelo, se otorgará por el Ayuntamiento respectivo, de acuerdo a lo previsto en los programas de desarrollo urbano y declaratorias en vigor.

ARTICULO 126.- El interesado en realizar un proyecto de fraccionamiento, o su representante legal, deberá presentar ante el Ayuntamiento respectivo la licencia de uso del suelo y el anteproyecto de fraccionamiento para su revisión, misma que se llevará a cabo en un lapso no mayor de sesenta días. El Ayuntamiento turnará el anteproyecto para su estudio y opinión ante las siguientes dependencias:

I.- Ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Gobierno del Estado, para que dictamine acerca de la congruencia entre el anteproyecto de fraccionamiento y lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y en la presente ley.

II.- Comisión Federal de Electricidad a quien se solicitará la aprobación de la demanda de energía eléctrica; y

III.- Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, donde se solicitará la aprobación del abastecimiento de agua potable y la conexión del alcantarillado.

ARTICULO 127.- El dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural a que se refiere la fracción I del Artículo anterior, deberá ser emitido en un término no mayor de treinta días, a partir de la fecha en que le sea solicitado. De no ser emitido en ese lapso, se tendrá como favorable al establecimiento del fraccionamiento.

ARTICULO 128.- Una vez obtenidas las aprobaciones descritas en los Artículos anteriores, el fraccionador podrá elaborar el proyecto definitivo que presentará acompañado de la documentación técnica ante el Ayuntamiento, quien solicitará la revisión y autorización de los proyectos correspondientes a:

I.- Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural, por lo que respecta a los proyectos de construcción y ampliación de las redes de agua potable y alcantarillado.

II.- Comisión Federal de Electricidad, en lo que respecta a los planos de instalación eléctrica y alumbrado público; y

III.- Dirección de Catastro, por lo que hace a claves catastrales.

ARTICULO 129.- Obtenidas las aprobaciones anteriores, el fraccionador presentará ante el Ayuntamiento, la solicitud por escrito de la aprobación del proyecto definitivo del fraccionamiento, a la que acompañará la siguiente documentación:

1.- Relación de los documentos y planos que se acompañan.

2.- Copia legible certificada por Notario Público del título de propiedad del terreno por fraccionar, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

3.- Licencia del uso del suelo del predio, otorgada por el Ayuntamiento.

4.- Copia legible debidamente certificada del acta constitutiva de la empresa fraccionadora, cuando se trate de persona moral.

5.- Copia legible debidamente certificada de la documentación que acredite la personalidad del promotor o representante legal de la fraccionadora.

6.- Certificado de libertad de gravámenes del predio en cuestión.

7.- Los medios probatorios que acrediten la posesión material del predio por fraccionar.

8.- Plano a escala conveniente del terreno amparado por las escrituras, con los datos correspondientes a las medidas, ángulos, colindancias, orientación, cuadro de coordenadas de sus vértices y superficie del terreno.

9.- Plano a escala conveniente con curvas de nivel del terreno por fraccionar y sus inmediaciones, apoyadas en bancos de nivel definidos y con elevación referida al Sistema Municipal de apoyo topográfico.

10.- Plano de localización, referido a toda la zona donde se ubica el terreno por fraccionar, que permita ver su liga con las vías principales de circulación, equipamiento urbano y lugares de interés público. Este plano, puede ser elaborado sobre una copia catastral de la zona o en el plano de la ciudad, actualizado y a escala conveniente.

11.- Plano de vialidad, que comprenderá: Ejes de calles y ángulos de intersección, su posición relativa al perímetro del terreno, sentido de circulación de vehículos, estacionamiento, ubicación de señalamientos de tránsito y nomenclatura aprobada por el Ayuntamiento correspondiente, así como las secciones transversales de calles, detalles de arriates y banquetas.

12.- Plano de lotificación, que comprenderá: Lote

tipo y lotes irregulares con sus ángulos, medidas y superficies en cada uno de ellos, distribución del suelo, áreas verdes, --- áreas de donación, áreas destinadas a comercio, nomenclatura -- de calles y orientación.

13.- Plano manzanero, que comprenderá: Numeración y ubicación de manzanas, áreas verdes, áreas comerciales, áreas de donación con sus ángulos, medidas y superficies en cada una de ellas, nomenclatura de calles y orientación.

14.- Plano de agua potable, que comprenderá: Conexión de la red municipal, distribución de la red, longitudes, -- diámetro, tomas domiciliarias, cuadros de cruceros, simbología y datos de proyecto, debidamente autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural.

15.- Plano de alcantarillado, que comprenderá: Distribución de la red, longitud, diámetro, niveles y pendientes -- entre pozo y pozo, descarga y datos de proyecto y simbología, -- debidamente autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural.

16.- Plano de electrificación, en el que se señale la red de distribución de energía eléctrica, conexión a las --- líneas de transmisión y subestaciones, simbología, datos de --- proyecto, sellado y ajustado a las normas y especificaciones -- que marque la Comisión Federal de Electricidad.

17.- Plano de resantes, en el que se definan los escurrimientos pluviales, según proyecto, su liga al sistema de -- operación, señalar cotas de ejes de calles, posición y eleva -- ción de los parteaguas, zonas de transición entre calles de acceso, ligas con las arterias principales de la ciudad y cualquier otro dato complementario a juicio del Ayuntamiento. El -- estudio del drenaje pluvial deberá comprender totalmente la --- zona de influencia del fraccionamiento.

18.- Oficio de aprobación de los derechos de conexión al sistema de agua potable y alcantarillado, suscrito por -- el organismo operador.

19.- Oficio de aprobación del proyecto de electrificación y alumbrado público, que expida la Comisión Federal de -- Electricidad.

20.- Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Gobierno del Estado.

