



GOBIERNO
DE SONORA

BOLETÍN OFICIAL

ÓRGANO DE DIFUSIÓN DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA
SECRETARÍA DE GOBIERNO - BOLETÍN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO

Hermosillo, Sonora

Tomo CCXV

Número 29 Sec. IV

Jueves 10 de abril de 2025

CONTENIDO

MUNICIPAL • H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES • Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público del Municipio de Nogales.

DIRECTORIO

GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE SONORA
DR. FRANCISCO ALFONSO DURAZO MONTAÑO

SECRETARIO DE GOBIERNO
LIC. ADOLFO SALAZAR RAZO

SUBSECRETARIO DE SERVICIOS DE GOBIERNO
ING. RICARDO ARAIZA CELAYA

DIRECTOR GENERAL DE BOLETÍN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO
DR. JUAN CARLOS HOLGUÍN BALDERRAMA



H. AYUNTAMIENTO DE
NOGALES
1881 - 1981



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
NOGALES, SONORA

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y DEL ESPACIO PÚBLICO,
DEL MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA.

Antecedentes

Las ciudades fueron el invento más importante en la historia de la humanidad, y por milenios aprendimos a construir ciudades que resultaban en sociedades más prósperas, verdes, saludables, felices e inteligentes (Glaeser 2011). En ese sentido, las ciudades se califican como inteligentes por su capacidad de concentrar e incubar conocimiento, educación, inventos, tecnología, arte y cultura, y por su habilidad de reducir los costos de vida, de financiar mejores servicios, así como mejores costos, por la concentración de una gran cantidad de personas en territorios más eficientes, y facilitar el intercambio de ideas, de productos y de servicios. Las ciudades se convirtieron en un catalizador del progreso de la humanidad.

Para ello, las ciudades del futuro requieren de una oferta competitiva y de alta calidad de servicios públicos y privados de todo tipo, desde servicios de vivienda, agua, seguridad, transporte, salud y educación, hasta espacios de convivencia, de recreación, de belleza y de vida comunitaria. Asimismo, se requieren diseños inteligentes de calles y de sistemas de movilidad, sistemas de diseño, financiamiento, administración y mantenimiento inteligente de toda la infraestructura, y demandan una mayor apertura a la diversidad de industrias, especialmente de industrias creativas, tecnológicas y de alto valor agregado, que resultan en fuentes de trabajo mejor remuneradas y en la posibilidad de diversificar ingresos y generar ahorros, tanto para los creadores y emprendedores como para sus trabajadores y las familias más vulnerables. En este sentido, se busca derribar las barreras a la innovación, al emprendimiento y a la gobernanza efectiva, a través de la mejora regulatoria, evitando confusión, arbitrariedad, costos e ineficiencia en la administración de las ciudades.

En la ciudad de Nogales, vemos hoy un rezago por arriba de las 25,000 viviendas, para familias con créditos de INFONAVIT preautorizados, sin encontrar una oferta formal de vivienda, siendo obligadas por ello a vivir en condiciones de hacinamiento, o de vivienda informal. En ese tenor, se les dificulta a muchas industrias que tienen el potencial de detonar la economía de la ciudad, traer a la ciudad mejores tipos de empleos, mejor remunerados, ya que la falta de vivienda digna para sus empleados les imposibilita reclutar la fuerza laboral y la mano de obra calificada necesaria para sus operaciones.

Finalmente, además de las condiciones adversas de la competitividad de la industria de la vivienda, y del rezago laboral y económico en general, vemos también una problemática en la construcción del elemento más importante para el éxito o fracaso de las ciudades: el espacio público. Es en la regulación y administración del espacio público, que incluye vialidades, parques, plazas y zonas de alto valor ambiental, donde se determina la funcionalidad de una ciudad a largo plazo.

Es por ello que en México se aprobaron reformas integrales para el desarrollo urbano, a partir de la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano, aprobada en 2016, la cual se concretó para Sonora en 2018 por medio de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Sonora, legislándose de esta manera un nuevo modelo para la planeación y regulación de ciudades.

La reforma del reglamento de desarrollo urbano, entonces, se convierten en una herramienta transformativa de una ciudad, representando la oportunidad de un nuevo modelo urbano que permita contar con procedimientos administrativos simplificados y accesibles para todos, tanto por medios físicos como digitales, como por procedimientos administrativos simplificados y accesibles para todos, tanto por medios físicos como digitales, para realizar cualquier trámite o consulta con facilidad. El nuevo modelo inteligente entonces, significa codificar reglas y procesos que permitan construir una visión clara de la ciudad, y a la

Página 1|57

AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y DEL ESPACIO PÚBLICO. NOGALES, SONORA.



vez, exista facilidad en los trámites, usando sistemas y tecnologías de la información que eficienten toda gestión ciudadana, sobre todo, ayudando al funcionario a evaluar y corregir elementos indispensables para el desarrollo urbano ordenado de todo proyecto de inversión.

Sin embargo, todo esto implica un paso previo: la mejora regulatoria y de los procedimientos de cada una de las dependencias gubernamentales que inciden en el desarrollo urbano. Para que el ciudadano y el inversionista puedan realizar cualquier gestión en una sola visita o de manera sencilla y ágil, se requiere de toda una infraestructura institucional y digital altamente conectada y automatizada, pero, sobre todo, un sistema regulatorio y reglamentario coherente.

Exposición de Motivos

La presente reforma es una reforma integral a la planeación y el desarrollo de Nogales, Sonora, que incorpora las más efectivas políticas y técnicas urbanísticas, para la prevención y reducción de inundaciones, de contaminación, de emisiones de carbono, de la huella ecológica, y de las islas de calor, por medio de estrategias de infraestructura verde, de cosecha de agua pluvial, de fomento de alternativas de movilidad sustentable, para mejores opciones de transporte, y con barrios compactos, interconectados y transitables.

Este reglamento impulsa una visión clara para el rescate de todas las zonas de alto valor ambiental y de alto riesgo en la ciudad y para la planeación y creación de parques y espacios públicos que convertirán a los barrios y a Nogales en una de las ciudades más resilientes de Latinoamérica, con la eventual construcción de un gran parque o andador ecológico central en cada barrio de la ciudad. Pero también, convirtiendo las banquetas en el espacio público principal de la ciudad, para que las familias y los niños puedan caminar, jugar y sentirse seguros no solo adentro de su casa, sino también alrededor de sus colonias y barrios.

Este modelo de ciudades inteligentes y de ciudades del futuro integra las mejores prácticas internacionales para la prevención y reducción del tráfico vehicular, y accidentes viales, de la descomposición social y del tejido social, inseguridad y delincuencia, invasiones y los abusos de terratenientes, corrupción y falta de gobernanza, y de la pobreza, particularmente aquella causada por el costo excesivo actual de la vivienda, pero también de gasto en transporte, energía, y salud.

El nuevo modelo reduce el error humano en el gobierno y la arbitrariedad de las autoridades en elementos técnicos, y las largas filas y desperdicio de tiempo de trámites confusos y pagos ciudadanos, por medio de la sistematización y digitalización de todos los trámites posibles y toda la información pública, para convertir a Nogales en la ciudad más amigable para innovar y emprender con pequeños y medianos negocios, y para atraer y retener empleos de calidad.

Este reglamento busca detonar una industria de suelo y de vivienda mucho más competitiva, que genere mucha mayor diversidad de tipologías de vivienda, facilitando una oferta de vivienda más amplia, que logre más plusvalía y crecimiento patrimonial para familias de todos los niveles, y de programas de lotes para autoconstrucción, con infraestructura progresiva y autofinanciable, que garanticen acceso a lotes y vivienda también a quienes no cuentan con crédito formal.

Por medio de este reglamento, se pretende partir de una visión moderna del espacio público, eliminando la gran mayoría de barreras anticompetitivas de entrada, y se sustituye por una regulación robusta y competitiva pero mucho más focalizado para la planeación y regulación de los 4 elementos clave para la prosperidad y sostenibilidad de una ciudad:

- Rescate y protección de arroyos
- Creación de parques
- Conectividad de calles
- Transformación de banquetas

Página 2|57

AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y DEL ESPACIO PÚBLICO. NOGALES, SONORA.



Para lograrlo, se rediseña el marco normativo e institucional con 3 ejes paralelos:

1. Visión y Planeación Estratégica: Instrumenta una visión coherente a futuro y de ciudad inteligente, de espacios públicos, de resiliencia y de movilidad sustentable.
2. Gobernanza: Para asegurar la continuidad de proyectos y el financiamiento sostenible del desarrollo urbano.
3. Competitividad Inmobiliaria: Para atraer y retener mejores empleos, y para abatir el gran rezago de vivienda existente.

Para el fortalecimiento de una visión y de planeación estratégica, el reglamento incluye:

- Una guía de contenidos y tiempos para la elaboración de nuevos planes y programas de desarrollo.
- Lineamientos técnicos de nuevo urbanismo para la planeación de la movilidad, por medio de una red coherente de vialidades, y para la resiliencia, con un sistema de parques y de infraestructura verde.

Para ello, cabe destacar la formulación de Lineamientos para el Diseño de Desarrollos Inmobiliarios. Este contenido del reglamento establece un listado sencillo de criterios de diseño para desarrollos inmobiliarios, que resume el universo de regulaciones en un código inteligente de diseño, de menos de 7 páginas, que deben considerar todos los desarrollos inmobiliarios, para facilitarles el proceso de diseño, y para transparentar el proceso de evaluación, de criterios que se usarán para la aprobación de trámites de Usos de Suelo, Autorizaciones y Licencias de Urbanización.

Con respecto al fortalecimiento de la Gobernanza, y para el Financiamiento Sostenible, el reglamento propone lo siguiente:

- Conformación de un Consejo de Desarrollo Urbano y Metropolitano
- Creación de la Autoridad de Espacios Públicos
- Creación de la Procuraduría Urbana y del Espacio Público
- Se crea el Fideicomiso de suelo para la adquisición de derechos de vía y parques
- Se crea el Fondo de Mejoramiento Urbano para etiquetar inversiones de mejoramiento de barrios.
- Programas Comunitarios de Regeneración Urbana para el rescate de colonias deterioradas
- Consejos de Desarrollo Comunitario para la autogestión y mejoramiento de barrios
- Creación de Polígonos de Actuación para la regularización de todas las invasiones.
- Denuncia Ciudadana y Diagnósticos Digitales para la colaboración proactiva de ciudadanos en el cuidado de sus barrios y su ciudad.

Con respecto a la competitividad inmobiliaria y para el fomento de la vivienda digna y asequible, el reglamento impulsa:

- Convenios de Progresividad para la sostenibilidad financiera de proyectos
- Restricción de usos de riesgo medio o alto para focalizar las regulaciones de usos de suelo en los usos que realmente significan riesgo a los vecinos.
- Modernización de Usos y densidades de bajo riesgo, para facilitar inversiones y regeneración urbana.
- Trámites automáticos para usos de suelo de bajo riesgo.
- Simplificación de Trámites y procedimientos para desarrollos inmobiliarios.
- Establecimiento de tiempos máximo de respuesta.
- Ventanilla única digital para todos los trámites y pagos.
- Sistema de información digital y digitalización de catastro.



REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO I OBJETO Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1. Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento son de orden público y de observancia general obligatoria, y tienen por objeto regular el desarrollo urbano y el espacio público en el Municipio de Nogales.

Las disposiciones de este Reglamento Municipal tienen por objeto:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los programas municipales de desarrollo urbano y los de centros de población; así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población;
- IV. Diseñar, implementar y ejecutar los programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable, de conformidad con los programas de desarrollo urbano;
- V. Llevar a cabo la administración del suelo y la creación de reservas territoriales para el desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos de inversiones que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- VI. Establecer conforme a los lineamientos y normas aplicables, los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo y zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables; así como elaborar las guías de resiliencia urbana que permitan la identificación de riesgos en caso de contingencias;
- VII. Formular y ejecutar acciones específicas de diseño, ubicación, financiamiento, recuperación, mantenimiento, promoción y protección a los espacios públicos;
- VIII. Establecer los mecanismos para desarrollar acciones de vivienda que permitan la reubicación de los asentamientos ubicados en zonas de riesgo o afectadas por desastres;
- IX. Proponer proyectos de aprovechamiento y equipamiento a los bienes de dominio público, que favorezcan la imagen urbana y permitan la integración, sustentabilidad, desarrollo humano y la cohesión social;
- X. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y zonas conurbadas, en los términos de la Ley General y Ley Estatal y este Reglamento;
- XI. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer los procesos de planeación urbana y servicios comunes;
- XII. Celebrar con la federación, el gobierno del estado, con otros municipios o con los particulares, convenios, acuerdos de coordinación y concertación e inversiones que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los demás que de estos se deriven;
- XIII. Consultar ante la Secretaría la congruencia de los programas de desarrollo urbano de los centros de población, con los programas de ordenamiento territorial;
- XIV. Solicitar la publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, o en su caso, su publicación en la gaceta municipal;
- XV. Solicitar a la Secretaría la inscripción de los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- XVI. Solicitar a la Secretaría la incorporación de los programas de desarrollo urbano de los centros de población en el sistema nacional de información territorial y urbano;
- XVII. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los programas de desarrollo urbano;



- XVIII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los programas municipales de desarrollo urbano y los que de ellos emanan, de conformidad con la normatividad aplicable;
- XIX. Participar en la formulación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y en los programas regionales de ordenamiento territorial;
- XX. Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar su resiliencia ante fenómenos naturales y antropogénicos;
- XXI. Promover y ejecutar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XXII. Programar el financiamiento, la ejecución de acciones y obras para la prestación de servicios urbanos;
- XXIII. Participar en la elaboración del Programa Estatal de Transporte, en su ámbito territorial;
- XXIV. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas con estricto apego a la normatividad aplicable, a los programas de desarrollo urbano y sus correspondientes reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios;
- XXV. Autorizar acciones de urbanización en los centros de población, tales como fusiones, subdivisiones, reedificaciones y desarrollos inmobiliarios, observando las disposiciones legales y reglamentarias establecidas;
- XXVI. Cumplir con lo establecido en los programas de desarrollo urbano de sus centros de población y la normatividad de la materia, en todos los actos de autoridad que emita conforme a su competencia;
- XXVII. Autorizar la regularización territorial urbanística de predios urbanizables, de acuerdo a los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- XXVIII. Autorizar bancos para la extracción y disposición final de materiales de la construcción, en términos de las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento;
- XXIX. Ejercer las acciones de verificación y vigilancia en el ámbito de su competencia;
- XXX. Imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas que correspondan, por violaciones a las disposiciones legales en la materia de su competencia, reglamentos, normas o programas de desarrollo urbano, reservas, usos del suelo, destinos de áreas, predios y demás disposiciones que de ellas se deriven; así como dar vista a las autoridades penales competentes, tratándose de delitos;
- XXXI. Denunciar ante los órganos de control y evaluación gubernamental a los servidores públicos que no cumplan con las disposiciones legales establecidas en la Ley, en sus reglamentos y en los programas de desarrollo urbano;
- XXXII. Participar en la elaboración del Programa para la Prevención y Control de la Contaminación Lumínica y cumplir con lo establecido en él;
- XXXIII. Establecer los mecanismos para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora;
- XXXIV. Establecer los procedimientos de gestión para el proceso de desarrollo urbano, gestión, control y fomento del suelo;
- XXXV. Establecer las acciones de coordinación entre el Estado y los municipios para la planeación, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y control de los asentamientos humanos en el municipio; y
- XXXVI. Las demás que les señalen otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 2. Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. Acción Urbanística: Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, movimientos de tierra, desarrollos inmobiliarios o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, incluyendo la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.
- II. Área Verde: o espacio público verde, son parques, plazas, corredores verdes o cualquier otra zona con funciones ambientales, recreativas, culturales y paisajísticas;
- III. Autorización de Estudio de Prevención de Riesgo: es el documento mediante el cual se debe proceder a partir del análisis de las acciones proyectadas para el desarrollo, construcción o rehabilitación de un

- inmueble, los riesgos que dichas obras o actividades representen para las personas sus bienes o entorno, así como las medidas técnicas, funcionales o estructurales de seguridad, preventivas o correctivas, tendientes a evitar, mitigar, minimizar o controlar los efectos adversos a las personas, sus bienes y entorno;
- IV. Bosque urbano: Áreas de valor ambiental que se localizan en suelo urbano, en las que predominan especies de flora arbórea y arbustiva y se distribuyen otras especies de vida silvestre asociadas y representativas de la biodiversidad, así como especies introducidas para mejorar su valor ambiental, estético, científico, educativo, recreativo, histórico o turístico, o bien, por otras razones análogas de interés general, cuya extensión y características contribuyen a mantener la calidad del ambiente.
- V. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que, multiplicado por el área total de un predio o lote, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo, excluyendo en su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos;
- VI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que, multiplicado por el área total de un predio o lote, determina la máxima superficie que puede tener su edificación y aplicará sobre el nivel medio de banquetas, excluyendo de la cuantificación de las áreas ocupadas por sótanos y las no incluidas dentro de la superficie de desplante;
- VII. Consejo; Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- VIII. Convenios de Progresividad: Convenios elaborados con la Autoridad del Espacio Público para la dotación progresiva de infraestructura y servicios urbanos en un desarrollo inmobiliario predeterminado;
- IX. Consolidación: Acción Urbanística cuya finalidad es aprovechar la superficie de suelo baldío dentro de la mancha urbana;
- X. Densificación: Acción Urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras;
- XI. Derecho de Paso: Es el espacio físico establecido para comunicar predios sin salida con una vía pública;
- XII. Derecho de Vía: Es el espacio físico destinado a conformar la estructura vial, tanto la existente como la futura, incluyendo las áreas reservadas para albergar otro tipo de redes de infraestructura;
- XIII. Desarrollador: Persona física o moral interesada en realizar algún desarrollo inmobiliario conforme a las sujeciones y clasificaciones de la Ley Estatal y el presente Reglamento, los programas municipales de desarrollo urbano y los programas de desarrollo urbano de los centros de población que le pudieran corresponder;
- XIV. Desarrollo Inmobiliario: La división de un predio en manzanas que requiera el trazo y construcción de una o más vialidades, así como la ejecución de obras de urbanización que permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- XV. Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o Asentamiento Humano;
- XVI. Dictamen de Congruencia: Análisis que realiza la autoridad para determinar la congruencia de un predio con lo establecido en los programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, estudios hidrológicos y guías de resiliencia, particularmente para garantizar la conectividad y continuidad de vialidades y de escurrimientos;
- XVII. Dictamen de Congruencia Estatal: Instrumento legal emitido por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado, respecto de la congruencia de los programas municipales de desarrollo urbano y de los centros de población, con la Planeación Estatal;
- XVIII. Equipamiento Urbano: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario que se requiere para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;