21.- Costos de adquisición del terreno y avalúo --- comercial; y

22.- Resumen pormenorizado de inversiones de las -- obras de urbanización incluyendo los gastos indirectos y utilidades.

ARTICULO 130.- Cuando se pretenda realizar cual --- quier fraccionamiento que haya cubierto los requisitos técnicos -- necesarios para su desarrollo, sin que medie la documentación ---

legal completa que se requiera, el Ayuntamiento podrá expedir --- una autorización provisional para que se realicen obras de urba--- nización. El solicitante, deberá comprometerse a presentar los - documentos faltantes dentro de un término no mayor de noventa --- días, contados a partir de la fecha en que se haya concedido la - autorización provisional, en la inteligencia de que la falta de - presentación de dichos documentos, ocasiona la revocación de la - autorización otorgada. Además, el Ayuntamiento podrá aplicar las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

ARTICULO 131.- La autorización del proyecto de frac--- cionamiento, se otorgará previo cumplimiento de las disposiciones aplicables de las leyes fiscales en vigor, quedando el deslinde--- del predio a cargo del propio fraccionador y sujeto a comproba --- ción por las autoridades correspondientes.

ARTICULO 132.- Una vez cumplidos los trámites y --- requisitos señalados en los artículos anteriores, el Ayuntamiento resolverá en un plazo de diez días hábiles, si se otorga o no la autorización para construir el fraccionamiento propuesto. De no autorizarse, se hará saber al solicitante las causas de la nega--- tiva, concediéndose un término de treinta días para que las sub--- sane, en caso contrario, la solicitud se tendrá por no presenta --- da.

ARTICULO 133.- Aprobado el proyecto de fracciona--- miento, se celebrará un Convenio-Autorización, el cual será sus--- crito en un plazo de diez días hábiles, por el Presidente Municipi--- pal, el Secretario del Ayuntamiento y el Encargado de Desarrollo Urbano o su equivalente por una parte, y por la otra el propio - fraccionador. En dicho Convenio-Autorización se insertarán las - cláusulas correspondientes a las obligaciones del fraccionador - que se señalen en la presente ley.

ARTICULO 134.- La autorización del fraccionamiento se otorgará fijando los precios máximos de venta, los que consi--- derarán los diversos tipos de fraccionamientos y predios, la in--- versión, gastos de publicidad, la oferta y la demanda, los cos--- tos de organización, gastos financieros y otros relativos, pre--- viéndose siempre una utilidad razonable.

Los precios a que se refiere el párrafo anterior, - podrán fijarse al autorizarse el fraccionamiento y al concluir - se las obras. Pero el fraccionador no podrá vender ninguna área en tanto no sean establecidos los precios máximos de venta.

Los precios fijados conforme al presente artículo, podrán ser modificados a petición de parte interesada cuando --- existan motivos que lo justifiquen, a juicio del Ayuntamiento.

ARTICULO 135.- El Convenio a que se refiere el --- Artículo 133 de esta ley, deberá firmarse cuando menos en seis--- ejemplares, debiendo remitir un ejemplar a:

I.- La Tesorería Municipal.

II.- La Oficina de Desarrollo Urbano o su equivalen--- te.

III.- La Dirección de Catastro de la Tesorería General del Estado.

IV.- La Oficina del Registro Público de la Propiedad.

V.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Gobierno del Estado; y a

VI.- El interesado.

Los planos, especificaciones y costos deberán agregarse al propio Convenio del que formarán parte para cualquier interpretación de las estipulaciones que se consignent.

ARTICULO 136.- Los requisitos relativos a luz, drenaje y pavimento que exijan las disposiciones de esta sección, no serán aplicables en los casos en que la solicitud de fraccionamiento se refiera a los del tipo de colonia popular.

SECCION V DE LA PUBLICACION Y REGISTRO DEL CONVENIO-AUTORIZACION DEL FRACCIONAMIENTO

ARTICULO 137.- Celebrado el Convenio-Autorización de fraccionamiento, el fraccionador lo publicará íntegramente por una sola vez y a su costa en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO 138.- Una vez publicado el Convenio-Autorización, el fraccionador lo presentará para su inscripción en la Oficina del Registro Público de la Propiedad correspondiente, así como en la Dirección de Catastro del Estado, acompañando a dicho Convenio una copia del Boletín Oficial a que se refiere el artículo anterior, la escritura pública que contenga la manifestación unilateral de voluntad del fraccionador de dividir en manzanas y lotes, y los planos respectivos donde aparezcan las medidas y colindancias de cada uno de ellos.

ARTICULO 139.- La falta de las inscripciones a que se refiere el artículo anterior, así como la del registro del permiso de venta de lotes en las Oficinas correspondientes, bastará para que no siga su curso cualquier trámite de traslación de dominio de lotes del fraccionamiento de que se trate.

SECCION VI DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DEL FRACCIONAMIENTO

ARTICULO 140.- Una vez firmado, publicado e inscrito el Convenio-Autorización, el Ayuntamiento podrá autorizar la iniciación total o parcial de las obras de construcción del fraccionamiento. Para ello, el fraccionador deberá otorgar a favor de la Tesorería Municipal, una fianza expedida por algún organismo autorizado por la ley para ello, por el valor total de las obras de urbanización, más el 50% para los efec-

tos de la pena convencional, o bien, constituir una garantía real de bienes inmuebles distintos a los del fraccionamiento autorizado, a satisfacción de la propia Tesorería. Estas garantías sólo serán obligatorias cuando el fraccionador quiera vender los lotes antes de la terminación de las obras.