- XIX. Espacio Público: Áreas verdes, plazas, parques, calles, banquetas, arroyos con infraestructura verde, y espacios abiertos de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;
- XX. Espacio Edificable: Suelo apto para la construcción en los términos de la legislación correspondiente;
- XXI. Estudio de Impacto Vial: aquí que deberá realizarse para facilitar la movilidad sustentable y la seguridad vial cuando se trate de proyectos de industria dentro de la ciudad ya construida, o de industria mediana y pesada en las zonas de crecimiento; asimismo, debe ser realizado para cambios de usos de suelo que sean considerados como usos condicionados, de riesgo medio, en una zona predeterminada;
- XXII. Expansión Urbana Ordenada: Prospección de la expansión física de la mancha urbana que prioriza la definición de la traza urbana básica, con el objetivo de generar un aprovechamiento óptimo, interconectado, compacto y policéntrico, para las periferias inmediatas de la ciudad;
- XXIII. Fondo de Mejoramiento Urbano: Instrumento financiero constituido por diversos ingresos que serán destinados exclusivamente para ciertas inversiones de infraestructura y equipamiento urbano, así como para la regeneración urbana;
- XXIV. Fideicomiso de Suelo: Fideicomiso de Administración e Inversión, supervisado por el Consejo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, constituida por la venta de reservas de suelo que solo pueden ser utilizadas para financiar núcleos de espacios públicos, equipamientos, adquisición de derechos de vía, obras de cabeza, y para el manejo autónomo de diversos fondos de mejoramiento urbano;
- XXV. Infraestructuras: los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;
- XXVI. Infraestructura Verde: aquella infraestructura polifuncional que utiliza sistemas naturales o sistemas producto de ingeniería que imitan procesos naturales, para resguardar zonas de alto riesgo o alto valor ambiental, mejorar su calidad ambiental, y proveer servicios paisajísticos, recreativos y culturales a su entorno. La infraestructura verde se utiliza como componente de un sistema de manejo y aprovechamiento sustentable de agua;
- XXVII. Ley Estatal: Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora;
- XXVIII. Ley General: Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XXIX. Manifiesto de Impacto Ambiental. Estudio que tiene el objetivo de prevenir, mitigar y restaurar los daños al ambiente, así como la regulación de obras o actividades para evitar o reducir sus efectos negativos en el ambiente y en la salud humana, así mismo debe ser realizado para cambios de usos de suelo;
- XXX. Manzana Urbana: El área destinada a edificios o a manzanas de acceso restringido, de máximo 120m x 120m, que resulta de la retícula de vialidades públicas, a diferencia de macro manzanas, las cuales son mayores a 120m x 120m;
- XXXI. Mejoramiento: La acción tendiente a reordenar, renovar, densificar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;
- XXXII. Movilidad: La capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma;
- XXXIII. Parque equipado: es un parque que cuenta con instalaciones, mobiliario urbano e infraestructura verde que permiten su uso y disfrute por parte de la comunidad.
- XXXIV. Régimen de Propiedad en Condominio: La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentar ante el Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su propio aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad exclusiva o exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad de dominio común, de acuerdo al Código Civil para el Estado de Sonora y la Ley de la materia, respecto de las partes y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble;
- XXXV. Reglamento: El Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Nogales;

- XXXVI. Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas con fines específicos en las zonas de Crecimiento;
- XXXVII. Reserva Ecológica: Área natural protegida que se maneja para conservar la flora y fauna, o para investigar y educar (Reforestación de áreas);
- XXXVIII. Resiliencia: La capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro, particularmente natural, para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;
- XXXIX. Servicios Urbanos: Las actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionados para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de Población;
- XL. Unidad Territorial: Barrio o sector geográfico con identidad y características propias, de alrededor de 100 hectáreas;
- XLI. Usos Condicionados: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano, que deberán primero cumplir con condicionantes constructivos adicionales, debido a diversos riesgos de seguridad y salud que deben mitigar en ciertas zonas, para lo cual estarán sujetos a estudios de impacto vial y estudios de impacto ambiental.
- XLII. Usos Prohibidos: los fines particulares a los cuales no podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población, excepto en las zonas especiales destinadas específicamente para ello, debido a la vulnerabilidad de salud y seguridad que pueden representar en zonas predeterminadas;
- XLIII. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio, sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos de suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación y Mejoramiento;
- XLIV. Zonas de Alto Valor Ambiental o Alto Riesgo: Superficie de suelo, que corresponde a áreas señaladas en el Atlas de Riesgo, en estudios específicos o en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, como zona de riesgo no mitigable y por tanto se clasifica no urbanizable.

CAPÍTULO II CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA

ARTÍCULO 3. En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendientes a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los programas de Desarrollo Urbano.

Son causas de utilidad pública, además de las establecidas en la Ley General y Ley Estatal las siguientes:

- I. La localización y dimensionamiento de los equipamientos y derechos de vía sobre áreas o predios, correspondientes a cada unidad territorial en los centros de población;
- II. El destino de áreas o predios para resolver la atención de situaciones de emergencia, que de forma enunciativa, mas no limitativa podrán incluir problemáticas de movilidad, inundación, de diseño vial urbano y espacio público, mediante las Declaratorias correspondientes.

CAPÍTULO III DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

ARTÍCULO 4. Son autoridades competentes para la aplicación del presente Reglamento

- I. El H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora;
- II. Sindicatura Municipal;
- III. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología;
- IV. Instituto Municipal de Investigación y Planeación; y
- V. Coordinación del Espacio Público; y
- VI. Promotora Inmobiliaria.



ARTÍCULO 5. Corresponde al Ayuntamiento las siguientes atribuciones:

- I. El otorgamiento de concesiones para el uso y aprovechamiento de bienes inmuebles del dominio público municipal o del espacio público
- II. Coordinarse para asumir y/o transferir en su caso, el ejercicio de funciones, la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos con el Gobierno Federal y Estatal cuando su desarrollo económico y social lo hagan necesario;
- III. La implementación y aprobación de los instrumentos establecidos en la Ley, para garantizar el acceso y disponibilidad de suelo urbano y reservas territoriales para el desarrollo urbano y vivienda.
- IV. Autorizar la delimitación de los polígonos de actuación concertada, conforme lo establecido en la Ley Estatal
- V. Integrar, formalizar y constituir el Fideicomiso de Suelo, cuyo Comité Técnico será presidido por el Presidente Municipal y con el Director de Planeación de Desarrollo Urbano como Secretario Técnico del Comité.

ARTÍCULO 6. Corresponde a Sindicatura del Ayuntamiento, las siguientes atribuciones:

- I. Intervenir en la formulación y mantener actualizado el Inventario de Bienes Inmuebles y Reservas del Municipio, haciendo que se expresen sus valores, sus características de identificación y su destino;
- II. Realizar las gestiones necesarias a fin de que todos los actos traslativos de dominio en que el Ayuntamiento sea parte, así como las declaratorias de incorporación y desincorporación de bienes inmuebles municipales se encuentren debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad;
- III. Recibir y dar seguimiento a las denuncias de los particulares sobre afectaciones que se realicen en el espacio público o bienes del dominio público y privado del municipio;
- IV. Imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas que correspondan, por violaciones a las disposiciones de este reglamento en materia de su competencia;
- V. Verificar que los proyectos para las áreas de cesión derivadas de las autorizaciones de desarrollos inmobiliarios sean aptos para su utilización desde el punto de vista de ubicación, dimensiones, superficie, y topografía del mismo, con el fin de que se facilite técnicamente el uso y destino que se les asigne;
- VI. Participar en la suscripción de Autorizaciones de desarrollos inmobiliarios progresivos, y Convenios de Progresividad, en coordinación con la Autoridad del Espacio Público, de acuerdo con lo establecido en los artículos 69, 122 y 123 de la Ley Estatal, a efecto de dar seguimiento a la ejecución de las obras comprometidas de manera progresiva en la acción de urbanización;
- VII. Elaborar la información técnica y jurídica que sirva de base para emitir las declaratorias de destino para vialidades e infraestructuras de utilidad pública;
- VIII. Emitir dictámenes técnicos y jurídicos en los procedimientos civiles, penales, administrativos o de cualquier materia, tendientes a la defensa y recuperación del espacio público, así como cualquier otro bien del dominio público, ocupado por terceros sin autorización;
- IX. Proponer al Ayuntamiento, en conjunto con la Autoridad del Espacio Público, el otorgamiento de las concesiones para el uso, aprovechamiento y explotación de bienes inmuebles del dominio público municipal o del espacio público, siempre y cuando no se contrapongan al uso para el cual fue destinado;
- X. Integrar y asesorar al Consejo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en términos del presente reglamento;
- XI. Evaluar y aprobar las solicitudes de permuta o pago equivalente al valor comercial por las áreas de cesión correspondientes a áreas verdes y equipamiento, que presenten los desarrolladores inmobiliarios; y
- XII. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 7. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, las siguientes atribuciones:

- I. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas del Distrito apego a la normatividad aplicable, a los programas de desarrollo urbano y a los correspondientes reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios;

- II. Autorizar acciones de urbanización en los centros de población, tales como fusiones, subdivisiones, relocalificaciones, movimientos de tierra, y desarrollos inmobiliarios, observando las disposiciones legales y reglamentarias establecidas;
- III. Expedir las Autorizaciones para la explotación y extracción de bancos de material y disposición final de residuos de la construcción, en términos de las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento;
- IV. Emitir dictámenes técnicos para el diseño, ejecución o terminación de obras de urbanización;
- V. Llevar a cabo el registro de especialistas en ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- VI. Ejercer las acciones de verificación y vigilancia en el ámbito de su competencia;
- VII. Imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas que correspondan, por violaciones a las disposiciones legales, reglamentos, normas o programas de desarrollo urbano; así como dar vista a las autoridades penales competentes, tratándose de delitos;
- VIII. Programar las obras, acciones e inversiones públicas que deberán estar contenidas en el Plan Municipal de Desarrollo, con base en las prioridades definidas en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- IX. Observar en la ejecución de obras, acciones e inversiones públicas, las disposiciones establecidas en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- X. Formular y proponer los programas de desarrollo urbano establecidos en el presente reglamento;
- XI. Integrar, asesorar y presidir al Consejo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en términos del presente reglamento;
- XII. Programar y ejecutar obras y acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;
- XIII. Elaborar y presentar un informe trimestral sobre el ejercicio de los recursos de los Fondos y Fideicomiso, y de las acciones realizadas;
- XIV. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 8. Corresponde a la Coordinación del Espacio Público las siguientes atribuciones:

- I. Gestionar y administrar el espacio público, particularmente las banquetas, las calles, los parques, los predios destinados a equipamiento, y los arroyos, e infraestructura verde, y coordinarse con la Procuraduría del Espacio Público para recuperación de espacios y bienes de dominio público invadidos;
- II. Coordinarse con Sindicatura para las cesiones correspondientes a los derechos de vía, equipamientos y espacios públicos que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los Centros de Población en favor del municipio, y garantizar que se efectúen en localización, superficie y proporción adecuadas;
- III. Coordinar el financiamiento equitativo del desarrollo urbano, a través de la propuesta de los instrumentos jurídicos y financieros necesarios para la adquisición, construcción, operación, mejoramiento y mantenimiento de espacios públicos;
- IV. Proponer programas de gobernanza de los espacios públicos, particularmente para la administración de estacionamientos y de la vía pública;
- V. Coordinarse con Sindicatura, para emitir la suscripción de Convenios de Progresividad, bajo programas de sostenibilidad financiera, por medio de la calendarización de inversiones y reservas de terrenos para la introducción progresiva de infraestructura, de ampliación de calles y banquetas, y de equipamiento e infraestructura verde en espacios públicos;
- VI. Gestionar la expansión urbana ordenada, para las zonas de crecimiento, incluyendo las medidas necesarias para la protección de las zonas de alto riesgo o alto valor ambiental no urbanizables, la traza e interconexión de vialidades regionales y primarias, y el establecimiento de hitos para reservas de áreas verdes y equipamientos;
- VII. Procurar una densificación y consolidación de la mancha urbana, anticipándose a las necesidades de ampliación o adecuación de infraestructura y espacios públicos, mediante la aplicación de instrumentos legales y financieros para su sostenibilidad y la recuperación de inversiones en áreas de alto valor ambiental y de alto riesgo, para la prevención de desastres naturales y ambientales, y la promoción de servicios ambientales;



- IX. Evaluar proyectos públicos y privados, y de desarrollos inmobiliarios, para asegurar el diseño adecuado de áreas verdes y banquetas, procurando la incorporación suficiente de servicios ambientales, recreativos, culturales y paisajísticos;
- X. Impulsar la movilidad urbana sustentable, por medio de la identificación de interconexiones viales indispensables en la ciudad existente, y a través del rediseño de vialidades bajo el criterio de calle completa, para adaptarla a nuevos modelos de movilidad y de accesibilidad universal, y sistemas de control y administración del tráfico vehicular y del estacionamiento en el espacio público;
- XI. Gestionar la creación de centros de barrio, identificando la ubicación, el diseño y los mecanismos participativos y de financiamiento que permitan dotar a todo barrio o unidad territorial, de un espacio público central, para la vida comunitaria;
- XII. Fomentar el mejoramiento de la imagen urbana, a través de códigos de diseño del paisaje vial y del espacio público, y modernización de sistemas municipales de arborización y de riesgo automático, así como de criterios de arquitectura común.

ARTÍCULO 9. Corresponde al Instituto Municipal de Investigación y Planeación, las siguientes atribuciones:

- I. Participar, junto con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en la elaboración de los programas de Desarrollo Urbano y los demás que de estos deriven;
- II. Diagnosticar la cobertura de espacios públicos de cada sector y unidad territorial, a partir de los criterios de cobertura de las Normas Oficiales Mexicanas;
- III. Diagnosticar la cobertura de infraestructura, servicios, y equipamientos, en cada sector y unidad territorial;
- IV. Proponer infraestructura y equipamientos por unidad territorial que permitan la integración, la sustentabilidad, el desarrollo humano y la cohesión social;
- V. Evaluar, informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los programas de Desarrollo;
- VI. Elaborar los estudios integrales y específicos derivados del Programa de Gestión Integral del Riesgo, elaborar guías de resiliencia y promover acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;
- VII. Apoyar a la Autoridad del Espacio Público, en la elaboración de manuales para el diseño y construcción del espacio público, de calles seguras, y de infraestructura verde;
- VIII. Denunciar ante los Órganos de Control y Evaluación Gubernamental a las y los servidores públicos que no cumplan con las disposiciones legales establecidas en la Ley, en el presente Reglamento y en los programas de desarrollo urbano; y
- IX. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 10. Corresponde a Promotora Inmobiliaria del Municipio de Nogales, las siguientes atribuciones:

- I. Diseñar, implementar y ejecutar los programas de polígonos de actuación para la regularización de la tenencia de la tierra urbana en los términos de las disposiciones legales, el presente reglamento, su acuerdo de creación y de conformidad con los programas de Desarrollo Urbano; y
- II. Establecer los mecanismos para desarrollar acciones de vivienda que, en su caso, permitan la reubicación de los asentamientos ubicados en zonas de riesgo o afectadas por desastres.

TÍTULO SEGUNDO
DE LA PLANEACIÓN Y REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN
CAPÍTULO I
DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 11. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano es el conjunto de políticas, estrategias, reglas técnicas y disposiciones encaminadas a ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio de cada Municipio, y debe incluir lo siguiente:

- I. El análisis de su congruencia con los programas Estatal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Regional que corresponda;
- II. La situación actual del territorio del Municipio, determinando la problemática y los factores sociales, económicos y físicos espaciales, particularmente respecto a su infraestructura, servicios

interconexión y calidad vial entre los sistemas urbano-rurales, identificando las rutas con mayor capacidad y aquellas que requieran de ampliación, y de condiciones y proyecciones de disponibilidad de agua, y de las zonas de alto valor ambiental, especialmente aquellas zonas estratégicas para la recarga de los mantos acuíferos y para la protección de la calidad de agua de los diversos centros de población, y de los sitios dentro del territorio de mayor vulnerabilidad respecto a riesgos naturales, de sequías, de inundaciones, y de islas de calor, así como vulnerabilidad ante situaciones de delincuencia, y/o de ilegalidad y/o mercados negros de diversos tipos y la identificación espacial de los centros de población comprendidos dentro del Municipio, los sistemas urbano-rurales conformados por dos o más centros de población, y las comunidades rurales de 20 viviendas o más;

- III. La identificación de las áreas de conservación, que comprenden las tierras, aguas y vegetación en estado natural que por sus características de valor ambiental, cultural, científico o paisajístico deben ser conservadas como patrimonio ecológico o que comprenden el suelo cuyas características geológicas, hidrológicas, topográficas, resulten altamente riesgosas para el asentamiento humano; y la identificación de las áreas productivas, que comprenden las tierras, aguas y bosques que por sus características las hacen susceptibles de explotación racional para comunidades rurales.
- IV. La determinación de un modelo territorial municipal a largo plazo y su articulación regional, considerando lo siguiente:
 - a. Los requerimientos de infraestructura y equipamiento urbano que impacten a dos o más centros de población, identificando la necesidad de ampliación o mejoramiento de caminos, carreteras y aeropuertos, y de transferencia logística, así como infraestructura energética, e infraestructura de producción, cosecha y tratamiento de agua, e infraestructura para la transferencia, disposición, reciclaje o aprovechamiento de desechos sólidos;
 - b. Las medidas para la conservación de los recursos naturales, culturales y la protección ambiental del Municipio, fuera de los límites de sus centros de población, particularmente para la creación y protección de bosques estatales y parques nacionales naturales y de preservación ambiental;
 - c. Las estrategias para la cobertura de servicios regionales entre centros de población y entre sistemas urbano-rurales;
 - V. Los instrumentos necesarios para la ejecución del Programa;
 - VI. Los mecanismos de evaluación y seguimiento;
 - VII. Se podrán especificar lineamientos adicionales, específicos a diversas zonas geográficas, que serán adicionales a las regulaciones establecidas en el presente reglamento para la autorización de desarrollos campestres o rurales, ubicados fuera de los límites de los centros de población, y que deberán siempre mantener densidades menores a 5 viviendas por hectárea;
 - VIII. Se podrán especificar regulaciones específicas, para la autorización y promoción de proyectos de inversión estratégicos ubicados fuera de los límites de los centros de población, particularmente aquellos de investigación científica, o de fomento agrícola y agro-urbanismo, y de ecoturismo o turismo inteligente, procurando densidades menores a 5 viviendas por hectárea; y
 - IX. Los demás aspectos que se consideren necesarios para atender los objetivos del programa municipal.

CAPÍTULO II
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

ARTÍCULO 12. El programa de desarrollo urbano de centro de población es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, tendientes a ordenar y regular los centros de población, promover un desarrollo urbano que potencie su actividad económica y proporcione servicios urbanos a todos sus habitantes en un marco de sostenibilidad, el cual deberá ser aprobado, ejecutado, evaluado y modificado por el municipio, con las formalidades previstas en la Ley Estatal y este Reglamento, en congruencia con las Normas Oficiales Mexicanas en la materia.