ARTICULO 141.- Otorgada la autorización para iniciar las obras en los términos del Artículo anterior, el fraccionador procederá a la ejecución de los trabajos conforme a las estipulaciones del Convenio, dando aviso por escrito al Ayuntamiento que corresponda en un plazo no mayor de cinco días hábiles posteriores a la fecha de iniciación. El fraccionador deberá cumplir siempre con las siguientes disposiciones:

I.- Limitarse a la superficie del terreno, cuyo amojonamiento deberá conservar satisfactoriamente para cualquier aclaración de trazos o niveles. En caso de extravío de cualquier mojón, será obligación del fraccionador restituirla a satisfacción del Ayuntamiento.

II.- Guiarse por los planos, especificaciones y demás datos técnicos del proyecto, sin alterar el contenido; será de su exclusiva responsabilidad que los trabajos se hagan conforme al proyecto aprobado.

III.- Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada y deberá concluirse íntegramente, de tal manera que ésta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes con esta misma condición.

Para este efecto, el Ayuntamiento deberá cuidar que la iniciación de los trabajos se haga en las zonas continuas a la parte ya urbanizada de la localidad de que se trate, continuándose por zonas completas.

IV.- Cuando el fraccionamiento o en su caso, la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona ya urbanizada, los trabajos se iniciarán con la construcción de la calle de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios. Cuando para ésto se requiera cruzar terrenos propiedad de terceros se procederá conforme a los Artículos 119 y 120 de la presente ley.

ARTICULO 142.- Cuando con motivo de la ejecución de las obras de fraccionamiento sea necesario tomar medidas de seguridad pública y consecuentemente obtener licencias especiales ante cualquier autoridad, el fraccionador gestionará lo procedente.

ARTICULO 143.- La calidad de los materiales, la mano de obra y los acabados que se den a las obras de urbanización del fraccionamiento, deberán corresponder a los señalamientos particulares del proyecto aprobado. Para tal efecto el fraccionador deberá otorgar una garantía de buena calidad al concluir las obras, en los términos establecidos en el Artículo 106, fracción VII de la presente ley.

ARTICULO 144.- El desarrollo general de las obras correspondará al programa elaborado por el propio fraccionador que, incluido en el proyecto, se haya aprobado por el Ayuntamiento.

ARTICULO 145.- Los trabajos de mantenimiento y conservación de las obras durante el período de construcción del fraccionamiento, quedarán a cargo del propio fraccionador.

ARTICULO 146.- Durante el período de ejecución de las obras del fraccionamiento, el fraccionador deberá tener en el lugar de la obra a un representante debidamente autorizado que atienda al personal de las dependencias o entidades oficiales que intervienen en la supervisión de las obras públicas, que se presenten a hacer visitas de inspección y supervisión.

Las dependencias y entidades que intervienen en la inspección y supervisión de las obras de un fraccionamiento son:

I.- La Oficina de Desarrollo Urbano Municipal, o su equivalente, que utilizará el personal que juzgue necesario a fin de que se inspeccionen y supervisen cada una de las obras de fraccionamientos que se realicen en el Municipio.

II.- el Organismo Operador del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, que inspeccionará y supervisará exclusivamente lo que se refiere a las obras de agua potable y alcantarillado.

III.- La Comisión Federal de Electricidad, que inspeccionará y supervisará lo referente a obras de electrificación y alumbrado público.

Toda inspección o supervisión será en virtud de una orden escrita expedida para el efecto por la dependencia o entidad respectiva, misma que deberá presentarse al fraccionador o a su representante en el lugar de la obra.

De acuerdo a las observaciones señaladas por un inspector, se promoverá si procediere, la visita de un supervisor autorizado, quien en cita con el fraccionador, ordenará la corrección de las anomalías que hubiere.

ARTICULO 147.- Las indicaciones que deriven de la supervisión se darán al fraccionador por escrito, otorgándole un plazo razonable para su acatamiento. Si el fraccionador no atiende oportunamente las indicaciones dadas por el supervisor se procederá a la suspensión de la obra mediante orden escrita firmada por el encargado de la Oficina de Desarrollo Urbano o su equivalente del Municipio de que se trate. En caso de no existir éste, dicha orden la firmarán el Presidente Municipal y el Secretario del Ayuntamiento. En ambos casos se dará aviso de la suspensión a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Gobierno del Estado.

ARTICULO 148.- En lo referente a los fraccionamientos del tipo de colonias populares, no serán aplicables las normas de luz, drenaje y pavimento establecidas en esta ley.

SECCION VII
DE LA RECEPCION DE LAS OBRAS DE FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 149.- Concluidas las obras de introducción de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento, el fraccionador solicitará al organismo que opere el sistema, el levantamiento del acta certificada de terminación de dichos trabajos, pero subsistirá la obligación de conservarlos en buen estado de funcionamiento hasta la fecha del acto de entrega.

ARTICULO 150.- Concluidos los trabajos de electrificación y líneas de alimentación de energía para alumbrado público, el fraccionador solicitará a la Comisión Federal de Electricidad, la formulación y firma de un acta de terminación de los mismos. Esta acta incluirá un inventario de materiales, los cuales pasarán al servicio de la Comisión Federal de Electricidad, por lo que en este renglón queda suspendida la responsabilidad del fraccionador por lo que hace a la calidad de materiales que se hayan empleado en la construcción.

ARTICULO 151.- El fraccionador dará aviso de la terminación de obras a la Oficina de Desarrollo Urbano o su equivalente del Municipio de que se trate, y le solicitará por escrito la formulación y firma del acta de recepción de las mismas, anexándoles las certificaciones necesarias, del pago de sus obligaciones fiscales y copia de los certificados a que se refieren los Artículos 149 y 150 de la presente ley.

En el acto de recepción de las obras intervendrán el fraccionador y un representante del Ayuntamiento correspondiente. Del acta que se levante, deberá entregarse copia certificada:

I.- A la Tesorería Municipal para su liberación de garantía.

II.- A la Oficina del Registro Público de la Propiedad, para su asiento.

III.- A la Dirección de Catastro para autorizar traslaciones de dominio, en casos en que no haya sido autorizada la venta, antes de la terminación de las obras.

ARTICULO 152.- Recibido el fraccionamiento por el Ayuntamiento correspondiente, el fraccionador podrá solicitar mediante simple escrito la cancelación de la garantía de la ejecución de obras. Para ello deberá dirigirse a la Tesorería Municipal para que se le dé el trámite respectivo.

Cancelada la garantía en los términos del párrafo anterior, sólo quedará vigente la diversa garantía señalada en el Artículo 143 de esta ley.

ARTICULO 153.- En lo relativo a los fraccionamientos del tipo colonias populares será aplicable en esta sección lo dispuesto por el Artículo 148.

SECCION VIII DEL CONTROL DE PUBLICIDAD Y VENTAS

ARTICULO 154.- La publicidad destinada a promover la venta de los lotes de los fraccionamientos y las de las empresas dedicadas a la venta de viviendas se sujetará a la aprobación previa del Ayuntamiento respectivo, quien cuidará que el sistema de ofertas y demás elementos que la integren correspondan a la aprobación concedida. Si se observasen anomalías en este aspecto, se aplicarán las sanciones previstas en esta ley, a juicio y por parte del propio Ayuntamiento, sin perjuicio de que se exija alguna otra responsabilidad conforme a la legislación vigente en el Estado.

En todo caso, deberá incluirse en la publicidad que a través de cualquier medio de comunicación se haga, el nombre o la clave de la autorización que para efectos publicitarios expida el Ayuntamiento correspondiente.

ARTICULO 155.- Para que el fraccionador pueda vender algún lote del fraccionamiento cuya realización le fue autorizada, deberá solicitar por escrito al Ayuntamiento de que se trate, el correspondiente permiso de venta, fijándose su precio máximo por metro cuadrado. Para ello, el fraccionador podrá elegir entre las siguientes opciones:

I.- Otorgar ante la Tesorería Municipal, la garantía que se mencione en el Convenio-Autorización cuando quiera vender antes de terminar las obras. Esta garantía deberá ser a satisfacción de la propia Tesorería y en los términos que ella misma establezca; y

II.- Terminar en su totalidad las obras de urbanización que señale el Convenio-Autorización y si éstas se han programado por etapas, las ventas se autorizarán en el orden que determine el Ayuntamiento.

ARTICULO 156.- El Ayuntamiento, a fin de regular la venta de lotes, podrá solicitar en cualquier momento a los fraccionadores una relación de aquellos que hayan vendido.

SECCION IX DE LOS CONDOMINIOS

ARTICULO 157.- Cuando un edificio en el que se pretenda instituir el régimen de propiedad en condominio a que se refiere el Artículo 1121 del Código Civil del Estado, conste de cinco o más departamentos, viviendas o locales, o se afecte un área de más de cinco mil metros cuadrados, se requerirá, para su autorización, dictamen previo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural, en el que se determine si la capacidad de los servicios públicos instalados en la zona de que se trate son suficientes para el número de departamentos, viviendas o locales de que conste la edificación que se pretende realizar.

ARTICULO 158.- Serán aplicables a los condominios - residenciales y comerciales a que se refiere el artículo anterior, en lo conducente, las disposiciones que para los fraccionamientos establece esta ley, incluyendo las áreas de donación, las que serán determinadas por el Ayuntamiento respectivo, de acuerdo a la superficie de construcción que se pretenda realizar.

En caso de que, debido a la ubicación de los condominios, no sea posible donar la superficie de terreno respectiva, ésta podrá ser permutada por pagos en efectivo, a juicio -- del Ayuntamiento y con base en los dictámenes técnicos correspondientes.

SECCION X DE LA REGULARIZACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS ILEGALES

ARTICULO 159.- Se considerarán ilegales las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos que no estén autorizados por los Ayuntamientos respectivos de acuerdo con esta ley y demás disposiciones aplicables.

También se considerarán ilegales las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos autorizados, -- cuyos propietarios no realicen las obras o no hayan satisfecho los requisitos a que estén obligados de acuerdo con la autorización concedida.

En estos casos el Ayuntamiento correspondiente está facultado para:

I.- Asumir la administración directa de los fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones o fusiones o las -- operaciones celebradas con estos motivos.

II.- Solicitar al Gobierno del Estado la expropiación. Una vez decretada la expropiación, el importe de la indemnización será cubierta por el Ayuntamiento que la haya solicitado en la medida y plazos en que se capten los recursos provenientes del proceso de regularización, que no excederán de -- diez años, en el concepto de que del monto de la misma se deducirán las cantidades que el fraccionador hubiere recibido de -- los adquirentes; y

III.- Aplicar las demás medidas de seguridad y sanciones que establece la ley.

ARTICULO 160.- Todos los fraccionamientos ilegales deberán ser regularizados conforme a las disposiciones de esta ley, por tanto, los propietarios o poseedores de los mismos deberán presentarse ante el Ayuntamiento respectivo a fin de regularizar su situación. En caso de no cumplir con esta disposición, se procederá en los términos indicados en el Artículo anterior.

ARTICULO 161.- Las oficinas dependientes de la Dirección de Catastro que operen dentro de los Municipios, coadyuvarán con los Ayuntamientos respectivos para detectar a todos ---- aquellos fraccionadores que gestionen o traten de gestionar autorizaciones para ventas de lotes, de fraccionamientos ilegales. -- Para que surta efectos esta disposición, los Ayuntamientos podrán

requerir la información que juzgue conveniente por conducto de la Dirección de Catastro.