ARTÍCULO 13. El programa de desarrollo urbano del centro de población deberá consistir en:

- I. Una proyección del crecimiento poblacional y geográfico de la ciudad de la que se deriven una visión de al menos 20 o hasta 30 años;

- II. Identificar su congruencia con la infraestructura y lineamientos estratégicos establecidos en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- III. Un diagnóstico que presente el análisis de los aspectos positivos y negativos que caracterizan al centro de población, al menos respecto a los temas que se mencionan en la fracción V del presente artículo;
- IV. Un análisis de tendencias de crecimiento y escenarios futuros para garantizar una expansión urbana ordenada en el centro de población;
- V. Objetivos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial del centro de población, que deberán ser objetivos específicos, medibles, accionables por etapas, financieramente realistas, y con plazos de tiempo establecidos y responsables para el cumplimiento de cada una de sus etapas, que deberán especificarse para cada una de las siguientes categorías:
 - a. Un plan de vialidades y movilidad sustentable; incluyendo la traza específica de vialidades regionales y primarias existentes y proyectadas, que garantice que se consolide una red coherente de vialidades regionales cada cuatro kilómetros y primarias a cada mil metros para el transporte masivo y las obras de cabeza, definiendo las acciones necesarias para la ampliación de vialidades existentes, o de interconexión de sectores existentes sin conectividad adecuada, por medio de declaratorias, regulaciones progresivas de remediación, adquisiciones de predios estratégicos, y en última instancia, puentes o pasos a desnivel. Asimismo, debe incluir criterios de conectividad de vialidades secundarias a cada 250 m metros y vialidades locales a cada 125 metros, mientras la topografía lo permita, que garanticen suficiente libre conectividad entre barrios para la mayor cercanía peatonal; asimismo, deberá definir nuevos diseños de calles completas, y de tráfico lento, y de seguridad vial, tendientes a facilitar la movilidad peatonal con banquetas amplias e intersecciones seguras; así como nuevos sistemas de transporte colectivo, incluyendo sistemas de transporte masivo y de última milla, que permitan reducir la necesidad de transporte individual motorizado;
 - b. Un plan de resiliencia y equilibrio ecológico, para la mitigación y adaptación al cambio climático, y la prevención de riesgos, particularmente de inundaciones, islas de calor, sequías, y deslizamientos; en todo caso, se deberán considerar los atlas de riesgo, particularmente para la determinación de las zonas de alto riesgo, no urbanizables, y las áreas naturales y de valor ambiental, no edificables, particularmente aquellos indispensables para la recarga de los mantos acuíferos, y se deberá señalar los lineamientos para la Gestión Integral del Riesgo, asegurando la no ocupación de zonas de alto riesgo o de preservación ecológica, y determinando las zonas de riesgo mitigable, que requieran de estudios geológicos e hidrológicos previo a la urbanización, o de un estudio de prevención de riesgo que identifique los tipos y magnitud de los mismos y las medidas de mitigación necesarias. Asimismo, deberá definir las características de la infraestructura verde en vialidades y áreas verdes nuevas, para la retención y canalización del agua pluvial y para la forestación urbana, y la programación de acciones prioritarias en las zonas de mejoramiento para el rescate de zonas propensas a desastres. El plan ecológico debe considerar los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas en materia ambiental y en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, para lo cual, una vez elaborado el programa, se deberá someter a evaluación de la autoridad ambiental competente, para efecto de que las autorizaciones en materia de impacto ambiental respecto de las obras y actividades a realizarse dentro del centro de población requieran de un informe preventivo y no de una manifestación de impacto ambiental, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
 - c. Un plan de espacios públicos e infraestructura verde, que garantice la cobertura y calidad de espacios públicos adecuados, y un sistema interconectado de arroyos, escurrimientos y parques lineales, que faciliten el libre tránsito de la flora y la fauna alrededor de la ciudad, y la canalización adecuada del agua durante eventos de lluvia; y que garantice la dotación adecuada de espacios verdes, incluyendo parques, plazas, o supermanzanas de al menos 1 hectárea en cada barrio o unidad territorial; con el objetivo de la promoción del orgullo y la identidad local y de cada barrio, que debe incluir lineamientos de diseño, o códigos de ciudades inteligentes, de imagen urbana, para la promoción de una identidad visual local, para el rescate del patrimonio histórico y cultural.
 - d. Un plan de modernización y digitalización de trámites, de acceso a la información y de transparencia, para digitalizar todos los posibles trámites, pagos y consultas de información, con la creación de una

- ventanilla única digital, y de sistemas híbridos de gobierno, virtuales y presenciales, incluyendo quioscos automatizados, y con apoyo de personal para quienes requieran ayuda con la tecnología; asimismo, se debe incluir la modernización de catastro y de un Visor Urbano Municipal, para facilitar procesos de asignación de claves catastrales y para la consulta de todo tipo de información territorial pública, así como la modernización tecnológica de todas las direcciones, y de sistemas de carpetas digitales para el seguimiento y evaluación transparente de desarrollos inmobiliarios, y programas para la capacitación del personal municipal;
- e. Un plan para la modernización en la gestión y administración del agua; y para el fomento de sistemas público-privados y fidelicomas, para diversificar las fuentes de agua de la ciudad a mediano y largo plazo, incluyendo la prevención de contingencias climáticas especiales, y para la modernización de la infraestructura, particularmente con tecnología inteligente de control de fugas, así como para la integración de mecanismos inteligentes de precio para la regulación óptima de la oferta y la demanda, así como la prevención del consumo desmedido de agua, particularmente de comercios e industria; y para la creación de sistemas sostenibles de tratamiento y reciclaje de aguas grises y negras;
- f. Un plan de modernización de servicios públicos generales, y de gobernanza, para la gestión, administración, y sostenibilidad de los servicios públicos en general, a través del fomento de nuevos sistemas de inversión o administración, público y privado, y de innovación tecnológica y mejoramiento de infraestructuras, para servicios de suministro de agua, drenaje, residuos sólidos, energías renovables, transporte, alumbrado, mantenimiento de parques y jardines, entre otros, con el fin de garantizar su servicios de alta calidad y con rentabilidad financiera;
- g. Un plan de regularización urbanística y de la tenencia de la tierra y de prevención de asentamientos informales y de combate al mercado negro de la vivienda y de procesos informales de urbanización, por medio de la definición de alternativas legales para la urbanización progresiva y para la autoconstrucción, al igual que el fortalecimiento de sistemas de denuncia y de procuración de justicia en contra de quienes promuevan o permitan asentamientos informales;
- h. Un plan de participación ciudadana, para el impulso de sistemas de autogestión y para el fomento de sistemas de co-gobernanza, que fomente la autogestión del mejoramiento urbano por medio de sistemas colaborativos tanto para el diagnóstico como para la definición de prioridades de inversión de barrio por barrio.

ARTÍCULO 14. Para la implementación de las estrategias establecidas, el Programa de Desarrollo Urbano deberá considerar:

- I. Una programación de proyectos y obras prioritarias que propicien el cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial establecido en los escenarios;
- II. Los instrumentos administrativos, jurídicos, de financiamiento y operación, entre otros, que hagan posible la ejecución del programa; y
- III. Los mecanismos de evaluación, actualización y cumplimiento, que garanticen la transparencia y permitan hacer ajustes técnicos, y que reconozcan los cambios o acciones urbanísticas ya realizadas, e incorporen las nuevas áreas urbanizadas realizadas, en cumplimiento de los objetivos señalados en el programa. (definir un sistema de publicación: gaceta/boletín)
- IV. Los mecanismos financieros y urbanísticos para garantizar que se generen recursos suficientes para cubrir los costos de construcción, mantenimiento y administración de infraestructura y servicios públicos, por medio del uso óptimo del territorio, y de la creación de instrumentos fiscales estratégicos para garantizar cuando menos la adquisición y construcción de una red coherente de vialidades primarias, de bosques urbanos y de núcleos de equipamientos y áreas verdes; asegurando una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen con dichos instrumentos; y estímulos fiscales y administrativos para facilitar y fomentar los desarrollos inmobiliarios verticales de hasta cuatro niveles y de usos mixtos, con plantas activas; transparentar el tema del fondo climático)
- V. Asimismo, se deberán establecer los mecanismos para asegurar que los promotores o desarrolladores inmobiliarios asuman el costo incremental en caso de usos de suelo o de densidad que requieran incrementos de capacidad de agua, drenaje, electrificación y movilidad. El municipio establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructura, estableciendo que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la cobertura de

usos del suelo; en el caso de la inexistencia de dichos mecanismos, o mientras que se definen dichos sistemas, cuando los desarrolladores cubran el costo entero de ampliación de infraestructura de una zona, el Municipio no podrá permitir el aprovechamiento de dicha infraestructura para otros desarrolladores sin una compensación proporcional correspondiente.

- VI. El programa deberá definir estrategias de rehabilitación, renovación, o rescate de áreas urbanas deterioradas, por medio de acciones de acupuntura urbana o de equipamientos públicos estratégicos.

ARTÍCULO 15. El programa de desarrollo urbano de los centros de población señalará en la zonificación primaria y secundaria, las regulaciones y las estrategias para la conservación, mejoramiento y crecimiento, para cada zona comprendida dentro del límite de crecimiento establecido en el programa:

- I. Para la determinación de la zonificación primaria se deberá incluir:
 - a. Una definición realista del límite de crecimiento del centro de población a largo plazo, considerando una proyección técnica de las tendencias de crecimiento poblacional, y del desarrollo tecnológico y económico;
 - b. La definición de arroyos, zonas de inundación, y bosques intraurbanos, áreas de alto valor ambiental y de alto riesgo, no urbanizables (zonas de conservación, preservación ecológica, o de reservas naturales) que deberán ser declarados como no urbanizables, así como aquellas zonas restringidas, que solo podrán ser urbanizadas con normas especiales y con obras de mitigación;
 - c. La definición de una red coherente de vialidades primarias que estructure la conectividad, (eje estructural existente o propuesto) procurando en la medida de lo posible la creación de una retícula de vialidades primarias cada kilómetro, movilidad y accesibilidad universal, así como espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía, y la identificación de las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía;
 - d. La sectorización del centro de población por unidades territoriales o distritos de hasta 100 hectáreas, o de hasta un kilómetro por un kilómetro, usando la red de vialidades primarias cada kilómetro como delimitación de cada unidad territorial;
 - e. La ubicación de un centro de barrio en cada unidad territorial, que deberá incluir espacios públicos verdes y equipamientos primarios conformadores de unidades territoriales;
 - f. La identificación de las zonas de conservación, cuyos usos de suelo podrán ser regulados con limitantes especiales debido a sus condicionantes ambientales, históricas o culturales especiales;
 - g. La identificación de las zonas de mejoramiento, cuyos usos de suelo se considerarán compatibles y por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo habitacionales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud e integridad de las personas o se rebasa la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, y donde se deberá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebasa la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad;
 - h. La identificación de las zonas de crecimiento, todos aquellos grandes terrenos intraurbanos o de la periferia aptos para el desarrollo, cuyos usos de suelo no presenten ninguna limitación significativa debido a su gran flexibilidad de diseño y construcción de traza e infraestructura inicial;
 - i. Las zonas de crecimiento que serán destinadas como reservas territoriales o zonas especiales, con incentivos fiscales y urbanísticos especiales para la urbanización progresiva y la vivienda social;
 - j. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente para el rescate y mejor aprovechamiento de 1) los arroyos; 2) la franja fronteriza 3) las vías del tren, 4) el recinto fiscal, el 5) aeropuerto y el 6) relleno sanitario, así como todas aquellas áreas de instalaciones de riesgo o que sean consideradas de seguridad nacional o estatal;
 - k. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amontonamiento industrial que, en todo caso deberán estar dentro del predio donde se realiza la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados.

- II. La zonificación secundaria, particularmente para la identificación de los usos de suelo permitidos, condicionados o prohibidos en cada zona deberá establecerse de acuerdo con las siguientes clasificaciones:

- a. Para la asignación de usos de suelo, se podrán asignar usos iniciales y usos predominantes, a partir de las siguientes clasificaciones:

- Habitacional (H)
 - Mixto: Comercial y Servicios (MX)
 - Industrial (I)
 - Almacenamiento y Logística (ZAL)
 - Infraestructura (N)
 - Uso Especial (UE)
 - Reserva Habitacional Intraurbana (RH1)
 - Reserva Habitacional de Corto Plazo (RH2)
 - Reserva Habitacional de Largo Plazo (RH3)
 - Reserva Industrial (RI)
 - Equipamiento (EQ)
 - Áreas Verdes (AV)
 - Área Deportiva (AD)
 - Zona de Preservación (ZP)
 - Reserva Natural (RN)
 - Conservación Ecológica (CE)
- b. En atención a lo establecido en los artículos 52, fracción I y 59 de la Ley General y el artículo 51 de la Ley Estatal, para fomentar y facilitar el desarrollo de usos mixtos, y la densificación, tendentes a nuevos modelos de movilidad sustentable y de ciudades compactas, y de competitividad inmobiliaria, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo habitacionales, comerciales y centros de trabajo, excepto en las zonas expresamente identificadas con zonificación primaria de zonas de conservación;
- c. Para procurar la seguridad y salud de las personas, y la movilidad, se deberá definir una lista de todos los usos condicionados, aquellos que presentan un riesgo medio, mitigable, a la seguridad o salud de las personas, los cuales podrán ser autorizados en zonas industriales, comerciales o de servicios. Cuando se trate de zonas predominantemente residenciales, solo podrán autorizarse bajo cumplimiento de normas y características especiales de salvaguarda o mitigación de impactos, particularmente de aislamiento de ruidos, y de condicionantes de accesos vehiculares, estacionamientos, y tipos de transportes permitidos para carga y descarga. Mientras no se actualicen los programas, se deberá usar las siguientes clasificaciones de riesgos:

Usos clasificados con nivel de riesgo alto, no mitigable:

- Edificios mayores a 8 pisos,
- Deshuesadero y depósito de vehículos,
- Bodegas y depósitos en general de alquiler,
- Centros nocturnos, salones de baile, cabaret, discos,
- Venta y alquiler de maquinaria pesada, semipesada,
- Industria agropecuaria,
- Rastro,
- Cartelera, pantallas, vallas y espectaculares especiales,
- Extracción y procesamiento de materias primas para construcción,
- Productos químicos, tóxicos y cáusticos,
- Industria eléctrica,
- Industria del metal: fundición de hierro y acero,
- Procesamiento de madera,
- Procesamiento de materia prima e industria del papel,
- Procesamiento de plástico y similares,
- Extracción y procesamiento de materiales pétreos,
- Productos agropecuarios,
- Materiales producto de demolición,
- Estiércol o abonos orgánicos y vegetales,



- Materiales y/o desechos peligrosos y/o industriales,
- Silvicultura, tala de árboles y aserraderos,
- Acuicultura,
- Acopio y cría de ganado mayor y menor,
- Granjas avícolas y apícolas,
- Centros de acopio de residuos de manejo especial,
- Usos clasificados con riesgo medio, mitigable:
- Edificios mayores a 4 pisos,
- Expo ventas,
- Venta e instalación de refacciones de autos,
- Salones para fiestas infantiles, banquetes y de fiestas,
- Bares y discos que cierran después de las 10 entre semana o 12 en fines de semana,
- Venta de gasolina, diésel y/o gas L.P.,
- Gasoductos, oleoductos y similares,
- Agencias funerarias con servicios de cremación,
- Auditorio, teatro, estadio, centro de espectáculos y otros,
- Clubes deportivos, campestres y/o de golf sin vivienda,
- Área de ferias, exposiciones y/o circos temporales,
- Marina turística,
- Letreros, anuncios, y espectaculares compatibles con normas de imagen,
- Unidad de urgencias,
- Hospital general y de especialidades, y clínica hospital,
- Jardín de niños y guarderías,
- Escuelas de educación básica, escuelas primarias,
- Escuelas de educación media superior, prepas,
- Escuelas de educación superior, universidades,
- Auditorio y teatro,
- Central de autobuses foráneos,
- Aeropuertos civiles y militares,
- Helipuertos,
- Terminal de autobuses urbanos,
- Estación de ferrocarril,
- Centrales y agencias de correos, telégrafos y teléfono,
- Estación de bomberos,
- Centro de bienestar animal y centro antirrábico,
- Estaciones de transferencia de residuos sólidos municipales,
- Corralón Alto Rellenos sanitarios,
- Cementerios, crematorios y velatorios públicos,
- Albergues,
- Centro de rehabilitación e integración juvenil y familiar,
- Central de abasto y mercados al mayoreo,
- Centrales y estaciones de policía y encierro de vehículos,
- Centro de readaptación social,
- Instalaciones militares,
- Oficinas del Gobierno Federal, Estatal o Municipal,
- Tribunales, juzgados, cortes y otros,
- Plantas potabilizadoras de agua y captación del acuífero,
- Estaciones de bombeo, reguladoras de presión,
- Acueductos,
- Presas,
- Planta de tratamiento de aguas residuales,

- Plantas generadoras de electricidad,
- Antenas y/o infraestructura para transmisión,
- Industria alimentaria,
- Industria textil y prendas de vestir,
- Industria del cuero,
- Industria maquiladora,
- Industria maderera,
- Industria cerámica y vidrio,
- Industria de productos minerales no metálicos,
- Industria de productos metálicos, maquinaria y equipo,
- Recicladoras y centros de reciclaje o composta,
- Centros de acopio de residuos reciclables,
- Industria alimentaria a gran escala.

- d. El programa deberá definir las zonas existentes o de reserva con usos predominantemente residenciales, en las cuales, cuando se pretenda un uso de suelo que no se clasifique como de riesgo medio o alto, sólo permitirán el cambio de uso de suelo, siempre y cuando se cumpla con las normas de convivencia requeridas en la zona; asimismo, cuando se pretenda un uso de suelo condicionado, que presente riesgos medios a la seguridad o salud, se deberá requerir la zona de salvaguarda dentro del predio del interesado, o la descripción técnica de mecanismos de prevención de riesgos o de aislamiento especial, como condicionantes de su autorización; en ningún momento se permitirá la integración de usos de alto riesgo, aquellos definidos como usos prohibidos;
- e. El programa deberá definir las zonas existentes o de reserva con usos predominantemente industriales, comerciales o de servicios, que permitirán mayores niveles de riesgos e impactos ambientales, que representan un riesgo de salud o seguridad, en los cuales solo se permitirán usos residenciales cuando el desarrollador integre en las características técnicas de su proyecto, el poder cumplir con medidas de mitigación de riesgos y de seguridad y salud dentro del diseño de su propio proyecto;
- f. Se deberán, por lo tanto, en los programas, establecer sistemas, regulaciones y condicionantes de convivencia, para resolver conflictos comunitarios con agilidad, y para evitar o poder remediar situaciones donde los usos permitidos agreguen modificaciones irregulares que resulten en actividades nocivas para la salud y seguridad de los vecinos; (usar reglamento de protección civil para fortalecer este instrumento)
- g. En donde no se considere zona de conservación, para garantizar la seguridad, salud e integridad de las personas entre diversos usos, independientemente del uso que se solicite o asigne, los programas deberán establecer regulaciones específicas de impactos ambientales, de ruido, respecto a decibels máximos permitidos hacia el espacio público o predios aledaños, así como de olores, humos, vibraciones, luces, tamaño de letreros, tipos de arquitectura, elementos comunes de imagen urbana y normas de accesos vehiculares, procurando máxima armonía visual y comodidad vecinal;
- h. Se deberán establecer las instancias de denuncia ciudadana que garanticen el cumplimiento de las regulaciones ambientales y vecinales establecidas;
- i. Se deberán establecer mecanismos de control y vigilancia que permitan resolver el incumplimiento de usos vecinales respecto a la inobservancia de los impactos ambientales y las afectaciones a la salud y seguridad vecinal.
- j. Se deberán establecer las zonas y vialidades de la ciudad con mayor flexibilidad, así como aquellas con mayores limitantes de tipo de impactos permitidos en su espacio público, particularmente de limitantes de transporte de carga permitido, y de ruidos permitidos, incluyendo de frenos de motor, de sistemas de sonido vehiculares, y demás usuarios que causen ruidos o impactos ambientales; en todo caso, deberán ser acompañados de letreros claros que den aviso a nuevos usuarios vecinales;
- k. Cuando se considere indispensable, por cuestiones sociales o culturales, se podrán establecer como zonas de conservación sectores o zonas de alto conflicto vecinal, por medio de los programas de programas parciales de conservación, con matrices de compatibilidad de usos especiales, y regulaciones de edificabilidad particulares, atendiendo a los demás lineamientos establecidos en el contenido de los programas parciales en el presente reglamento;



- I. En ningún caso se podrán realizar acciones urbanísticas o edificaciones que contravengan la zonificación primaria establecida por el programa.