ARTICULO 162.- Toda persona física o moral que tenga conocimiento cierto de alguna anomalía que se presente en la venta de lotes, deberá reportarlo directamente al Ayuntamiento que corresponda.

ARTICULO 163.- Cuando se haya establecido comunicación con el dueño o poseedor del fraccionamiento ilegal, se concertará una visita de inspección con base en la información rendida por el propio interesado. Conforme al resultado de la inspección, el Ayuntamiento respectivo determinará en cada caso los datos de la documentación que deberá presentar para cumplir con los requisitos de regularización y que comprenderá una relación pormenorizada de los lotes que haya vendido o comprometido y su situación de pago, así como los documentos que se señalen en el Artículo 129 de esta ley.

ARTICULO 164.- Con el objeto de formalizar la regularización de los fraccionamientos ilegales, una vez que el interesado haya cumplido con la documentación señalada en el Artículo anterior, a satisfacción del Ayuntamiento correspondiente, éste formulará un acuerdo de regularización, en el que se señalarán los antecedentes, así como las condiciones que deberán cumplir tanto el propietario original del predio como los usuarios del fraccionamiento, a fin de incorporarlo a las zonas urbanizadas del Municipio de que se trate, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano en vigor.

El acuerdo de regularización será firmado por los integrantes del Ayuntamiento correspondiente.

ARTICULO 165.- El propietario o poseedor de un fraccionamiento en proceso de regularización, deberá cubrir los derechos que se señalen en las Leyes Fiscales en vigor.

SECCION XI DE LOS FRACCIONAMIENTOS EN ZONAS CONURBADAS

ARTICULO 166.- Los fraccionamientos que se declaren y presenten dentro de la superficie que esté formalmente reconocida como zona conurbada, mediante declaratoria expedida al efecto por el Gobernador del Estado, se tramitarán en los Ayuntamientos respectivos con conocimiento de la Comisión Intermunicipal de Conurbación correspondiente, siguiendo los lineamientos señalados en la presente ley.

ARTICULO 167.- Los fraccionamientos que se llegaren a presentar en zonas conurbadas interestatales que hayan sido reconocidos oficialmente por el Gobierno Federal serán atendidos conjuntamente por la Comisión Permanente Interestatal de la zona conurbada de que se trate, los Ayuntamientos involucrados y el Gobierno del Estado, tomando en cuenta lo establecido en la presente ley.

TITULO CUARTO DE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES

CAPITULO UNICO
DE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES

ARTICULO 168.- Las disposiciones de este Título -- son aplicables en todos los casos de obras de construcción -- de instalaciones públicas o privadas que se ejecuten en terrenos de propiedad privada o pública.

ARTICULO 169.- Ninguna obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición podrá otorgarse sin la licencia respectiva expedida por el Ayuntamiento correspondiente a través de la Dirección de Obras Públicas Municipal o su equivalente. Dicha licencia se otorgará de conformidad con lo dispuesto en este Título.

ARTICULO 170.- Los propietarios o sus representantes legales, deberán solicitar ante la Dirección de Obras Públicas Municipal o su equivalente la constancia de zonificación, en la cual se indicará:

I.- El uso permitido, prohibido o condicionado -- de acuerdo con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población correspondiente.

II.- Las restricciones de altura, alineamiento y -- características arquitectónicas de la zona en que se pretenda construir.

III.- El número oficial correspondiente al predio -- respectivo.

IV.- El coeficiente de ocupación máxima de suelo; y

V.- El área de estacionamientos con que deberán -- contar las edificaciones que se pretendan construir.

ARTICULO 171.- Una vez obtenida la constancia a -- que se refiere el Artículo anterior, los propietarios interesados elaborarán el proyecto arquitectónico que deberá reunir -- los siguientes requisitos mínimos:

I.- Planta o plantas arquitectónicas, cortes constructivos y sanitarios, fachadas y detalles.

II.- Cálculos estructurales.

III.- Instalaciones sanitarias.

IV.- Instalaciones eléctricas.

V.- Instalaciones especiales.

ARTICULO 172.- Una vez elaborados los proyectos -- arquitectónicos, deberán de ser presentados ante las autoridades sanitarias competentes para recabar el permiso de construcción de acuerdo con las disposiciones legales en vigor. -- Igualmente, se deberá recabar el visto bueno de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial respecto de las instalaciones

de gas, combustible y explosivos, de conformidad con el Reglamento Federal respectivo.

ARTICULO 173.- Los proyectos arquitectónicos deberán ser revisados para verificar que reúnan los requisitos mínimos de seguridad contra incendios, de conformidad con las disposiciones legales en vigor.

ARTICULO 174.- Una vez recabadas las autorizaciones y permisos a que se refieren los Artículos anteriores, el propietario deberá presentarlos junto con el proyecto arquitectónico ante la Dirección de Obras Públicas Municipal o su equivalente, para la obtención de la Licencia de Construcción, de conformidad con el Reglamento respectivo.

ARTICULO 175.- Los proyectos de edificios, que por la pobreza de su construcción discrepen notoriamente del aspecto general de las construcciones en la zona que se pretenda levantar, serán rechazados y no se otorgará la respectiva licencia de construcción hasta que su reforma los haga armonizar con el conjunto de construcciones que lo circunden, de conformidad con los Reglamentos aplicables.

Todas las construcciones, modificaciones, reconstrucciones o demoliciones deberán quedar bajo la responsabilidad de un profesionista con cédula de la Dirección General de Profesiones del Estado que esté inscrito en el Registro de Peritos Responsables de Obra que al efecto llevará la Dirección de Obras Públicas Municipal o su equivalente del Municipio correspondiente.

ARTICULO 176.- Obtenida la licencia y aprobados los planos a que se refieren los Artículos anteriores, se podrán iniciar los trabajos correspondientes, no debiéndose hacer modificaciones substanciales sin consentimiento previo de la autoridad respectiva.