ARTÍCULO 16. En el caso de que el programa de desarrollo urbano del centro de población no atienda con suficiente definición técnica alguno de los objetivos establecidos en el inciso V del artículo 13, o de zonificación primaria, el Ayuntamiento, a través de la Secretaría del Desarrollo Urbano y Ecología, se deberán resolver dichos faltantes por medio de la elaboración de los siguientes programas:

- I. Programas Específicos de Vialidades y de Movilidad Sustentable;
- II. Programas Específicos de Espacios Públicos e Infraestructura Verde;
- III. Programas Específicos de Resiliencia Urbana, de Prevención de Riesgos y Equilibrio Ecológico;
- IV. Programas Parciales de Crecimiento;
- V. Programas Parciales de Mejoramiento;
- VI. Programas Parciales de Conservación.

ARTÍCULO 17. Una vez establecidas y aprobadas las acciones en uno de los programas, para el rescate de zonas de inundación, o de alto riesgo, o de predios indispensable para la ampliación o interconexión de vialidades primarias, o de inmuebles en estado de abandono, causando emergencias de seguridad o salud a la comunidad; los municipios deberán emitir la declaratoria correspondiente, y la respectiva notificación a los propietarios o poseedores que puedan resultar afectados, con el fin de mitigar los riesgos a la salud pública, a las personas y sus bienes, conforme a los procedimientos administrativos correspondientes; incluyendo el económico coactivo para recuperar la inversión, en caso de que la autoridad municipal haya requerido realizar obras de restauración en inmuebles particulares.

CAPÍTULO III REGULACIONES DE LA PROPIEDAD

ARTÍCULO 18. El ejercicio del derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes en los programas de desarrollo urbano y en las declaratorias correspondientes.

ARTÍCULO 19. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a la Ley General, esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 20. En las obras públicas que la autoridad realice e impacte la propiedad privada o social, el Municipio podrá percibir de los particulares las contribuciones especiales por las mejoras que dichas obras les generarán a sus predios, con excepción a aquellos que hayan celebrado los convenios de concertación para la cesión de dicha superficie de sus terrenos.

ARTÍCULO 21. Cuando los particulares cedan zonas destinadas a derechos de vía para la construcción de infraestructura vial o pluvial, vías públicas, equipamientos y espacios públicos que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los Centros de Población, el Municipio tramitará sin costo en favor de los cedentes, la subdivisión, protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los predios resultantes.

ARTÍCULO 22. Los convenios de concertación con los particulares deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, para ingresar los inmuebles cedidos a los bienes de dominio público municipal, cuando se trate de espacios públicos o al dominio privado cuando se realice para la constitución de reservas administrativas al desarrollo urbano y habitacional y/o para la regularización de la tenencia de la tierra.

ARTÍCULO 23. En los convenios de cesión, para incorporarse inmuebles al dominio público municipal, podrán establecerse condiciones o contraprestaciones que pueda otorgar la autoridad, más no aquellas que se refieran a pago o indemnización económica por dicha cesión.

Quando se trate de transmitir la propiedad al Municipio mediante pago o indemnización, los convenios de concertación deberán referir que el objeto es la transmisión de dominio al Municipio y especificarse para qué fines serán destinados los bienes, así como el cálculo de liquidación por afectación, que deberá contener los montos resultantes de la valuación del predio derivada del valor catastral, el pago de la cantidad convenida por ambas partes por la afectación, precio resultante después de descontar las contribuciones especiales por mejoras de la obra pública de que se trate, que corresponden al propietario colindante.

TÍTULO TERCERO DE LA GESTIÓN, FINANCIAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS CAPÍTULO I COORDINACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 24. Se crea la Coordinación del Espacio Público, como órgano desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, quien será la encargada de la gestión integral del espacio público, y que, en coordinación con Sindicatura, llevará a cabo la creación, administración, mantenimiento, y progresividad del espacio público.

Como órgano desconcentrado, contará con autonomía técnica y de gestión, con capacidad para solicitar y recibir apoyos y financiamientos tanto del Gobierno Federal, como Estatal, además de poder acceder a fondos nacionales e internacionales para el cumplimiento de sus objetivos.

ARTÍCULO 25. La Coordinación del Espacio Público tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Llevar a cabo la gestión del espacio público con el fin de crear condiciones de habitabilidad, para la convivencia, recreación y seguridad ciudadana;
- II. Proponer las acciones para la creación y mantenimiento del espacio público para todo tipo de usos comunitarios;
- III. Establecer las previsiones y ejecutar las acciones necesarias para conservar, proteger, ampliar y mejorar el espacio público, así como para el establecimiento y protección de los derechos de vía;
- IV. Proponer la creación de normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como vialidades, parques, plazas, espacios públicos verdes y equipamientos que garanticen las condiciones de la vida comunitaria;
- V. Coordinarse con la unidad administrativa responsable de la expedición de las autorizaciones, licencias y permisos de las acciones urbanísticas referidas al uso, edificación o aprovechamiento urbano, para que previo a su expedición, se dé cumplimiento a las disposiciones legales y normas establecidas para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público; en particular, los derechos de vía, diseños para infraestructuras y equipamientos y otros servicios de carácter urbano y metropolitano;
- VI. Participar en coordinación con Sindicatura, la Secretaría y el Instituto de Planeación, en la supervisión de los programas de desarrollo urbano, para que se garantice la dotación suficiente de espacios públicos para cada unidad territorial;
- VII. Vigilar que, en los proyectos de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas y predios baldíos, públicos o privados, se privilegie el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos de manera sustentable;
- VIII. Integrar el inventario de parques, plazas, jardines comunitarios, corredores verdes o andadores peatonales y equipamientos, con su clasificación y características;
- IX. Proponer los instrumentos jurídicos y financieros necesarios para la adquisición, construcción, operación, mejoramiento y mantenimiento de espacios públicos;
- X. Implementar programas para el mantenimiento e imagen urbana, la conservación de los monumentos y mobiliario urbano del espacio público;
- XI. Verificar que los predios que los desarrolladores cedan al Municipio para ser destinados a equipamiento y áreas verdes, no se encuentren ubicados en zonas inundables, que cumplan con las condiciones topográficas inadecuadas;
- XII. Coordinarse con Sindicatura para la celebración de convenios para las cesiones correspondientes a los derechos de vía, equipamientos y espacios públicos que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los Centros de Población en favor del Municipio, y garantizar que se realice en localización, superficie y proporción adecuadas;

- XIII. Coordinarse con Sindicatura, para emitir la suscripción de Convenios de Progresividad, bajo programas de sostenibilidad financiera, por medio de la calendarización de inversiones y reservas de terrenos para la introducción progresiva de infraestructura, de ampliación de calles y banquetas, y de equipamiento e infraestructura verde en espacios públicos;
- XIV. Gestionar la expansión urbana ordenada, para las zonas de crecimiento, incluyendo las medidas necesarias para la protección de las zonas de alto riesgo o alto valor ambiental no urbanizables, la traza e interconexión de vialidades regionales y primarias, y el establecimiento de núcleos para reservas de áreas verdes y equipamientos;
- XV. Procurar que, en la densificación y consolidación de la mancha urbana, se asegure de manera anticipada, la ampliación o adecuación de infraestructura y espacios públicos;
- XVI. Implementar estrategias para la prevención de riesgos, esto mediante programas, proyectos y acciones para disminuir los existentes y evitar la generación de nuevos;
- XVII. Proponer programas de gobernanza de los espacios públicos, particularmente para la administración de estacionamientos y de la vía pública;
- XVIII. Evaluar proyectos públicos y privados, y de desarrollos inmobiliarios, para asegurar el diseño adecuado de áreas verdes y banquetas, procurando la incorporación suficiente de servicios ambientales, recreativos, culturales y paisajísticos;
- XIX. Impulsar la movilidad urbana sustentable, por medio de la identificación de interconexiones viales indispensables en la ciudad existente, y a través del rediseño de vialidades bajo el criterio de calle completa, y sistemas de control del estacionamiento en el espacio público;
- XX. Gestionar la creación de centros de barrio o de unidad territorial, identificando la ubicación, el diseño y los mecanismos participativos y de financiamiento que permitan dotar a todo barrio o unidad territorial, de un espacio público central, para la vida comunitaria;
- XXI. Fomentar el mejoramiento de la imagen urbana, a través de códigos de diseño del paisaje vial y del espacio público, y modernización de sistemas municipales de arborización y de riesgo automático, así como de criterios de arquitectura común; y
- XXII. Las demás que otras disposiciones legales le señalen.

La Coordinación del Espacio Público ejercerá sus atribuciones sin perjuicio de las que la Ley de Gobierno y Administración Municipal y el Reglamento Interior del Ayuntamiento le otorgue a la Sindicatura Municipal. Para ello, contará con áreas específicas encargadas de la liberación de derechos de vía, adquisición de inmuebles para parques, de diseño y rediseño de espacios públicos, de administración y financiamiento de espacios públicos.

CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 26. Corresponde al Ayuntamiento, otorgar las concesiones para el uso, aprovechamiento y explotación de bienes inmuebles del dominio público municipal, entre ellos el espacio público, de conformidad a lo establecido en la Ley de Gobierno y Administración Municipal siempre y cuando no se contrapongan al uso para el cual fue destinado.

ARTÍCULO 27. Corresponde a la Coordinación del Espacio Público establecer las reglas o lineamientos para el diseño, uso y administración de los espacios públicos, entre ellos:

- I. Estacionamiento sobre la vía pública;
- II. Banquetas;
- III. Calles;
- IV. Zonas de carga y descarga de personas y de productos;
- V. Accesos a cruces fronterizos;
- VI. Casetas de acceso a filas rápidas de cruces fronterizos;
- VII. Puentes;
- VIII. Bajo Puentes;
- IX. Ciclovías;
- X. Parques y plazas;
- XI. Áreas Verdes;

- XII. Camellones y jardines;
- XIII. Andadores peatonales;
- XIV. Paraderos de autobuses;
- XV. Bosques Urbanos; y
- XVI. Todos los bienes de uso común.

ARTÍCULO 28. Las reglas para la administración de dichos espacios deberán incluir, cuando menos:

- I. Usos permitidos, condicionados y prohibidos en cada espacio público, que en todo caso serán usos para mobiliario temporal, y/o de infraestructura verde, compatible con los objetivos de disfrute común de espacios públicos;
 - II. Recomendar criterios a la Tesorería Municipal para la definición de tarifas de cada uso permitido o condicionado en el espacio público, tendente a regular la oferta y demanda, y evitando prácticas anticompetitivas para el comercio formal de cada zona donde estos se ubiquen;
 - III. Sistematizar y establecer en los Manuales de Procedimientos, los trámites y requisitos para solicitar permisos, autorizaciones o concesiones para el uso de espacios públicos;
 - IV. Recomendar a la Tesorería Municipal, el manejo y uso de los recursos generados.
- Se deberán considerar modalidades de tarifas dinámicas, que se puedan ajustar para regular la oferta y la demanda, y garantizar un aprovechamiento racional de los espacios, evitando la saturación de estos, y el control permanente o exclusivo de un espacio por una sola persona física o moral.

CAPÍTULO III DEL FOMENTO Y FINANCIAMIENTO

ARTÍCULO 29. Como instrumentos de financiamiento, se considerarán, los mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos.

Para efectos de lo anterior, la Coordinación del Espacio Público deberá establecer procedimientos claros y obligatorios, para la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, y calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal, repartir costos, calcular radios de influencia, lograr acuerdos, definir opciones de pago, y programas de exenciones claramente establecidos y de pública difusión para propietarios de viviendas que no tendrán una recuperación directa y medible.

La ejecución de obras y acciones de infraestructura urbana, servicios públicos y su mantenimiento, debe ser autofinanciable, realizándose una aplicación efectiva de los instrumentos financieros y fiscales disponibles en el marco de las facultades de la Tesorería Municipal, tales como derechos, contribuciones por mejoras, por incremento del valor del suelo y por densificación, transferencias de valor urbanístico entre otros, que resuelvan y aseguren el pago y la recuperación de los costos de construcción y mantenimiento de las infraestructuras y los espacios públicos, a través del adecuado reparto de cargas y beneficios. Todo lo anterior deberá en todo momento por la progresividad recaudatoria.

CAPÍTULO IV CATÁLOGO DE SUELO

ARTÍCULO 30. La Coordinación del Espacio Público deberá crear un catálogo de suelo, que se utilizará como catálogo de terrenos disponibles para financiar la creación de núcleos de espacios públicos.

El catálogo de propiedades dentro del catálogo de suelo debe definir claramente los terrenos que están destinados a espacios públicos, áreas verdes y equipamientos, que no podrán ser comercializados. Éstos deberán distinguirse de los equipamientos y las reservas territoriales comercializables, que podrán ser utilizadas para el financiamiento de otros equipamientos y para el financiamiento de la infraestructura de los espacios públicos y equipamientos para los cuales fueron cedidos o comprados.

Asimismo, el catálogo de suelo deberá incluir el listado y georreferenciación de todos los terrenos que se tienen bajo fianza como parte de convenios de progresividad de desarrollos inmobiliarios progresivos, deberán marcar los tiempos y condiciones bajo los cuales se pueden liberar de registros propietarios de 20



bajo las cuales se deben ceder al Gobierno Municipal y comercializar dichas reservas para el financiamiento de infraestructura faltante del sector.

CAPÍTULO V FIDEICOMISO DE SUELO

ARTÍCULO 31. El Fideicomiso de suelo será uno de administración y de inversión, que tenga como objeto-fin la administración de los recursos generados por pagos, en caso de sustituir por cesiones, que garantice el financiamiento para la adquisición de derechos de vía y la creación de núcleos de espacios públicos verdes en cada subsector, y para la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público, incluyendo vialidades y áreas verdes.

ARTÍCULO 32. El Fideicomiso de suelo podrá utilizarse para la adquisición de:

- I. Derechos de vía;
- II. Reservas territoriales para la creación y financiamiento de espacios públicos verdes, particularmente aquellos que permitan conformar centros de barrio, núcleos de espacios públicos y equipamientos; así como mitigar los problemas ambientales de barrio, en unidades territoriales definidas en los programas de centros de población.
- III. Suelo para la dotación de espacios públicos en sectores sin la cobertura suficiente.
- IV. Infraestructura vial.

ARTÍCULO 33. Todos los ingresos generados por compensación de desarrolladores, o por la venta de reservas territoriales, deberán utilizarse exclusivamente para cubrir los costos de planeación, de adquisición del suelo, y construcción de espacios públicos y equipamientos.

En ningún caso se permitirá la venta de suelo destinado a vialidades o a espacios públicos verdes.

El Fideicomiso de suelo podrá comercializar solo predios de equipamientos o reservas territoriales urbanizables, vendibles, y la totalidad de su venta debe utilizarse para la adquisición, construcción o mejoramiento de parques conformadores de barrio, en cualquier zona de la ciudad que por causa de interés público sea definida por la Coordinación del Espacio Público

El Fideicomiso podrá empatar recursos públicos y privados para la consecución de sus fines, siempre y cuando se cumpla con todas las disposiciones de Ley aplicables.

ARTÍCULO 34. Cuando se pretendan sustituir áreas de cesión de desarrollos inmobiliarios por parte del desarrollador, este deberá ser dentro del mismo barrio del desarrollo, o deberá compensar las áreas por medio de pagos, y para tal caso, se deberá establecer un Convenio de Progresividad, como parte de su trámite de Licencia de Urbanización, de acuerdo con los procedimientos establecidos en el presente Reglamento; para identificar una porción de terreno que puede quedar como fianza mientras se termine de cubrir el costo acordado, el cual podrá ser liberado de manera progresiva, a medida que se abonen los pagos de compensación.

Para determinar el valor total a pagarse, se deberá calcular el área total que corresponde, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, y se le deberá asignar un costo, previo al inicio del desarrollo, a partir de una de dos opciones:

- I. El valor de mercado de lotes urbanizados, a partir de un avalúo de la zona; o
- II. El valor del metro cuadrado del terreno que se pretende adquirir con dicho recurso, para la conformación del núcleo de equipamientos y área verde del sector, cuando se tenga identificado un terreno específico.

ARTÍCULO 35. El patrimonio del Fideicomiso será constituido por recursos y bienes aportados por el gobierno municipal, los desarrolladores inmobiliarios y las contribuciones especiales por las mejoras que las obras generaran en predios.

Los Desarrolladores deberán ceder al Municipio, a título gratuito, el área necesaria de terrenos para destinarse a vialidades, equipamiento urbano y espacios públicos verdes, la cual no podrá tener un uso distinto al establecido en la Ley Estatal

En el caso de que conforme al diseño del Desarrollo Inmobiliario o a las características físicas del terreno a desarrollar, no sea posible ceder la superficie de terreno necesaria para espacio público verde o equipamiento urbano, el desarrollador inmobiliario podrá permutarla por otra superficie igual de acuerdo con los requerimientos del municipio, o hacer el pago equivalente al valor comercial de la superficie a ceder. Dicho recurso deberá destinarse exclusivamente para adquisición de derechos de vía, establecimiento de espacios públicos verdes, material para su mantenimiento, equipamientos urbanos del municipio, que deberá ser utilizado dentro de la misma unidad territorial. El pago deberá quedar acreditado al fideicomiso de suelo. Los desarrollos inmobiliarios deberán ceder áreas destinadas para garantizar la superficie necesaria de equipamiento urbano, áreas verdes y reservas territoriales, debiendo ser el 12% de la superficie vendible urbanizable, del cual 7% será destinado para equipamiento urbano (dentro del área vendible) y el 5% a espacios públicos verdes, preferentemente, de manera conjunta, evitando su fragmentación para asegurar una mayor funcionalidad y disfrute por parte de la ciudadanía.

CAPÍTULO VI DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

ARTÍCULO 36. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Metropolitano, es un órgano colegiado y de apoyo técnico, el cual tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- I. Supervisar la operación de los recursos del Fondo Climático;
- II. Supervisar la operación general y aprobar el destino de los recursos del Fideicomiso del Suelo;
- III. Supervisar la operación general y aprobar el destino de usos y proyectos para cualquier predio comprendido dentro del catálogo de suelo;
- IV. Coadyuvar en la elaboración, aprobación, seguimiento y evaluación de los planes y programas de desarrollo urbano, y de proyectos estratégicos para el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población.

ARTÍCULO 37. Corresponderá al Presidente Municipal convocar e instalar el Consejo, el cual se integrará de la siguiente forma:

- I. El Presidente Municipal, quien será el Presidente del Consejo;
- II. El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, que será el Vicepresidente del Consejo;
- III. El Tesorero del Ayuntamiento;
- IV. El Director de Planeación del Desarrollo Urbano
- V. El Presidente de la Comisión de Preservación Ecológica del H. Ayuntamiento;
- VI. El Presidente de la Comisión de Hacienda, Cuenta Pública y Patrimonio del H. Ayuntamiento;
- VII. El Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento;
- VIII. Un representante de cada uno de los Colegios de profesionistas relacionados con el desarrollo urbano, que se encuentren legalmente constituidos;
- IX. El Titular de Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Nogales (OOMAPAS);
- X. El Titular del Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP);
- XI. El titular de la Coordinación del Espacio Público
- XII. Un representante de institución académica local reconocida por contar con programas en materia de planeación y diseño urbanos.
- XIII. Un representante de institución académica local reconocida por contar con programas en materia de Desarrollo Económico.
- XIV. El Titular de la Promotora Inmobiliaria.

ARTÍCULO 38. Para la operación del Consejo:

- I. El Presidente del Consejo será el encargado de convocar a las reuniones;
- II. El Vicepresidente será el encargado de presentar las propuestas para la aplicación de los recursos del Fideicomiso;
- III. Cada uno de los integrantes del Consejo; tendrá derecho a voz y voto y sesionará los viernes de cada semana convocados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.



- IV. Cada miembro del Consejo designará por escrito un suplente, quien tendrá facultades de decisión suficientes en representación de la Dependencia a la que pertenezca para el caso de ausencias en las respectivas sesiones;
- V. El Consejo sesionará de forma ordinaria, al menos una vez cada mes, el día que acuerde el mismo Consejo; y de forma extraordinaria las veces que sea necesario si así lo requiere el Consejo;
- VI. En cada sesión se levantará el acta correspondiente, la que firmarán cada uno de los miembros del Consejo;
- VII. El Presidente podrá invitar a sus sesiones, cuando así lo considere conveniente, a las personas o representantes de instituciones públicas o privadas relacionadas o interesadas en la ejecución de los recursos del fondo, quienes tendrán voz, pero no voto;
- VIII. Las resoluciones del Consejo serán validadas cuando la votación sea de la mitad más uno de los miembros que hayan asistido a la reunión. El caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad;
- IX. Las propuestas de acciones, programas y proyectos ambientales y de cambio climático que pretendan realizarse por a través del Fondo, deberán incluir la descripción del problema ambiental, las alternativas de solución y conclusiones, incluyendo la estrategia, el programa y recursos propuestos;
- X. El Consejo llevará a cabo una preevaluación de las propuestas, en caso de así considerarlo podrá solicitar dictámenes complementarios de especialistas;
- XI. Si el Consejo dictamina como aprobatorio el uso de los recursos de los Fondos en las propuestas presentadas, deberá vigilar la correcta aplicación de los recursos;
- XII. Las propuestas que sean aprobadas y validadas por el Consejo, se harán del conocimiento de la Tesorería Municipal para efecto de la ejecución y uso del recurso en mención;
- XIII. La Secretaría, como responsable del manejo de los recursos de los Fondos, llevará un control y registro de los recursos que ingresen, así como el ejercicio de los mismos, y tendrá a su cargo el invertir y reinvertir los recursos monetarios que formen parte del patrimonio de los Fondos, entre otros, conforme a los términos aprobados por el Consejo y de conformidad con la normatividad aplicable;
- XIV. La Secretaría deberá elaborar y presentar un informe trimestral, ante el Consejo, el cual contendrá la información sobre el ejercicio de los recursos del Fondo y de las acciones realizadas, con el propósito de transparentar las acciones autorizadas.

CAPÍTULO VII DE LOS ESPECIALISTAS DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 39. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá los lineamientos para integrar, en coordinación con los Colegios de profesionistas relacionados con el desarrollo urbano, que se encuentren legalmente constituidos, y con el sector de la construcción, de la vivienda y del desarrollo inmobiliario, un registro de especialistas en gestión territorial, que coadyuven y tengan una participación responsable en los procesos de desarrollo urbano e inmobiliario, así como en otros temas, para el cumplimiento y la aplicación del presente Reglamento.

ARTÍCULO 40. La Secretaría deberá coordinar programas de capacitación anuales para asegurar la difusión de técnicas de diseño y de urbanismo relacionados a los lineamientos de resiliencia, de movilidad, y de espacios públicos establecidos en el presente reglamento, en las guías de diseño de los planes y programas de desarrollo urbano y en las Normas Oficiales Mexicanas, particularmente la NOM-001-SEDATU-2021.

TÍTULO CUARTO INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO CAPÍTULO I POLÍGONOS DE ACTUACIÓN Y DE REGULIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

ARTÍCULO 41. Los polígonos de actuación concertada se pueden constituir para el desarrollo de proyectos urbanos integrales que se conformen en predios de propiedad pública y privada, así como en zonas propietarias e inversionistas, cuyo objetivo es el crecimiento, conservación, mejoramiento o consolidación urbana, definiendo las participaciones de los actores involucrados, los mecanismos de financiamiento

recuperación financiera y la fusión de predios, mediante la celebración de convenios de concertación, procurando una distribución equitativa de costos y beneficios entre los que intervienen en el proyecto. Este mecanismo podrá ser utilizado para la fusión de predios en zonas de asentamientos informales, o predios con necesidad de regularización de tenencia de la tierra, para la planeación conjunta de la regularización urbanística y jurídica junto con los habitantes, promotores inmobiliarios, y el Municipio. Una vez ejecutada la acción urbanística, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alcuota que les corresponda, pudiendo ser en terrenos, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

ARTÍCULO 42. La Promotora Inmobiliaria, en conjunto con Sindicatura, coordinarán la delimitación del polígono de actuación y acordará con el sector social o privado, los términos del convenio de concertación. Para su autorización, deberá:

- I. Constituir un fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración; y
- II. Elaborar un plan maestro, que defina cuando menos las zonas de alto riesgo o alto valor ambiental, que requirieran reubicación de viviendas o acciones de rescate, así como las acciones de corrección o mejoramiento de vialidades y espacios públicos, y las infraestructuras básicas a introducir por etapa;
- III. La Promotora deberá desarrollar un Convenio de Progresividad con la Coordinación del Espacio Público, identificando las responsabilidades financieras del desarrollo, en etapas;
- IV. Una vez realizadas las acciones urbanísticas de la primera etapa, la Promotora podrá enajenar lotes o entregar escrituras, cuando así lo permita el convenio de progresividad. En el caso de requerirse, se mantendrá el predio o polígono bajo régimen de propiedad en condominio.

CAPÍTULO II REGENERACIÓN URBANA

ARTÍCULO 43. Para el impulso de estrategias que faciliten el mejoramiento urbano en barrios o sectores con deterioro, rezago o marginación, bajo el liderazgo y la autogestión de los mismos ciudadanos, inversionistas y vecinos, se podrán establecer Programas Comunitarios de Regeneración Urbana, que podrían ser aprobados como programas parciales de conservación o programas parciales de mejoramiento urbano, y los cuales podrán cubrir una o varias unidades territoriales, considerando territorios de 100 a 500 hectáreas.

ARTÍCULO 44. Los Programas Comunitarios de Regeneración Urbana deberán incluir:

- I. Coherencia con los planes y programas de desarrollo urbano, particularmente respecto a las estrategias urbanas y metropolitanas de resiliencia y de movilidad urbana sustentable;
- II. La conformación de un consejo de desarrollo comunitario, que funcione como vínculo entre autoridades y la comunidad, y para la administración de los planes y programas que resulten;
- III. Un diagnóstico comunitario, que permita identificar los activos urbanísticos que pueden potencializarse, y los problemas urbanos que deben intervenir, incluyendo zonas propensas a inundaciones, a tráfico vehicular, o cuellos de botella, o riesgos viales, y vulnerabilidad de peatones, a sitios de delincuencia, o de percepción de inseguridad, entre otros;
- IV. Un plan maestro, que defina nuevos lineamientos de diseño de espacios públicos, que atiendan los retos comunitarios, particularmente para calles, banquetas y crueros, así como códigos de paisaje, para la imagen urbana del espacio público, y cuando sea posible, de diversos elementos comunes de las fachadas y del espacio edificable;
- V. Reglas de convivencia comunitaria, o de impacto ambiental especiales, para la regulación de ruidos, olores, vibraciones, mascotas, y publicidad, entre otros;
- VI. La identificación de estrategias de protección y diseño de infraestructura verde para el mejoramiento ambiental y para la gestión integral de riesgos;
- VII. La ubicación de al menos un centro de barrio que incluya una plaza o parque público, una calle peatonal y/o un andador peatonal o supermanzana, para el fomento de la vida comunitaria de al menos una hectárea, y cuando sea posible, de 2 hectáreas;

- VIII. Lineamientos y políticas para el uso y administración de la vía pública, para asegurar que las viviendas y comercios que hagan más uso de estos espacios estén aportando de manera justa al mejoramiento y mantenimiento de la comunidad;
- IX. La calendarización de prioridades de inversión, y de una estrategia de progresividad de diseños y construcción de espacios públicos y vialidades, permitiendo etapas para la infraestructura y para la adecuación de banquetas, ciclovías, y calles o paraderos de autobuses;
- X. La definición de acciones de urbanismo táctico, o actividades de intervención urbana temporales, que permitan socializar propuestas o proyectos, antes de aprobarse o comprometerse recursos significativos, y para el rediseño progresivo de cada espacio;
- XI. La definición de proyectos específicos de inversión para el mejoramiento urbano;
- XII. La definición de mecanismos de participación y de financiamiento, como pueden ser presupuestos participativos, e instrumentos financieros especiales para el Fondo de Mejoramiento Urbano o para la adecuada administración de servicios de la comunidad;
- XIII. Procurar el desarrollo de un proceso de participación social efectiva durante la elaboración del programa parcial.

En su caso, los programas podrán definir lineamientos urbanos y arquitectónicos específicos, para definir características de alineamiento, de remetiimiento, o de imagen urbana, respecto a la fachada de los edificios, y de compatibilidad visual, entre usos comerciales, industriales y residenciales, así como lineamientos respecto a diferentes controles de impactos permitidos de los edificios hacia el espacio público.

CAPÍTULO III ALTERNATIVAS DE VIVIENDA SOCIAL

ARTÍCULO 45. Para el impulso de mayores alternativas de vivienda digna y asequible, que faciliten la movilidad residencial y financiera de las familias, dentro de la formalidad, y para la competitividad inmobiliaria, dentro de las zonas establecidas por los artículos anteriores, se facilitarán procesos para la creación de innovaciones inmobiliarias que pretendan ofrecer soluciones de vivienda, incluyendo modelos de vivienda en renta, de densificación, de vivienda productiva, de vivienda móvil, o prefabricada, y de modelos de pie de casa, o para autoconstrucción.

ARTÍCULO 46. Para ello, cuando se pretendan realizar acciones urbanísticas que requieran excepciones a diversas normas o regulaciones para modelos que no fueron previstos en los planes o programas de desarrollo urbano, el desarrollador deberá realizar los Convenios de Progresividad, cuando correspondan, con la Autoridad del Espacio Público, y, en su caso, presentar un análisis de mejores prácticas internacionales, que destaquen la utilidad que la propuesta inmobiliaria tuvo en otras ciudades o países. Asimismo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio de la Dirección General de Planeación, deberá realizar un análisis de riesgos financieros, y determinar una fianza, o porción de terreno, que deberá ser retenido, en caso de que el proyecto no se concluya o que resulte en deficiencias que requieran de corrección posterior. En ningún caso se permitirán acciones urbanísticas en zonas de alto riesgo, o de alto valor ambiental, o que contravengan la zonificación primaria establecida en los planes y programas; o que afecten la conectividad vial mínima para la movilidad sustentable, o sistemas constructivos peligrosos o de mala calidad.

TÍTULO QUINTO DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAPÍTULO I LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 47. Las personas físicas o morales interesadas en realizar un desarrollo inmobiliario estarán sujetas a lo dispuesto en la Ley estatal, en el presente reglamento y en los programas principales de desarrollo urbano y los programas de desarrollo urbano de los centros de población respectivos.

ARTÍCULO 48. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para la guía comunitaria, para la resiliencia ambiental, y para la movilidad sustentable, se deberá considerar como la principal prioridad de la planeación y gestión de la ciudad, por lo que, en los programas de desarrollo urbano, y en el

diseño de proyectos de desarrollo inmobiliario, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos.

Los siguientes lineamientos se deben tomar en cuenta siempre para prever la evolución demográfica, económica, y tecnológica de los barrios, de manera que el espacio público que se gestione funcione urbanísticamente independientemente de cualquier evolución de densidades e intensidades de usos del espacio edificable aledaño.

ARTÍCULO 49. Para favorecer la conformación de parques conformadores de unidades territoriales, que brindarán un servicio ambiental, cultural, recreativo y paisajístico indispensable para el Municipio, y de recursos para el financiamiento de los mismos, los desarrollos que dentro de sus predios, polígonos o desarrollos incluyan la cesión de espacios públicos con las siguientes características podrán ser consideradas como Zonas Económicas Especiales, y para Convenios de Progresividad, y podrán aprovechar todos los estímulos que para ello establece el presente Reglamento, así como poder disponer de dichas áreas de cesión para inversiones del Fondo de Suelo y del Fondo de Mejoramiento Urbano, entre otros fondos públicos o privados.

Cuando predios, polígonos o desarrollos de hasta 100 hectáreas consideren la cesión de un núcleo de áreas verdes de 2 hectáreas, incluyendo no más de 30% sobre arroyos, lagunas, represas, vasos de retención, o laderas no urbanizables, siempre y cuando estos puedan ser integrados arquitectónicamente con infraestructura verde de algún tipo.

Cuando predios, polígonos o desarrollos de hasta 30 hectáreas consideren la cesión de un núcleo de áreas verdes y equipamientos en conjunto, de 1 hectárea, incluyendo no más de 30% sobre arroyos, lagunas, represas, vasos de retención, o laderas no urbanizables, siempre y cuando estos puedan ser integrados arquitectónicamente con infraestructura verde de algún tipo.

Los desarrollos inmobiliarios deberán ceder en área verde o equipamiento la diferencia faltante respecto al 12% establecido por ley, dentro del mismo núcleo o de manera distribuida alrededor del predio, de acuerdo a la preferencia del desarrollador.

Para ello, se puede tomar como base aproximada que el total de área final vendible, en promedio, de predios relativamente planos es de 50% de área aprovechable, (una vez que se consideran las calles y arroyos, o zonas no urbanizables), sobre el cual el 12% de cesión de áreas verdes y equipamientos estipulado por la ley aplica. En predios con mayor cantidad de cerros y cañadas, el porcentaje aproximado final es de 40% de área aprovechable. En ambos casos, la donación del núcleo de áreas verdes establecido en el presente artículo, de 2 hectáreas o de 1 hectárea, debe ser mayor al 5% requerido para área verde, pero se recomienda que sea menor al 12% total requerido por ley con equipamientos.

El acuerdo de cesión al Fideicomiso de Suelo, y/o autorizado por Sindicatura o por la Coordinación del Espacio Público, deberá indicar:

- I. Qué porcentaje de área aprovechable fue seleccionado de manera preliminar;
- II. Qué porcentaje de esa área aprovechable fue cedido al Ayuntamiento;
- III. Qué porcentaje de terreno falta para cumplir con el 12% estipulado por la ley, tomando como base el porcentaje aprovechable seleccionado.

Una vez realizada la cesión de este núcleo, el polígono entero es acreedor de todos los estímulos establecidos en el presente Reglamento. El terreno se puede desarrollar en totalidad o en etapas, requiriendo para cada etapa todos los trámites establecidos en el presente Reglamento, o de un Convenio de Progresividad.

En cada etapa posterior, se deberá precisar el porcentaje aprovechable real que resulte en cada proyecto, para lo cual el desarrollador deberá ceder el porcentaje faltante de etapa por etapa, en equipamiento, que compense por cualquier diferencia menor o mayor que se haya calculado en el porcentaje aprovechable, y el porcentaje faltante del 12% obligatorio por ley.

Áreas comunes y parques equipados, dentro de privadas, serán aceptadas como parte del 7% requerido para equipamiento urbano, pero no como parte del 5% de área verde, que debe en todo caso estar ubicada fuera de fraccionamientos cerrados o privadas.

ARTÍCULO 50. Para ser considerados para este estímulo, o como áreas de cesión de área verde o espacios públicos verdes, los espacios públicos correspondientes, deberán en todo caso, tener una delimitación clara, y ser accesibles al público, y no quedar dentro de conjuntos urbanos cerrados o privados.

Asimismo, éstos deben estar equipados, y sus proyectos arquitectónicos deben cumplir con cada uno de los siguientes cuatro lineamientos de diseño:

- I. Criterios ambientales, incluyendo un árbol cada 6 a 8 metros de su perímetro, que delimite adecuadamente el espacio, y para poder brindar sombra en el tiempo y reducir los efectos de las islas de calor, y contar con jardinerías y parques hundidos, para lograr la cosecha de agua pluvial, de preferencia en las partes bajas del predio, o a los lados de plantas tratadoras, y la retención de al menos los primeros 3 centímetros del agua de lluvias del predio, polígono o desarrollo beneficiado, sustentado con el estudio hidrológico;
- II. Criterios recreativos, incluyendo elementos de entretenimiento y convivencia, procurando alternativas que atiendan a diversos perfiles sociodemográficos, con áreas de juego y de deporte, y espacios de convivencia, y de diversión, entre otros;
- III. Criterios culturales, procurando el fomento de la identidad y orgullo local, con monumentos que celebren la historia de la región, o estatuas, jardines escénicos, arte, kioscos, escenarios de música, conchas acústicas, cines al aire libre, salas de arte, experiencias inmersivas, áreas para festivales, entre otros; y,
- IV. Criterios paisajísticos, que integren técnicas de infraestructura verde en todos los espacios, con árboles, jardines, vistas distintivas, particularmente donde topa la vista de cada espacio, mobiliario decorativo, kioscos centrales, columnas, muros verdes, entre otros.

ARTÍCULO 51. Estos proyectos pueden ser diseñados como proyectos progresivos, y se podrá concertar con el Municipio, a través de la Coordinación del Espacio Público, la calendarización de inversiones, y mecanismos de administración pública o privada de los espacios, o concesiones de sus equipamientos, que permitan generar ingresos adicionales para el financiamiento del programa.

ARTÍCULO 52. El desarrollador o promotor inmobiliario podrá acordar con el Municipio, por medio de la Coordinación del Espacio Público y Sindicatura, la incorporación de equipamiento comercial en hasta 10% del espacio público verde, que en todo caso sea utilizado para la activación y vigilancia del espacio, y para el financiamiento de la construcción, mejoramiento y mantenimiento del mismo espacio público.

ARTÍCULO 53. Con la finalidad de evitar asentamientos en zonas de riesgo o en zonas de alto valor ambiental, y para proteger el equilibrio ecológico en el centro de población, se permitirá el aprovechamiento de zonas de alto riesgo y de zonas de alto valor ambiental, no urbanizables, como ríos, arroyos, zonas inundables, lagos, barrancas o laderas de cerros, como espacios públicos verdes, y como áreas de cesión, cuando estos logren incorporar el diseño y construcción de infraestructura verde que los delimite, y que permitan el aprovechamiento seguro del espacio con mobiliario recreativo, paisajístico, cultural y ambiental adecuado al menos durante ciertas temporadas del año.

Estos espacios deben diseñarse con estrategias urbanísticas y ambientales que favorezcan la vida comunitaria y la identidad local, de tal manera que se dé un uso racional del suelo, y que a la vez sirvan como equipamiento de seguridad y de mitigación durante eventos naturales, como de lluvia o de inundación:

ARTÍCULO 54. Los equipamientos, infraestructura y mobiliario compatible con las zonas de alto valor ambiental o de alto riesgo, se deben utilizar para delimitar, o recorrer, zonas de alto valor ambiental o de alto riesgo, en especial aquellos que no requieren de cimentaciones o movimientos de tierra significantes, las cuales se denominan infraestructura verde, e incluyen los siguientes:

- a. Senderos;
- b. Escalinatas;
- c. Gradas;
- d. Andadores peatonales;
- e. Malecones;
- f. Ciclovías;
- g. Miradores escénicos;
- h. Presas y lagos artificiales;
- i. Mobiliario deportivo de todo tipo;
- j. Monumentos culturales;

- k. Muros verdes y jardines verticales;
- l. Mobiliario artístico o cultural de todo tipo;
- m. Camellones y estacionamientos permeables;
- n. Infraestructura azul.