ARTICULO 177.- Los Ayuntamientos podrán en todo tiempo ordenar las visitas de inspección que juzguen convenientes en los trabajos de edificación que se estén llevando a cabo, para que, en caso de no ajustarse a los planos aprobados en la licencia respectiva, se dispongan las modificaciones necesarias o se ordene la suspensión de la obra, imponiéndose al propietario o responsable de la misma, en su caso, la sanción que proceda.

ARTICULO 178.- Las autoridades a que se refieren los Artículos anteriores, inspeccionarán las edificaciones una vez que se hayan concluido las construcciones para comprobar que se cumplió con lo establecido en las respectivas licencias o permisos. Después de efectuada dicha inspección, las mismas autoridades expedirán a favor del propietario los certificados en los que hagan constar tal cumplimiento.

ARTICULO 179.- Una vez obtenidos los certificados a que se refiere el Artículo anterior, el propietario o propietarios acudirán ante la Dirección de Obras Públicas o su equivalente, para obtener la Licencia de Ocupación de las edi-

ficaciones respectivas. Esta autoridad otorgará la licencia una vez que haya comprobado que las obras de construcción reúnen los requisitos establecidos en la respectiva Licencia de Construcción.

ARTICULO 180.- Los usos que se den a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberán ser aquellos que hayan sido autorizados por el Ayuntamiento respectivo. Para darles uso distinto al originalmente aprobado, deberá recabarse nueva autorización.

ARTICULO 181.- Todo propietario estará obligado a demoler o ejecutar las reparaciones necesarias para evitar que las edificaciones en mal estado pongan en peligro la seguridad de sus moradores o del público en general, lo cual deberá hacerse en un plazo no mayor de seis meses que fijará la Dirección de Obras Públicas o su equivalente, en la inteligencia de que de ofrecer resistencia, la autoridad realizará la obra a costa del propietario.

Cuando se trate de un caso de emergencia, la autoridad correspondiente procederá con la rapidez que se necesite.

ARTICULO 182.- Los solares sin edificar, los edificios, casas, tapias y cualquier otra construcción urbana deberán conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de limpieza, cuidando especialmente que los muros y fachadas de las construcciones sean pintadas periódicamente y se mantengan en buen estado de presentación.

Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este Artículo, en los términos de las disposiciones legales aplicables.

TITULO QUINTO DESARROLLOS INDUSTRIALES, TURISTICOS Y CAMPESTRES

CAPITULO UNICO DESARROLLOS INDUSTRIALES, TURISTICOS Y CAMPESTRES

ARTICULO 183.- Serán considerados como Desarrollos todos aquellos complejos para cuya realización se requiera autorización, dictamen, opinión o cualquier otro acto administrativo semejante, de parte de autoridades federales y que se vayan a ubicar dentro o fuera de un centro de población.

ARTICULO 184.- Las autorizaciones para Desarrollos Industriales, Turísticos o Campestres, se otorgarán por el Gobierno del Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta ley, su reglamento, los programas de desarrollo urbano y declaratorias en vigor, una vez que las autoridades competentes hayan autorizado, dictaminado u opinado conforme al artículo anterior.

ARTICULO 185.- Para los efectos de esta ley se entenderá por:

I.- Desarrollos Industriales: La conjugación de elementos tales como suelo, infraestructura, servicios e instalaciones, que tienen como finalidad el fomento económico -- de las distintas regiones del Estado, a través de la producción de bienes intermedios o terminados.

II.- Desarrollos Turísticos: La conjugación de elementos tales como suelo, infraestructura, servicios e instalaciones que tienen como finalidad la explotación de zonas -- que por sus características constituyan un atractivo turístico real o potencial evidente.

III.- Desarrollos Campestres: La conjugación de elementos tales como suelo, infraestructura, servicios e instalaciones ubicados fuera de las zonas de crecimiento de los centros de población y destinados a la explotación de recursos -- naturales para el consumo familiar o con fines de recreo.

ARTICULO 186.- Los tipos de Desarrollos a que se refiere el artículo anterior, se clasificarán conforme lo disponga el Reglamento que expida el Gobernador del Estado. En todo caso, en cada uno de los Desarrollos de referencia, se -- deberán de contemplar áreas de donación equivalentes al 10% -- de la superficie total vendible.

ARTICULO 187.- Los Desarrollos Industriales se -- sujetarán a las disposiciones que dicten las autoridades federales, de acuerdo con los requerimientos de cada caso, así -- como lo dispuesto en esta ley y su reglamento. Se deberá -- atender además las disposiciones dictadas por los Ayuntamientos respectivos, en materia de tránsito, de conformidad con -- los ordenamientos aplicables.

ARTICULO 188.- Los Desarrollos Turísticos únicamente se permitirán en las zonas declaradas de interés turístico y deberán atender a lo establecido por esta ley y su -- reglamento, así como por las demás disposiciones aplicables. -- En todo caso, deberán de acatarse las disposiciones que en -- materia de tránsito establezcan los Ayuntamientos, con arreglo a las leyes en vigor.

ARTICULO 189.- Los Desarrollos Campestres estarán ubicados fuera de los centros de población y en ningún -- caso podrán autorizarse dentro de las zonas destinadas al -- crecimiento de los mismos. Las autorizaciones que se expidan en contra de lo dispuesto en este artículo, serán nulas de -- pleno derecho y las autoridades que las concedan serán responsables en los términos que fije el Capítulo respectivo de -- esta ley.

ARTICULO 190.- Para los efectos del aprovechamiento del suelo en los Desarrollos a que se refiere el presente Capítulo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural estará a lo que establecen en lo conducente las Secciones III -- y IX del Capítulo III del Título Tercero de esta ley.