ARTÍCULO 55. Para el manejo adecuado de escurrimientos y para la prevención de riesgos, todos los desarrollos inmobiliarios deberán considerar los siguientes criterios ambientales:

- I. No se podrá, en ningún caso, edificar sobre zonas de alto riesgo, incluyendo a 3 metros de ambos lados de los causes originales naturales de ríos, arroyos, y lagos, excepto para proyectos de infraestructura verde de acuerdo con su clasificación en el presente Reglamento;
- II. Deberán respetar el acceso y la salida de todos los escurrimientos, aunque se diseñen estrategias de rediseño por medio de movimientos de tierras, debiendo en todo caso respetar el cauce del agua para evitar afectaciones inesperadas futuras a predios aledaños;
- III. Deberán integrar jardinerías hundidas, estacionamientos permeables, y/o parques y áreas verdes inundables, de acuerdo a los manuales de diseño, infraestructura verde y resiliencia que deberán ser publicados por el Municipio, o en el caso de diseños alternativos, indicar cualquier técnica que permita la retención o cosecha de los primeros 3 centímetros de agua durante eventos de lluvia;
- IV. Deberán evitar taludes mayores a 1:1, salvo cuando se cuente con dictamen técnico de mecánica de suelo, para ampliar el talud hasta a 2:1, y que, en todo caso, no podrán utilizarse técnicas que requieran mantenimiento.

ARTÍCULO 56. Para la traza y diseño de las vialidades, y la movilidad sustentable, todos los propietarios de terrenos y desarrollos inmobiliarios deberán considerar los siguientes criterios:

- I. Asegurar la continuidad de todas las vialidades regionales y primarias en concordancia con los programas de desarrollo urbano, y garantizando una vialidad primaria cada mil metros;
- II. Asegurar la continuidad de todas las vialidades secundarias por medio de puntos de origen y destino coherentes, y garantizando una vialidad secundaria o colectora, que atraviese entre barrios, y a terrenos de atrás o aledaños, máximo cada 250 metros, excepto en parques industriales o distritos logísticos especiales;
- III. Procurar que la distancia máxima entre vialidades locales sea de 120 metros, procurando manzanas no mayores a 120 x 120. Cuando la topografía no lo permita, la conectividad de vialidades locales podrá ser solo peatonal, con el uso de andadores peatonales y escalinatas. Las vialidades locales podrán mantenerse bajo administración privada o condominial, pero no podrán cerrarse o restringir el acceso y libre tránsito, salvo de manera provisional, o para vehículos de carga pesada o de dimensiones excesivas;
- IV. Podrán integrar callejones interiores o vialidades sin salida, o privadas, al interior de las manzanas resultantes. Se podrá diseñar la traza de estas vialidades locales o áreas de circulación, dentro de cada manzana, con plena flexibilidad, con rotondas, calles mixtas peatonales y vehiculares, materiales permeables o progresivos, accesos libres o restringidos, entre otras que se consideren por cada promotor o desarrollador;
- V. En el caso de proyectos inmobiliarios que requieren de territorios mayores a 120m x 120m, particularmente proyectos industriales o comerciales, cuando estos no se ubiquen en parques industriales o distritos logísticos especiales, estos deberán dividir su proyecto en dos, o en las manzanas necesarias, para poder distribuir su desarrollo entre diferentes manzanas, ya sea en varios edificios, o separando áreas de estacionamiento en una manzana y áreas de edificios en otra, y con la posibilidad de integrar diseños especiales para las calles internas para brindar identidad y comodidad peatonal entre cada una de sus manzanas. Todos los desarrollos que no puedan realizar esta subdivisión interna de sus proyectos, y que requieran dimensiones continuas mayores de 120m x 120m deberán considerarse usos especiales, requerirán estudio de impacto vial, y deberán tener en cuenta de zonas destinadas a usos habitacionales o mixtos.

ARTÍCULO 57. Para el diseño de vialidades y la movilidad urbana sustentable, deberán respetar los siguientes diseños de las calles:



- I. Las vialidades regionales, deben tener un derecho de vía de 40m como mínimo, incluyendo 2 aceras de 6 m, para la movilidad peatonal, y sin estacionamiento en la vía pública;
- II. Las vialidades primarias, deben tener un derecho de vía de 30m como mínimo, incluyendo 2 aceras de 5 m, para la movilidad peatonal, y sin estacionamiento en la vía pública;
- III. Las vialidades secundarias o colectoras deben tener un derecho de vía de 25 metros como mínimo; incluyendo 2 aceras de 4m, y sin estacionamiento en la vía pública;
- IV. Las vialidades locales deben tener un derecho de vía de 20 metros, incluyendo 2 aceras de 3m, y con la opción de estacionamiento en la vía pública;
- V. En el caso de los desarrollos con alternativas de vivienda social, establecidos en el presente Reglamento, se podrán sustituir vialidades locales por vialidades peatonales o de tráfico lento, con derecho de vía de 14 metros, incluyendo 6 metros de andador central con pavimento, concreto o adoquín, seguido de 3 metros de terracería, grava, jardín o material permeable, de cada lado, para carga y descarga, o estacionamiento de la vía pública, y banquetas de 2 metros que sirvan de delimitación de las propiedades en ambos extremos;
- VI. Las vialidades internas o callejones dentro de cada manzana pueden tener cualquier dimensión y características que considere adecuado su diseñador o promotor.

ARTÍCULO 58. Dados los principios de protección y progresividad de espacios públicos, y de movilidad sustentable, y que el elemento más importante de la movilidad y de la zonificación es la adquisición y protección de los derechos de vía adecuados, las vialidades regionales, primarias y secundarias podrán ser diseñados como proyectos progresivos por medio de Convenios de Progresividad con la Coordinación del Espacio Público. En todo caso deberán estar proyectados visualmente los proyectos iniciales y finales, y el acuerdo de progresividad, en una página de internet pública, anunciada en el principio y final del tramo de dicha vialidad con un letrero físico, durante la duración entera del convenio y hasta concluir su construcción completa.

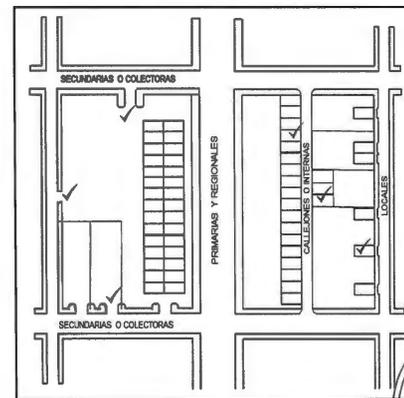
Dichos proyectos progresivos deberán incluir en todo caso un tramo de banqueta de al menos 1 metro en ambos extremos del derecho de vía, y una sección vehicular pavimentada de al menos 12 metros, y la línea de árboles que delimitará siempre la sección entre los carriles vehiculares y las banquetas, y para que puedan ir creciendo sin necesidad de reubicación (o en el caso de movimientos de tierra, con reubicación sencilla), y jardineras o paisajismo temporal en secciones que eventualmente serán sustituidos por carriles vehiculares o de ampliación de banquetas. Se deberá concertar con el Municipio, a través de la Autoridad del Espacio Público, la calendarización de inversiones, y mecanismos de administración pública o privada de los espacios, que permitan generar ingresos suficientes para el financiamiento progresivo.

ARTÍCULO 59. Por su particular importancia a los principios de política pública de movilidad urbana sustentable, en los nuevos desarrollos, se deberá priorizar la movilidad peatonal y no motorizada, y se deberá observar un cuidado especial para el diseño de sus aceras o banquetas, considerando cuando menos lo siguiente:

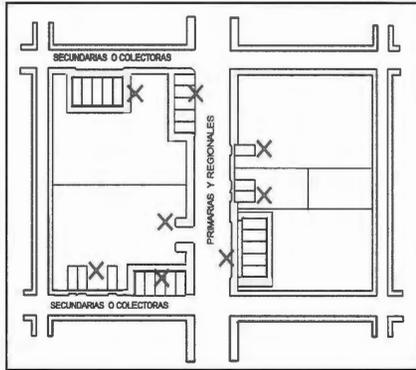
- I. Las aceras sobre vialidades regionales y primarias nuevas deben ser continuas, y no podrán contar con acceso vehicular o interrumpir la banqueta, para lo cual deberán considerar en su planeación el acceso por vialidades secundarias o callejones traseros. En las vialidades existentes, que no previeron accesos adecuados, se determinarán recomendaciones individuales para su adaptación y rediseño progresivo por medio de la Autoridad del Espacio Público;
- II. Las banquetas sobre vialidades secundarias deben ser continuas, y cuando se requiera, podrán contar con un solo acceso vehicular para entrada y salida de cada predio, que, en todo caso, no deberá afectar la comodidad, seguridad, dimensión, materiales e inclinación del ancho oficial de la acera;
- III. No se deben permitir accesos vehiculares que requieran la salida en reversa del predio hacia la calle en vialidades regionales, primarias o secundarias, y no se deben permitir estacionamientos que obstruyan la banqueta o requieran esta para maniobra vehicular en ningún tipo de desarrollo;
- IV. Las banquetas de las vialidades primarias y secundarias o colectoras deben contar con árboles de sombra, en un arriate adecuado para la expansión subterránea de sus raíces, así como un 3.00 metros de ancho, para que dicha línea de árboles sirva de protección entre los vehículos y los peatones, y distribuidos exactamente 6 metros el uno del otro, para lograr armonía visual.

- V. Los cruces de vialidades colectoras deben priorizar la comodidad y seguridad peatonal, pudiendo utilizar orejas en las esquinas, islas de seguridad peatonal entre carriles, cruces peatonales a nivel de banquetas, glorietas, entre otros;
- VI. En todos los casos, se deben instalar banquetas de concreto con las secciones previamente descritas, y se deberá siempre utilizar la misma textura, colores y materiales;
- VII. Las rampas de acceso domiciliario para vehículos deben construirse en el extremo externo de la banqueta, con un ancho máximo de 0.50 metros, que incluyen los 0.15 metros de guarnición y los 0.35 metros del arriate para plantas, sin interferir con la comodidad del área de circulación peatonal, que debe ser de al menos 2 metros como mínimo, donde sea la única opción;
- VIII. Si por cuestión de niveles el área para estacionamiento aún queda con un nivel superior al de la banqueta, esta diferencia debe absorberse al interior del predio;
- IX. Las señales de tránsito, lámparas, casetas, árboles, maceteros y cualquier otro tipo de mobiliario urbano en vía pública, serán dispuestas de manera que dejen siempre al menos 2 metros libres para peatones, y que no estorben la visibilidad de los automovilistas;
- X. No se debe permitir la instalación de postes para cableado aéreo sobre las aceras, las cuales deberán ser subterráneas. Dichas instalaciones para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos y energía eléctrica deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones, para lo cual se deben facilitar diseños paisajísticos que permitan la excavación y sustitución de infraestructura subterránea en un futuro sin la necesidad de derribar o lastimar de manera significativa a árboles maduros o de reubicación costosa. La Autoridad del Espacio Público, podrá establecer una tarifa de arrendamiento o concesión para entidades públicas o privadas que pretendan utilizar estos espacios para su infraestructura, y utilizar dichos ingresos como mecanismos de financiamiento del desarrollo urbano;
- XI. La colocación de elementos para anuncios publicitarios debe regularse por medio de un reglamento específico, que en todo caso prohíba su instalación en todo tipo de espacios públicos, y que adicionalmente, se garantice una contabilidad en cuestión de tamaños, proporción de fachadas, materiales, ubicación, y colores, que sea compatible con la imagen paisajística de cada sector o subsector donde se ubiquen.

Accesos permitidos:



Accesos prohibidos:



ARTÍCULO 60. Para procurar la seguridad vial, y el uso racional del espacio público, en todos los nuevos desarrollos, se deberá promover las siguientes acciones:

- I. Evitar los estacionamientos sobre la vía pública en vialidades regionales y primarias, tanto para vehículos, como para carga o descarga de personas o bienes, excepto cuando se trate de sistemas de transporte público, considerando soluciones particulares, tácticas, y progresivas de regeneración de vialidades intraurbanas para todas las vialidades existentes;
- II. Para cuidar la armonía vecinal, los estacionamientos sobre la vía pública en vialidades que no sean consideradas vialidades locales o callejones, deberán contar con sistemas de control digitales, parquímetros, permisos vecinales, o ser reubicados o prohibidos;
- III. En ningún caso deberán concesionarse espacios de estacionamiento vehicular específicos de la vía pública, para ningún tipo de usuario;
- IV. Los ingresos generados por dichos sistemas de control de estacionamientos de la vía pública deberán aportar al mantenimiento de espacios públicos y de infraestructura de cada sector donde se generen, y deberá ser administrado por medio del Fondo de Mejoramiento Urbano.

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 61. Para los efectos del presente Reglamento, se denominan desarrollos inmobiliarios los siguientes tipos de acciones de urbanización:

- I. Acciones urbanísticas que requieran la división de un predio en dos o más manzanas;
- II. Acciones urbanísticas que requieran el trazo o introducción de una o más vialidades regionales, primarias, secundarias, o locales;
- III. Acciones urbanísticas en predios mayores a 1 hectárea, debido a que este es el tamaño máximo posible de una sola manzana;
- IV. Acciones urbanísticas en predios mayores a 120 metros lineales en cualquier dirección, debido a que estos deben dejar el paso de al menos una vialidad local de libre acceso.

ARTÍCULO 62. Los desarrollos inmobiliarios se clasifican en:

- I. Habitacionales;

- II. Comerciales y de Servicios;
- III. Industriales;
- IV. Mixtos;
- V. Rurales o campestres; y,
- VI. Progresivos.

Para cualquier clasificación de desarrollo inmobiliario, se requerirá de un dictamen de congruencia, autorización y licencia de urbanización. En el caso de rurales y progresivos, estos requerirán de Convenios de Progresividad.

ARTÍCULO 63. Todos los desarrollos inmobiliarios serán regulados por los procesos establecidos en el presente reglamento, y estarán obligados a la cesión de áreas verdes y equipamientos establecidos en la ley estatal de acuerdo al presente Reglamento, y a la ejecución de obras de urbanización para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, los cuales se podrán convenir para posterior entrega al Municipio, o, en su caso, mantener bajo administración privada, si así lo solicita el promotor o desarrollador.

ARTÍCULO 64. No se consideran desarrollos inmobiliarios, si no se regulan solo como edificaciones, aquellas acciones urbanísticas o desarrollos menores a una hectárea, de una sola manzana, aunque estos introduzcan vialidades internas, o callejones, y subdivisiones de lotes individuales, siempre y cuando dicha infraestructura quede en posesión, y obligación de mantenimiento, de él o los particulares, y no del Municipio. En ese caso, solo se requerirá de Licencia de Uso de Suelo.

ARTÍCULO 65. Los desarrollos inmobiliarios habitacionales son aquellos en que los lotes resultantes de dicha acción se destinan exclusivamente a la construcción de vivienda, unifamiliar, plurifamiliar o ambos, aunque siempre se deberá de prever la inevitable evolución de usos y densificación en el tiempo.

ARTÍCULO 66. Los desarrollos inmobiliarios podrán contar con acceso restringido, para prestar servicios exclusivos a sus arrendatarios o residentes, cuando se autoricen bajo régimen de propiedad en condominio o cuando se determinen por medio de un plano de aprovechamiento, siempre y cuando presenten un sistema adecuado de autogestión y administración.

ARTÍCULO 67. Los desarrollos inmobiliarios con acceso restringido deberán cubrir los costos de servicios que el propio condominio demande para su correcta operación, como lo son el costo de elevadores, escaleras eléctricas, casetas de seguridad, guardias, limpieza, albercas, alumbrado, jardinería, reparación de fugas, bacheo, y todos los demás servicios necesarios para su operación.

En el caso de desarrollos residenciales condominiales, con acceso restringido, estos deberán definir sistemas de acceso adecuados en su diseño y suscribir convenios de concertación con las dependencias y entidades correspondientes para servicios de agua, drenaje, recolección de basura, seguridad, protección civil y servicios de emergencia.

Éstos podrán acceder al 50% del impuesto predial etiquetado para el Fondo de Mejoramiento Urbano, que en todo caso se deberá utilizar para el mejoramiento del barrio o distrito entero, no solo de su manzana directa, por medio de los mecanismos participativos establecidos en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 68. Los desarrollos inmobiliarios habitacionales existentes que cuenten con casetas o controles de acceso sin autorización deberán solicitar su regularización a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, como de acceso restringido o controlado y se resolverán con la anuencia de la mayoría de los vecinos, conforme a su funcionamiento, impacto vial y en los términos del presente ordenamiento.

ARTÍCULO 69. Los desarrollos con casetas de vigilancia y/o dispositivos de acceso, que causen afectaciones de tráfico a vialidades regionales, primarias o secundarias, de manera repetida, a partir de la tercera amonestación estarán sujetas a la revocación del permiso de la caseta y/o dispositivos de acceso y, en caso de incumplimiento, quedarán sujetas a demolición. Por ello, es importante que el desarrollador considere en su diseño la ubicación y sistemas necesarios para asegurar que el tráfico vehicular no se entorpezca en el caso de cualquier imprevisto operativo con el proceso de verificación de accesos.

ARTÍCULO 70. Es obligación de todos los prestadores de servicios de telefonía, televisión por cable, y quienes utilizan cableado, llevar a cabo sus instalaciones en el territorio municipal de forma subterránea, en cumplimiento con las normas y tarifas establecidas por el Municipio y los programas de desarrollo urbano, y en el caso de antenas o torres de alta tensión, apegarse a los lineamientos de diseño e imagen urbana establecidos en los mismos.

ARTÍCULO 71. Los desarrollos inmobiliarios comerciales y de servicio son aquellos establecimientos en los cuales se llevan a cabo actividades de intercambio comercial, de productos o servicios, y de oficinas o centros de trabajo.

ARTÍCULO 72. Los desarrollos inmobiliarios mixtos, son aquellos que contemplan desde su proyecto inicial una mezcla de diferentes usos de suelo compatibles dentro del mismo proyecto, que pueden ser cualquier combinación que lo solicite el promotor, siempre y cuando no sean usos incompatibles.

ARTÍCULO 73. Los desarrollos inmobiliarios industriales serán aquellos desarrollos en los cuales por su diseño se podrán llevar a cabo actividades de producción, elaboración, transformación, procesamiento, maquila, manejo, y almacenamiento de materias primas, y se dividen en desarrollos de industria liviana, de industria mediana, y de industria pesada.

ARTÍCULO 74. Los desarrollos inmobiliarios industriales destinados a industria mediana y pesada y que, por sus dimensiones, procesos, demanda de servicios, intensidad vehicular, flujos mayores de tráfico pesado, requieren de un diseño urbano, infraestructuras y urbanización especial, dentro de sus mismos predios, como lo son áreas de amortiguamiento, de equipamiento, medidas de seguridad, servicios y las demás que se establezcan en las disposiciones normativas aplicables a parques industriales.

ARTÍCULO 75. En el caso de desarrollos industriales que requieran restringir su acceso con dimensiones mayores a una manzana urbana, estos deberán procurar la división del desarrollo con las secciones destinadas a las vialidades sin edificar y ubicarse en los lugares establecidos por los programas de desarrollo urbano de los centros de población y con acceso a una vialidad regional. En ningún caso se debe bloquear la conectividad o el libre acceso de vialidades regionales, primarias o secundarias.