TITULO SEXTO
DE LAS RESPONSABILIDADES, MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y -
DEFENSAS DE LOS PARTICULARES

CAPITULO I
DE LAS RESPONSABILIDADES

ARTICULO 191.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad:

I.- Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan los programas, decretos o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano en el Estado.

II.- Proporcionar informes, datos o documentos alterados o falsificados.

III.- Faltar a la obligación de mantener a consulta del público los diversos programas de desarrollo urbano -- y demás documentos que conforme a esta ley deben ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 192.- Los responsables de las infracciones a que se refiere el artículo anterior, se harán acreedores -- a las sanciones de multa y separación del cargo, las cuales se aplicarán en los términos que establece la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios.

ARTICULO 193.- La violación sistemática o grave -- a esta ley o a los programas de desarrollo urbano a los que -- ella se refiere, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos de la ley de la materia.

ARTICULO 194.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los Notarios, Corredores y a cualquier otro fedatario público:

I.- Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan lo dispuesto en los programas, decretos o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano en el Estado o a esta ley.

II.- Cooperar con los infractores o facilitarles -- en cualquier forma la violación a las disposiciones de la presente ley, su reglamento y demás ordenamientos aplicables en la materia.

ARTICULO 195.- Los responsables de las infracciones previstas en el artículo anterior se harán acreedores a -- una amonestación y a la imposición de multas hasta de 355 -- veces el salario mínimo general diario vigente en la capital -- del Estado. En caso de reincidencia, se cancelará la patente sin perjuicio de la responsabilidad penal que corresponda.

CAPITULO II DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y DE LAS SANCIONES

ARTICULO 196.- Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto por esta ley, sus reglamentos, los programas de desarrollo urbano, las declaratorias, acuerdos y demás disposiciones que se emitan, será sancionado por las autoridades estatales y municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, pudiendo imponer al infractor cualquiera de las sanciones que preve el Artículo 199 de esta ley, según la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

Las propias autoridades, atendiendo a la naturaleza y circunstancia de cada caso adoptarán y ejecutarán cualquiera de las medidas de seguridad que establece el artículo 198, fundando y motivando su resolución.

ARTICULO 197.- Para los efectos de esta ley, se consideran medidas de seguridad la adopción y ejecución de disposiciones que dicten las autoridades mencionadas en el artículo anterior, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tiene carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

ARTICULO 198.- Se consideran como medidas de seguridad:

- I.- La suspensión de trabajos y servicios.
- II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras.
- III.- La desocupación o desalojo de inmuebles.
- IV.- La demolición de construcciones.
- V.- El retiro de instalaciones.
- VI.- La prohibición de los actos de utilización; y
- VII.- Cualesquiera otras que tiendan a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

ARTICULO 199.- Las sanciones podrán consistir en:

- I.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios.

II.- Multa de una a quinientas veces el salario --- mínimo general diario vigente en la capital del Estado, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción.

III.- Demolición de las construcciones efectuadas -- en contravención de las disposiciones de los programas de desarrollo urbano, así como de las disposiciones de esta ley y de sus reglamentos; y

IV.- Cancelación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas.

CAPITULO III DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARES

ARTICULO 200.- Se establece como medio de defensa de los particulares el recurso de inconformidad contra las siguientes resoluciones:

I.- Acciones sobre mejoramiento, conservación y -- crecimiento de áreas, zonas y predios.

II.- Declaratorias, decretos o acuerdos que impongan modalidades o limitaciones a la propiedad respecto a provisiones, reservas, usos y destinos.

III.- Dictámenes relativos a la modificación y cancelación de los programas de desarrollo urbano; y

IV.- Imposición de sanciones y medidas de seguridad.

ARTICULO 201.- Sólo podrán interponer el recurso -- los directamente agraviados por los actos mencionados en el -- artículo anterior y dentro del término de quince días computados a partir del día siguiente en que se haya hecho la notificación correspondiente o en que el afectado se haya hecho sabedor de la resolución.

La inconformidad se hará valer por los interesados por escrito en el que se expongan los hechos, los fundamentos -- de derecho y los conceptos de violación.

ARTICULO 202.- Admitido que sea el recurso, el Tribunal de lo Contencioso Administrativo mandará pedir el informe correspondiente a la autoridad responsable quien deberá rendir lo en un término de cinco días.

Transcurrido el término a que se refiere el párrafo anterior, con o sin informe, se mandará abrir el procedimiento a prueba por un término de quince días, vencido el cual, se pondrá el expediente a la vista de las partes por un término de tres días para que aleguen lo que a sus derechos convenga.

Transcurrido el término para alegar el Tribunal dictará su resolución dentro de los quince días siguientes.

ARTICULO 203.- El medio impugnativo tiene por -- objeto que el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Es-- tado confirme, revoque o modifique la resolución recurrida.

ARTICULO 204.- Serán aplicables supletoriamente en la tramitación de este recurso las normas del Código de Pro-- cedimientos Civiles del Estado.

ARTICULO 205.- El Tribunal de lo Contencioso Ad-- ministrativo del Estado, a petición del interesado y sin mayo-- res requisitos que los exigidos por la Ley de Amparo en mate-- ria de suspensión, estará facultado para ordenar que las cosas se mantengan en el estado que guardan, comunicándolo por la -- vía más rápida a las responsables con el fin de evitar la eje-- cución inmediata de la resolución impugnada.