ARTÍCULO 76. Los desarrollos inmobiliarios rurales o campestres son aquellos proyectos de desarrollo dentro del territorio municipal ubicados fuera de los centros de población, o en zonas de reserva habitacional de largo plazo, RH3, y que sus lotes resultantes puedan ser destinados a la vivienda, servicios, esparcimiento y recreación familiar, con baja densidad.

ARTÍCULO 77. La densidad de los desarrollos rurales puede ser autorizada para desarrollos que promedien 5 viviendas por hectárea o menos, considerando la superficie total del proyecto que incluye vialidades, áreas verdes y equipamientos, o bien, puede permitirse la venta de lotes campestres con un lote mínimo de 1,000 m². Asimismo, solo podrán ubicarse en áreas establecidas como no urbanizables por causa de preservación ecológica o de alto riesgo, en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y deberán contar con la vialidad que liga a la vialidad regional que lo comunica con el centro de población, y respetar la continuidad de las vialidades para darle acceso a los predios y desarrollos colindantes.

ARTÍCULO 78. Los desarrollos rurales deberán tramitar Uso de Suelo, Dictamen de Congruencia, Autorización de Desarrollo Inmobiliario, y Licencia de Urbanización, en los mismos términos establecidos en el presente Reglamento, excepto para el cableado y postes que puedan ser aéreos, el servicio de drenaje que puede ser mediante el uso de sanitarios secos y/o biodigestores; y el servicio de energía eléctrica que puede ser mediante paneles solares u otro tipo de tecnologías sostenibles, la dimensión, características y equipamiento de sus calles, las cuales pueden considerar diseños y materiales especiales para desarrollos rurales, campestres, o ecológicos, pero en todo caso mantener el derecho de vía actual de vialidades primarias y regionales, y de cuando menos 20 metros de sus vialidades secundarias y colectoras, y cuando menos de 10 metros de sus vialidades locales.

ARTÍCULO 79. Los desarrollos inmobiliarios rurales o campestres deberán elaborar un Convenio de Progresividad en las condiciones establecidas en el presente Reglamento, pero con tan solo las primeras 4 etapas de requisito establecido en el artículo 82, equivalentes al 12% del área vendible, y no del 25%.

ARTÍCULO 80. Los desarrollos inmobiliarios rurales deberán conformarse en régimen de propiedad en condominio, y poder cubrir sus propios costos de mantenimiento y operación, en los términos del presente Reglamento. Será responsabilidad del propietario y los adquirentes de los lotes que conforman el desarrollo, liberando a la autoridad municipal de cualquier compromiso de ejecución, operación y mantenimiento de obras.

ARTÍCULO 81. Los desarrollos inmobiliarios progresivos son aquellos desarrollos que se urbanizan de manera simultánea a la venta de lotes de acuerdo con las inversiones calendarizadas, con el fin de atender la demanda de suelo para los sectores público, social o privado.

ARTÍCULO 82. Para facilitar la creación de desarrollos inmobiliarios progresivos, y esquemas de financiamiento alternativos, se puede permitir la venta y aprovechamiento de los lotes, siempre y cuando se cuente con los proyectos ejecutivos y calendario de inversiones para todas las infraestructuras básicas. Los proyectos de desarrollo inmobiliario progresivos deben realizar un Convenio de Progresividad con la Autoridad del Espacio Público, y cubrir una fianza por el total del costo de urbanización, o definir, dentro del mismo proyecto, un área de 25% de la superficie total urbanizable, vendible, porcentaje que deberá definirse y resguardarse como aval por parte de Sindicatura, como garantía, condicionada a la terminación de infraestructuras, y podrá liberarse de manera progresiva, en la medida del proceso de avances de la urbanización, de acuerdo a los valores indicados en cada una de las siguientes 8 etapas.

Las etapas de progresividad, para la liberación progresiva de fianza o terrenos de aval, deberán considerar las siguientes porcentajes y tiempos, de acuerdo con el porcentaje que cada etapa permite liberar:

- 2%: Infraestructura temporal de Agua y Drenaje, pudiendo ser con pozos y biodigestores: máximo 3 años.
- 2%: Red de distribución eléctrica de baja densidad, para hasta 25 viviendas por hectárea: máximo 3 años.
- 2%: Guarniciones con primera etapa de banquetas: máximo 3 años.
- 6%: Pavimentación de un carril vehicular en cada sentido, con jardinería temporal en camellón destinado a futuros carriles: máximo 6 años.
- 4%: Infraestructura de Agua y Drenaje municipal, y en su caso, con plantas de tratamiento: máximo 6 años.
- 3%: Red de distribución eléctrica completa: máximo 6 años.
- 3%: Primera etapa de parques e Infraestructura verde: máximo 6 años.
- 3%: Pavimentación final, para banquetas y calles completas: máximo 12 años.

ARTÍCULO 83. Para la creación de desarrollos inmobiliarios progresivos, el desarrollador debe solicitar, en el trámite de la Licencia de Urbanización, un Convenio de Progresividad, e indicar dentro de su plan maestro, los lotes específicos que se destinarán como aval del proyecto, debiendo estos poder estar aglomerados, no distribuidos, y señalizados, y contar con un letrero físico en sitio, que publique su función de aval y las penalidades por su venta u ocupación irregular, para facilitar su custodia por parte de Sindicatura.

Una vez realizadas las obras de cada etapa, para liberar los lotes correspondientes, el desarrollador deberá dar aviso de la terminación de la etapa a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y el Municipio deberá determinar si cumplen con las especificaciones pactadas en la autorización, en los proyectos y en las licencias de urbanización correspondientes, verificado con la firma de un Responsable de Obra, cuando sea posible, una inspección de obras, y dentro de un plazo de 15 días, liberar de fianza o aval los lotes solicitados, correspondientes al porcentaje de obra terminada.

En el caso de no cumplir con las obras en calidad o en los plazos máximos aquí establecidos, se deberán enajenar los porcentajes que corresponden a cada etapa, y disponer al Fideicomiso de Suelo, para el financiamiento de la infraestructura faltante del mismo desarrollo.

Constituye un delito grave propiciar o permitir la ocupación o venta irregular de los predios destinados como aval, previo a su liberación por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento, en coordinación con Seguridad Pública, deberá despojar a cualquier persona o entidad que intente ocupar dichos espacios, de lo contrario, será considerado cómplice del delito.



Será responsabilidad del desarrollador, el mantenimiento y conservación de todas y cada una de las obras que se hayan realizado, en tanto no se entreguen las obras de cada etapa, con las condiciones establecidas en la Licencia de Urbanización y el Convenio de Progresividad. En tanto no se haya concluido el desarrollo entero, dentro de los 12 años de plazo máximo establecido en el Convenio de Progresividad, el desarrollador podrá convenir con el Ayuntamiento en que obras destinar el 50% correspondiente al impuesto predial correspondiente a su polígono del Fondo de Mejoramiento Urbano. Una vez concluido el desarrollo, o vencido el plazo, los propietarios serán los que decidan el destino del recurso, en los términos del presente Reglamento.

ARTÍCULO 84. Los usos y actividades que se realicen en los desarrollos inmobiliarios estarán condicionados al cumplimiento de lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano de los centros de población y en las disposiciones legales y reglamentarias en materia de protección civil, ambiental, salud e imagen urbana.

ARTÍCULO 85. No se permitirá en desarrollos existentes, cerrar una vialidad para generar espacios de aprovechamiento exclusivo de sus habitantes, salvo que dicha vialidad no tenga continuidad más allá de dicho desarrollo, de conformidad con lo establecido en el programa de desarrollo del centro de población.

ARTÍCULO 86. Se permitirá el cierre con portón, reja manual, pluma automatizada u otro sistema de barrera de acceso en desarrollos existentes condicionado a:

- I. Obtener la autorización por parte del Ayuntamiento;
- II. Aprobación de la mayoría de los propietarios o arrendatarios de los inmuebles del desarrollo; No se podrá restringir el acceso a áreas verdes o espacios públicos en sectores o unidades territoriales que quedarían sin cobertura adecuada, de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas.

ARTÍCULO 87. En el caso de desarrollos inmobiliarios mayores a las dimensiones establecidas en el presente reglamento de una manzana urbana, o de 125 metros x 125 metros, cualquiera que sea su clasificación, estos deberán dividir el proyecto en secciones, de tal manera que cada sección quede dentro de una manzana urbana, y las vialidades locales y secundarias mantengan libre acceso y conectividad con desarrollos contiguos y con el resto de la ciudad, cuando menos para la movilidad peatonal y con escalinatas. Las vialidades locales que dividan una sección de otra deberán considerar cruces seguros y demás elementos de movilidad peatonal o de imagen urbana que se consideren necesarios.

ARTÍCULO 88. Adicional a la distribución indicada en el artículo anterior, se permitirá la creación de conjuntos urbanos cerrados y con acceso restringido de un tamaño máximo de 250 metros x 250 metros, o cuatro manzanas, que pueden tener callejones internos adicionales, siempre y cuando las vialidades locales se puedan abrir al tránsito vehicular ocasionalmente, o en un futuro. En ningún caso se podrán instalar edificaciones al final de dichas vialidades locales, salvo cercos, espacios públicos o casetas de vigilancia, que en todo caso puedan ser removidas en décadas futuras si la densidad de la zona lo requiriera, y deberán contar con una reja para salida de emergencia de un ancho mínimo de 9 metros con mecanismo de apertura que pueda abrirse por dentro, independiente del acceso y salidas principales para en el caso de una contingencia vital, de inundación, percance u otra, la Dirección de Tránsito, Protección Civil, o servicios de emergencia puedan abrir sus puertas o accesos controlados y las salidas de emergencia para dar afluencia al tránsito vehicular para descongestionar la vialidad a través del desarrollo. Los desarrollos industriales o especiales que requieran características diferentes a las establecidas en este artículo deberán ubicarse en parques industriales y zonas logísticas especiales, o conformar un parque industrial nuevo, y asegurar su viabilidad de largo plazo, respecto a la movilidad sustentable, en las características establecidas por la ley estatal.

ARTÍCULO 89. Independientemente, estos conjuntos no podrán construirse contiguos, sino separados por una vialidad secundaria, y se promoverá el aprovechamiento máximo de vialidades e infraestructuras por lo que el suelo colindante o con frente a las mismas deberá ser utilizado de manera racional favoreciendo plantas activas, y evitando bardas perimetrales continuas, para favorecer la imagen urbana y la seguridad de los peatones.

En todo caso, el acceso a los usos perimetrales deberá apegarse a lo establecido en los lineamientos de vialidades regionales, primarias y secundarias del presente Reglamento, y deberán diseñar sus accesos vehiculares y estacionamientos por medio de calles locales o callejones traseros, y favorecer accesos peatonales desde vialidades primarias y secundarias y estacionamientos escondidos.

ARTÍCULO 90. La persona física o moral que construya cualquiera de los desarrollos inmobiliarios clasificados en el presente Reglamento, tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Ceder al Municipio a título gratuito, el área necesaria de terreno para destinarse a vialidades, equipamiento urbano y áreas verdes, la cual no podrá tener un uso distinto a este;
- II. En el caso de que conforme al diseño del Desarrollo Inmobiliario o a las características físicas del terreno a desarrollar, no sea posible ceder la superficie de terreno necesaria para área verde o equipamiento urbano, el desarrollador inmobiliario podrá permutarla por otra superficie del mismo valor comercial, o hacer el pago equivalente al valor comercial de la superficie a ceder. Dicho recurso deberá destinarse exclusivamente para adquisición de derechos de vía, parques conformadores de unidades territoriales y equipamientos urbanos del municipio, y deberá ser utilizado preferentemente dentro de la misma unidad territorial;
- III. Terminar la construcción de las obras de infraestructura y urbanización, garantizando que las mismas se hayan ejecutado sin defectos ni vicios ocultos dentro del plazo establecido en la autorización correspondiente;
- IV. Facilitar las labores de verificación de la autoridad municipal;
- V. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial correspondiente y publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el texto íntegro de la autorización del desarrollo inmobiliario;
- VI. Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto originalmente autorizado respecto de la lotificación o cambio en el régimen de propiedad;
- VII. Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes, los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre éstos y en las autorizaciones respectivas;
- VIII. Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes;
- IX. Dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura y urbanización y hacer entrega de las mismas, ante la Comisión Federal de Electricidad, el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Nogales y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; y
- X. Ejecutar por su cuenta los gastos de mantenimiento de las obras de urbanización del desarrollo inmobiliario durante el periodo comprendido entre la fecha de terminación de dichas obras y la fecha de entrega de las mismas a los organismos operadores y a la autoridad municipal correspondiente.

ARTÍCULO 91. Los desarrollos inmobiliarios deberán ceder áreas destinadas para garantizar la superficie necesaria de equipamiento urbano, áreas verdes y reservas territoriales, debiendo ser el 12% de la superficie vendible urbanizable, del cual 7% será destinado para equipamiento urbano y 5% para áreas verdes, excepto cuando el predio, polígono o desarrollo ya haya cedido las áreas correspondientes de manera anticipada, en los términos del presente Reglamento.

ARTÍCULO 92. En el caso de que conforme al diseño del Desarrollo Inmobiliario o a las características físicas del terreno a desarrollar, no sea posible ceder la superficie de terreno necesaria para área verde o equipamiento urbano, el desarrollador inmobiliario podrá permutarla por otra superficie igual de acuerdo a los requerimientos del Municipio, o hacer el pago al fideicomiso del suelo por el equivalente al valor comercial de la superficie a ceder, para destinarse al Fondo o Fideicomiso de Suelo. Con los recursos aportados, en el caso de ser en un sector sin cobertura suficiente de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas, el Municipio deberá utilizar el recurso para adquirir un área de reserva de suelo para equipamientos y áreas verdes, dentro de la misma unidad territorial.

ARTÍCULO 93. En las áreas de cesión, se deberá diferenciar claramente las áreas de vialidades, las de infraestructuras, las de equipamiento y las de área verde, y solo podrán estar ubicadas en zonas urbanizadas o de alto riesgo, o presentar condiciones topográficas inadecuadas, cuando sean parte de un proyecto de



corredor verde estratégico o se hayan realizado las medidas de mitigación de los riesgos y de infraestructura verde establecidos en el presente Reglamento. Dichas áreas deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual no podrán ser recibidas por parte del Municipio.

ARTÍCULO 94. En cualquier clasificación de desarrollo inmobiliario, se deberá dotar de la siguiente infraestructura básica:

- I. Red de agua potable y toma domiciliaria, y en su caso, hidrantes contra incendio;
- II. Red de alcantarillado y descargas domiciliarias;
- III. Red subterránea de electrificación y alumbrado público, conforme a las Normas Oficiales, Reglamento Municipal y normas técnicas vigentes;
- IV. Vialidades, Nomenclatura y señalamientos de tránsito de acuerdo a la normatividad establecida en los Reglamentos Municipales y en los Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población;
- V. Guarniciones, banquetas y rampas de acceso para personas con discapacidad conforme a las disposiciones legales establecidas;
- VI. Pavimento;
- VII. Espacios públicos equipados conforme al proyecto autorizado.

ARTÍCULO 95. Los desarrollos inmobiliarios cuyo suministro de agua potable y alcantarillado se resuelva mediante un sistema independiente al sistema del centro de población, podrán ser autorizados por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Nogales, siempre y cuando el desarrollador o los condóminos se responsabilicen de su administración, operación, mantenimiento y cumplan con las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 96. En desarrollos con manzanas de acceso restringido, la localización de contenedores para el depósito de desechos de residuos sólidos, deberán quedar localizados al exterior del desarrollo en áreas contempladas en el proyecto y con acceso sobre una vialidad pública, para la realización del servicio de recolección.

ARTÍCULO 97. Todos los desarrollos inmobiliarios deberán apegarse y respetar en su diseño, la estructura de espacios públicos establecida en los programas de desarrollo urbano. Cuando una vialidad regional, primaria o secundaria requiera ser prolongada, no podrá ser reducida en su sección total y su construcción deberá de quedar incluida dentro de los costos de la urbanización a realizar por parte del desarrollador. En dichas obras o inversiones, en caso de colindancia directa de vialidades secundarias, o en el caso de cercanía de hasta 50 metros de una vialidad regional o primaria, el municipio deberá requerir las contribuciones por mejoras a los propietarios beneficiados, estableciendo un radio de influencia con zonas diferenciadas, en infraestructuras y equipamientos atendiendo a la ubicación de los inmuebles dentro de las zonas de beneficio que se señalan, en la Ley de Hacienda Municipal.

ARTÍCULO 98. Cuando uno o más desarrolladores por su cuenta realicen obras de infraestructura, vialidades primarias o secundarias establecidas en los programas de los centros de población, se deberá celebrar convenios de concertación con la autoridad del espacio público, donde se distribuyan los costos de dichas obras de manera equitativa.

ARTÍCULO 99. Cuando las obras de urbanización vayan a ejecutarse por etapas, los lotes que vayan siendo enajenados deberán contar con todos los servicios previstos en la Licencia de Urbanización y/o en el Convenio de Progresividad, así como lo que se refiere a las áreas de equipamiento y el área verde en el porcentaje correspondiente sobre la superficie que se enajena, incluyendo las obras de liga con la zona ya urbanizada, debiendo prestar la autoridad municipal los servicios de agua y drenaje, recolección de basura y alumbrado público sobre los lotes enajenados, a costo de los cobros que se tienen preestablecidos por dichos servicios.

ARTÍCULO 100. Los trabajos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización durante el periodo de construcción del desarrollo quedarán a cargo del desarrollador. Se deberán facilitar, en etapas legales, administrativas, financieras y urbanísticas que permitan que el mantenimiento y los servicios del

desarrollo sean autofinanciables durante el proceso de construcción, o en el caso de ser indicado de tal manera desde la solicitud de autorización, de manera permanente.

ARTÍCULO 101. Si el desarrollador proyecta que le será materialmente imposible concluir las obras de urbanización dentro del plazo establecido en la Licencia de Urbanización, solicitará a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología una prórroga, con al menos treinta días naturales previos a la conclusión de dicho plazo, anexando a su petición lo siguiente:

- I. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga;
 - II. Avance de obras;
 - III. Fotografías de la situación actual de las obras de urbanización;
 - IV. La reprogramación de trabajos de urbanización, incluyendo su respectivo calendario de obra;
 - V. Presentar copia de identificación oficial con fotografía, pudiendo ser la credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral o el Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores; y en caso de ser persona moral, se deberá presentar instrumento jurídico que acredite su constitución y que se encuentre debidamente inscrito el instrumento notarial mediante el cual se le otorgue poder para realizar el trámite. Este requisito se obviará en caso de que quien comparece, sea la misma persona que tramitó la Licencia de Urbanización; y
 - VI. Presentar carta de no adeudo al Municipio.
- El plazo para que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología resuelva sobre el otorgamiento de la prórroga será automático, salvo que no se compruebe alguno de los documentos indicados en el presente artículo. El tiempo de la prórroga a que hace referencia este artículo lo determinará el desarrollador, tomando en cuenta los elementos señalados en las fracciones anteriores.

ARTÍCULO 102. Para proceder a la enajenación de lotes, ya sea en su totalidad o por etapas, el desarrollador deberá haber concluido las obras de urbanización correspondientes, incluyendo su liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de la autorización y la licencia de urbanización, o del Convenio de Progresividad.