ARTICULO 206.- El propio Tribunal de lo Contencioso Administrativo será competente para conocer de los proce-- dimientos en los que se controvierta el monto de las indemniza-- ciones en los casos de expropiación por causa de utilidad pú-- blica, conforme a la ley de la materia.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO.- La presente ley entrará en -- vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Se abrogan los siguientes or-- denamientos:

a) Ley Número 18 de Desarrollo Urbano y Rural -- del Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Go-- bierno del Estado con fecha 29 de enero de 1977.

b) Ley Número 47 de Planificación y Edificación-- del Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado con fecha 18 de febrero de 1972, en lo que estuviere -- vigente; y

c) Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotifi-- cación y Fraccionamiento de Terrenos, publicado en el Boletín Ofi-- cial del Gobierno del Estado, con fecha 17 de septiembre de 1982.

ARTICULO TERCERO.- El Plan Estatal de Desarrollo -- Urbano y Rural del Estado de Sonora y el Plan Sectorial de Ecolo-- gía, Ecoplan para el Estado de Sonora, continuarán en vigor y se -- actualizarán de conformidad con las disposiciones de esta ley.

ARTICULO CUARTO.- Los Planes Directores de los Cen-- tros de Población que se encuentren en vigor, serán considerados -- para todos los efectos legales, como Programas Municipales de Desa-- rrollo Urbano de los Centros de Población respectivos y las actua-- lizaciones correspondientes deberán realizarse de conformidad con-- lo dispuesto en esta ley.

ARTICULO QUINTO.- Los fraccionamientos que al momen-- to de entrar en vigor esta ley, estuviesen en trámite de autoriza-- ción ante el Gobierno del Estado, continuarán el procedimiento res-- pectivo hasta la celebración del Convenio-Autorización, conforme--

a las disposiciones del Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Re-lotificación y Fraccionamiento de Terrenos que se abroga. El cumplimiento de los compromisos establecidos en dichos Convenios-Autorización, se regirán por lo establecido en la presente ley.

Los asentamientos humanos irregulares existentes al momento de entrar en vigor la presente ley, se normarán de conformidad con las disposiciones que dicte la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Gobierno del Estado. Para tal efecto, esta Secretaría celebrará Acuerdos de Regularización con los propietarios de los predios y con los usuarios de los mismos, en los que se señalarán los antecedentes de los asentamientos y la forma y términos en que se efectuarán las ventas y titulaciones de los lotes comprendidos, en los predios objeto de los Acuerdos de Regularización.

ARTICULO SEXTO.- Los fraccionamientos cuya autorización haya sido concedida por el Gobierno del Estado con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, deberán concluirse de acuerdo con lo establecido por el Reglamento a que hace referencia el artículo anterior.

ARTICULO SEPTIMO.- Hasta en tanto se emitan por parte del Ejecutivo del Estado las disposiciones reglamentarias de esta ley, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural dictará los lineamientos conforme a los cuales se otorgarán las autorizaciones para la instalación de los desarrollos a que se refiere el Título Cuarto de la misma; asimismo, resolverá todas las cuestiones que conforme a este ordenamiento, sean materia de dicho reglamento.

ARTICULO OCTAVO.- Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan a la presente ley.

Comuníquese al Ejecutivo para su sanción y promulgación.

SALON DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

Hermosillo, Sonora, 7 de febrero de 1985.

LIC. JOSE OSCAR GONZALEZ ASTORGA,
DIPUTADO PRESIDENTE.

ALICIA B. DE GONZALEZ,
DIPUTADO SECRETARIO.

ALFONSO HUERTA HOYOS,
DIPUTADO SECRETARIO.

POR TANTO, mando se publique en el Boletín Oficial del Estado, y se le dé el debido cumplimiento.

PALACIO DE GOBIERNO, Hermosillo, Sonora, a --
once de febrero de mil novecientos ochenta y cinco.



Dr. Samuel Ocaña García.



EL SECRETARIO DE GOBIERNO,
Lic. Carlos Gámez Fimbres.

BOLETIN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

OBREGON No. 58 INT., HERMOSILLO, SONORA.

TEL. 3-23-67

SERVICIO AL PUBLICO DE 8:00 A 13:00 HRS.

TARIFAS EN VIGOR

AUTORIZADAS POR EL ARTICULO 311 DE LA LEY
DE HACIENDA DEL ESTADO.

1.- POR UNA PUBLICACION, CADA PALABRA.....	\$8.00
2.- POR DOS PUBLICACIONES, CADA PALABRA.....	\$15.00
3.- POR TRES PUBLICACIONES, CADA PALABRA.....	\$17.00
4.- POR PAGINA COMPLETA CADA PUBLICACION, BALANCES Y ESTADOS FINANCIEROS.....	\$2,000.00
5.- POR SUSCRIPCION DENTRO DEL PAIS, ANUAL.....	\$2,120.00
6.- POR SUSCRIPCION AL EXTRANJERO, ANUAL.....	\$2,500.00
7.- POR NUMERO DEL DIA.....	\$25.00
8.- POR COPIAS DEL BOLETIN DE ARCHIVO	
a).- Por la primera hoja.....	\$100.00
b).- Por cada una de las subsecuentes.....	\$30.00
c).- Por Certificación de copias de publicaciones de Archivo.....	\$125.00

NO SE INCLUYEN LOS ADICIONALES DE LEY.

CONDICIONES.

LOS AVISOS DE INTERES PARTICULAR SOLO SE PUBLICARAN PREVIO
ACUERDO CON EL OFICIAL MAYOR DE GOBIERNO Y PAGO DEL PRECIO RESPECTIVO.

CADA ORDEN DE SUSCRIPCION O PUBLICACION DEBE VENIR ACOMPAÑADO
DE SU IMPORTE MAS LOS ADICIONALES DE LEY.

LOS SUSCRIPTORES FORANEOS PODRAN ENVIAR SU PAGO MEDIANTE CHEQUE
CERTIFICADO O GIRO POSTAL A NOMBRE DE TESORERIA GENERAL DEL ESTADO,
DIRECCION DEL BOLETIN OFICIAL.