ARTÍCULO 103. Terminadas las obras de infraestructura y urbanización, el desarrollador dará aviso a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Servicios Públicos y al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Nogales. Dentro del plazo de veinticinco días hábiles contados a partir de la fecha en que se de aviso de terminación de obra por parte del desarrollador, el Municipio deberá determinar si cumplen con las especificaciones pactadas en la autorización, en los proyectos, en las licencias de urbanización correspondientes y han presentado las actas de entrega recepción de servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje, alumbrado público y energía eléctrica.

ARTÍCULO 104. Para la entrega-recepción de las obras de urbanización se levantará el acta correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y podrá ser efectuada en su totalidad o parcialmente por etapas o secciones, pudiendo contar con la prestación de los servicios públicos, mediante convenio de concertación que celebren con las dependencias y entidades correspondientes encargadas de dichos servicios.

ARTÍCULO 105. La promoción y publicidad para la comercialización de un desarrollo inmobiliario deberá apegarse a la autorización respectiva e incluirse en la misma el número de autorización y fecha de expedición.

ARTÍCULO 106. Cuando no se reúnan en una sola persona las condiciones de titularidad de la autorización del desarrollo inmobiliario y propietario del suelo, o cuando éste se constituya a través de un fideicomiso, en la autorización respectiva deberá definirse a la o las personas que fungirán como solidariamente responsables de las obligaciones impuestas en este Reglamento y en la autorización respectiva.



TÍTULO SEXTO
AUTORIZACIONES, LICENCIAS Y PERMISOS
CAPÍTULO I
LICENCIA DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 107. Para el aprovechamiento del suelo urbano, ya sea por la acción de urbanización o edificación, se requerirá de licencia de uso de suelo previamente a la realización de dichas acciones y tendrá por objeto autorizar de conformidad con los programas de desarrollo urbano de los centros de población, el uso permitido, la densidad de construcción, el alineamiento, y el número oficial.

ARTÍCULO 108. Las licencias de uso de suelo serán expedidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y para su obtención se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud correspondiente, cuyos formatos estarán disponibles ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y medios electrónicos;
- II. Plano o croquis de localización y clave catastral;
- III. Acreditación de la propiedad;
- IV. Presentar identificación oficial con fotografía, pudiendo ser la credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral o el Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, en ambos casos, deberán estar vigentes y, en caso de tratarse de una persona moral, se deberá presentar instrumento jurídico que acredite su constitución, debidamente inscrito y el instrumento notarial mediante el cual se le otorgue poder para realizar el trámite;
- V. Presentar el dictamen de impacto regional, en los casos a que se refiere el artículo 109 del presente Reglamento;
- VI. Presentar el dictamen en materia ambiental emitido por la autoridad correspondiente;
- VII. Presentar los estudios correspondientes, de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Nogales, Sonora, cuando aplique;
- VIII. Presentar carta de no adeudo al Municipio, o en su caso, copia del pago predial vigente; y
- IX. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

En caso de no haber observaciones respecto a la documentación presentada para acreditar los requisitos señalados en las fracciones anteriores, el plazo para que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología resuelva sobre el otorgamiento de la licencia de uso de suelo para usos que no se consideren condicionados o prohibidos, será de 5 días hábiles; y para usos que se consideren condicionados, de 10 días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente del ingreso de la solicitud.

Si se presentan observaciones, que requieran mayor información del tipo de uso pretendido, para asegurar la correcta determinación respecto a usos condicionados o prohibidos, o para asegurar que usos condicionados integren modificaciones técnicas correctas de acuerdo a lo indicado en sus estudios de impacto vial, de impacto ambiental y de riesgo, se emitirá una solicitud de información complementaria para darle seguimiento al trámite, que tendrá vigencia mientras no cambien de manera significativa los usos o actividades de la zona. La licencia de uso de suelo emitida para desarrollos inmobiliarios, incluidos los regímenes de propiedad en condominio, será válida para cada una de las unidades que integren las acciones de urbanización referidas.

ARTÍCULO 109. Los aprovechamientos de suelo que requieren dictamen de impacto regional por el gobierno del estado, emitido a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, son:

- I. Obras de infraestructura regional, como aeropuertos, centrales generadoras de energía eléctrica, hospitales generales o de especialidades sean públicos o privados, rellenos sanitarios, marinas con vocación turística, puertos de altura de carga y descarga, presas, plantas desaladoras, plantas fotovoltaicas generadoras de energía eléctrica con su línea de transmisión, la construcción de torres o cualquier variedad de estas que conduzcan energía eléctrica, autopistas, carreteras o caminos vecinales intermunicipales;
- II. Los ductos e instalaciones para el almacenamiento, procesamiento o distribución de petróleo, gasolina, diésel, combustible y gas, que se vayan a ubicar en dos o más municipios, cuando el tipo de almacenaje sea mayor o igual a 200 mil litros;
- III. Afectaciones al suelo para explotaciones mineras;

- IV. Las instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos o materiales peligrosos que presente influencia intermunicipal o que produzca un impacto significativo sobre el ecosistema o el ambiente.

ARTÍCULO 110. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, deberá asegurarse, previamente, a la expedición de las licencias de uso de suelo y de cualquier acción urbanística o aprovechamiento urbano, del cumplimiento del presente Reglamento, así como de las establecidas en los programas de desarrollo urbano, para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público.

ARTÍCULO 111. No se podrá, en ningún caso, otorgar un cambio de uso de suelo que por sus características de alto riesgo a la salud o seguridad de las personas queda como uso prohibido en dicha zona, ni se permitirán cambios de usos de suelo en zonas no urbanizables, de alto riesgo y alto valor ambiental, expresamente indicados en los Atlas de Riesgo o en los programas de desarrollo urbano, o en zonas de salvaguarda.

ARTÍCULO 112. Cuando el particular requiera de un cambio de uso de suelo que expresamente no esté indicado como prohibido, ni como condicionado, en una zona predeterminada, podrá otorgarse mediante la expedición de la licencia correspondiente, siempre y cuando las características de superficies y de dimensiones no rebasen la capacidad de las infraestructuras, o bien realice las adecuaciones y medidas necesarias para el uso que se pretenda.

ARTÍCULO 113. Cuando el particular requiera de un cambio de uso de suelo condicionado en una zona predeterminada, se requerirá de un estudio de impacto vial, que emita las precisiones técnicas que el proyecto requerirá para el manejo de carga pesada, o de carga y descarga de productos o personas, particularmente en vialidades y banquetas aledañas al predio, y zonas de salvaguarda, así como un estudio de impacto ambiental, que emita las características técnicas que serán necesarias para evitar impactos ambientales de todo tipo, como de ruido, olores, vibraciones, y luces. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología deberá tener una lista de expertos calificados para la realización de dichos estudios, y guías de elaboración para estudios de impacto vial, para guías de impacto urbano, y para guías de estudios de riesgo.

ARTÍCULO 114. La licencia de uso de suelo será válida para todo giro o actividad comprendida en la misma categoría de uso de suelo, excepto aquellos que estén expresamente clasificados como prohibidos. En el caso de requerir cambio a otro tipo de uso o actividad condicionados, se requerirá de nuevos estudios de impacto vial, impacto urbano y de riesgo, salvo cuando el experto contratado emita por escrito una validación de que dicho uso funciona con las mismas características que el anterior. En desarrollos inmobiliarios bajo régimen de propiedad en condominio, una unidad condominal podrá cambiar el uso de suelo cuando el 75% de los condóminos otorguen su conformidad.

ARTÍCULO 115. Para todas las etapas del procedimiento administrativo, se deberán observar las disposiciones señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

ARTÍCULO 116. Cuando el predio cambie de propietario, sin que haya cambiado el uso de suelo, su área o intensidad de actividad, la Licencia podrá ser ratificada a nombre del nuevo propietario, quien adquirirá en ese momento los derechos y obligaciones correspondientes, en caso contrario deberá solicitar una nueva Licencia.

ARTÍCULO 117. Las Licencias de Uso de Suelo otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento tendrán plena validez y seguirán vigentes en tanto no se modifique el uso del suelo del predio, se amplíe su área o intensidad de actividad, y toda vez que esta no contravengan con los Programas vigentes.

ARTÍCULO 118. Cuando se desee obtener más de una Licencia de Uso de Suelo para un predio, el propietario deberá declarar mediante un plano de aprovechamiento los usos de suelo, sus utilidades, superficies, accesos a cada uno de ellos.



ARTÍCULO 119. Solo se otorgará Licencia de Uso de Suelo a quien acredite plenamente su propiedad, siendo el propietario el responsable del uso y cumplimiento de lo establecido en la Licencia. Solo podrá cederse este derecho, mediante contrato legal de arrendamiento, el cual deberá ser presentado conjuntamente con la acreditación de la propiedad. En este último caso la Licencia tendrá vigencia en tanto dure el contrato de arrendamiento y podrá ser renovada a solicitud del interesado, debiendo ser presentada solicitud en tiempo y forma ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

ARTÍCULO 120. Todo predio que tenga un uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar debe contar con Licencia de Uso de Suelo.

CAPÍTULO II CONSTANCIAS DE DESLINDE

ARTÍCULO 121. La solicitud para la constancia de deslinde de un predio procederá en los siguientes casos:

- I. Cuando un predio presente errores de transcripción numérica, orientación o colindancias en su documento de propiedad.
- II. Cuando un documento de propiedad haya sufrido afectaciones por medio de segregaciones, debidamente registradas y reflejadas únicamente en su superficie más no en el armado de su polígono.
- III. Cuando se afecte un predio, por acciones urbanísticas realizadas por el Ayuntamiento, o por utilidad pública.

ARTÍCULO 122. Para obtener la constancia de deslinde de un predio se deberán presentar los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud correspondiente, cuyos formatos estarán disponibles ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y medios electrónicos;
- II. Plano o croquis de localización y clave catastral, que se acreditarán preferentemente con el certificado de valor catastral con medidas y colindancias, emitido por la Dirección de Catastro, adscrita a la Tesorería Municipal;
- III. Acreditación de la propiedad. Este requisito se corrobora por medio de documento público, copia certificada o documentos originales, los cuales deberán contener los datos necesarios como colindancias, vialidades, etc., que sean útiles para la realización de la constancia.
- IV. Presentar identificación oficial con fotografía, pudiendo ser la credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral o el Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, en ambos casos, deberán estar vigentes y, en caso de tratarse de una persona moral, se deberá presentar instrumento jurídico que acredite su constitución, debidamente inscrito y el instrumento notarial mediante el cual se le otorgue poder para realizar el trámite;
- V. Presentar carta de no adeudo al Municipio o en su caso, copia del pago predial vigente;
- VI. Plano del predio según documentos de propiedad, impreso y en formato dwg, avalado por un perito en topografía, registrado en la Secretaría.
- VII. Plano del predio indicando la configuración real, impreso y en formato dwg, avalado por un perito en topografía, registrado en la Secretaría.
- VIII. Copia del número oficial.

CAPÍTULO III DICTAMEN DE CONGRUENCIA

ARTÍCULO 123. La Coordinación del Espacio Público deberá dictaminar la congruencia con los programas de desarrollo urbano o de los que de estos se deriven, cuando se trate de llevar a cabo cualquier acción urbanística que requiera la construcción o modificación del espacio público por parte del espacio público o privado, incluyendo movimientos de tierra, modificación de banquetas y accesos viales a predios.

ARTÍCULO 124. Para la obtención del Dictamen de Congruencia con los programas de desarrollo urbano y atlas de riesgo, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Título de propiedad del inmueble;

- II. Acreditar la personalidad del representante legal;
- III. Proyecto de integración urbana que deberá contener:
 - a. Plano de localización y ubicación en el contexto inmediato con la distancia y ubicación de áreas urbanizadas y vías de comunicación existentes que pueden conectar y atravesar por el predio;
 - b. Plano topográfico geomorfológico con el polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción, curvas de nivel a cada metro, con sus infraestructuras existentes;
 - c. Dimensionamiento del plan de lotes, macro lotes, manzanas, manzanas urbanas o supermanzanas;
 - d. Distribución inicial de los usos de suelo, criterios de diseño geométrico de las vialidades prescindiendo secciones, sentidos, trazo y jerarquías, criterios de localización de las cesiones para reservas, equipamiento, áreas verdes, y criterios técnicos de infraestructura verde y manejo de agua.
- IV. Estudio Hidrológico y drenaje pluvial del sector, identificando la entrada y salida de los escurrimientos existentes,
- V. En el caso de requerir movimientos de tierras, ubicación del sitio para el relleno, y descripción técnica de su estrategia de compactación, plan de sedimentos, y congruencia con el flujo natural de escurrimientos con predios aledaños;
- VI. Estudio de impacto vial, en el caso de desarrollos inmobiliarios de industria en zonas de conservación o mejoramiento, o industria pesada en zonas de crecimiento.

El plazo para la expedición del dictamen de congruencia será de 10 días hábiles.

CAPÍTULO IV AUTORIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 125. La autorización de desarrollos inmobiliarios será emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y para su obtención se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud correspondiente, cuyos formatos estarán disponibles ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y medios electrónicos;
- II. Título de propiedad del inmueble. Este requisito se corrobora por medio de documento público, copia certificada o documentos originales;
- III. Presentar identificación oficial con fotografía, pudiendo ser la credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral o en su caso, el Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores; y en caso de ser persona moral, se deberá presentar instrumento jurídico que acredite su constitución, debidamente inscrito y el instrumento notarial mediante el cual se le otorgue poder para realizar el trámite;
- IV. Certificado del Registro Público de la Propiedad, que indique si el predio se encuentra o no, libre de gravamen;
- V. Presentar Cédula de Identificación Fiscal, para acreditar el Registro Federal de Contribuyente;
- VI. Presentar carta de no adeudo al Municipio;
- VII. Pago por los derechos correspondientes al trámite;
- VIII. Autorización de impacto ambiental emitido por la autoridad competente;
- IX. Licencia de uso de suelo;
- X. Dictamen de congruencia con los programas de desarrollo urbano;
- XI. Plano de estructura vial incluyendo tamaño y estilo de banquetas;
- XII. Plano manzanero y de lotificación con dimensiones y superficies de cada lote, y la especificación de usos;
- XIII. Plano y diseño de Espacios Públicos e Infraestructura Verde;
- XIV. Plano que determine etapas del desarrollo, identificando el cuadro de áreas de cada etapa;
- XV. Nomenclatura del desarrollo y sus vialidades, aprobados por la autoridad competente;
- XVI. Facilidad de suministro de agua, drenaje y electrificación, o, en el caso de no tener facilidad, presentar un sistema de suministro independiente o alternativo; y
- XVII. Autorización o concesión de la autoridad competente para la perforación de pozos e instalación de agua, tratándose de cualquier modalidad de desarrollo inmobiliario fuera del centro de población.
- XVIII. Dictamen de Urbanización emitido por el IMIP, con copia de los estudios presentados.



XIX. Plano de Macro y Micro localización, Poligonal georreferenciado con cuadro de construcción, plano Topográfico, plano de Sembrado y Rasantes y Plataformas.

XX. Estudio Hidrológico.

XXI. Presupuesto y Calendario de Obra.

El plazo para que la autoridad municipal resuelva sobre la autorización del desarrollo inmobiliario será de 15 días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente del ingreso de la solicitud, en caso de no haber observaciones respecto a la documentación presentada para acreditar los requisitos señalados en las fracciones anteriores; si se presentan observaciones menores, la autoridad puede emitir la autorización condicionada a incorporar los ajustes específicos indicados; en el caso de observaciones mayores, se extiende una solicitud de prórroga de hasta 6 meses para que el desarrollador presente los ajustes sin requerir costo adicional.

ARTÍCULO 126. En la autorización deberán establecerse los términos y condiciones bajo los cuales se expide, las áreas de cesión para destinos, los derechos y obligaciones del desarrollador, debiendo formar parte de ésta el plano de lotificación. Deberá ordenarse su publicación íntegra, a costa del desarrollador en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, deberá remitir en un plazo no mayor de 5 días hábiles al sistema digital de información común sobre las autorizaciones expedidas, para poder ser consultado por Sindicatura, Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP), la Dirección de Catastro, y demás dependencias participantes, y para su incorporación al Sistema Municipal y Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 127. La autorización del desarrollo inmobiliario se considera como título de propiedad de las áreas de cesión para destinos, una vez publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscritas en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente.

Para todos los efectos legales, dichas áreas de cesión entrarán de pleno derecho al dominio público municipal y estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora.

ARTÍCULO 128. Si por necesidad de una mejor distribución o aprovechamiento en el uso del suelo, el desarrollador requiere de una modificación a la Autorización de Desarrollo Inmobiliario para una relotificación, podrá solicitarla siempre que no se afecten áreas de cesión para destinos de áreas verdes, equipamiento, o vialidades, y se cuente con la autorización de la Comisión Federal de Electricidad y del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Nogales, respecto a la capacidad de suministro de los servicios.

ARTÍCULO 129. Cuando se hayan autorizado supermanzanas, al momento de requerir ser fraccionadas en manzanas, lotes y/o vialidades, éstas requerirán de una nueva autorización y licencia de urbanización. Independientemente, solo se requerirá la cesión de áreas verdes y equipamientos una sola vez.

CAPÍTULO V LICENCIA DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 130. Una vez obtenida la Autorización de Desarrollo Inmobiliario, o si el desarrollador lo considera conveniente, en paralelo, dentro de la misma carpeta, para agilizar tiempos, y para reducir la necesidad de duplicar documentos, el desarrollador podrá tramitar la Licencia de Urbanización, para lo cual deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud correspondiente, cuyos formatos estarán disponibles ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y medios electrónicos;
- II. Pago por los derechos correspondientes al trámite, de conformidad con la Ley de Ingresos Municipales;
- III. Presentar identificación oficial con fotografía, pudiendo ser la credencial electoral emitida por el Instituto Nacional Electoral o en su caso, el Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, y, en caso de ser persona moral, se deberá presentar el instrumento jurídico que

acredite su constitución, debidamente inscrito y el instrumento notarial mediante el cual se le otorgue poder para realizar el trámite;

IV. Acreditación de la propiedad o, en su caso, posesión legítima incontestada. Este requisito se corrobora por medio de documentales públicas, copias certificadas o documentos originales;

V. El proyecto ejecutivo de urbanización que contenga:

- a. Proyecto geométrico de vialidad con diseños de bases hidráulicas, pavimentos y bases de rodamiento; diseño de secciones, especificaciones técnicas de banquetas; diseño de señalamiento horizontal y vertical; placas de nomenclatura; y memoria de cálculo de los muros de contención, cuando formen parte de la urbanización.
- b. Proyecto de espacios públicos e infraestructura verde;
- c. Proyectos de las redes de agua potable, riego e hidrantes, drenaje pluvial, alcantarillado, alumbrado público, electrificación y acometidas eléctricas y obras complementarias, con sus respectivas memorias de cálculo;
- d. Proyecto de instalaciones subterráneas de telefonía, televisión por cable e instalaciones especiales;
- e. Los proyectos deberán ser aprobados por la Comisión Federal de Electricidad, Servicios Públicos, Dirección General de Obra Pública y el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Nogales, con su presupuesto pomenorizado;
- VI. Programa de obra, en su totalidad o en etapas y secciones, en el que se establezca el tiempo de ejecución de estas, y, en su caso, con la solicitud y detalles para la realización de un Convenio de Progresividad, en los términos establecidos en el presente Reglamento;
- VII. Certificado del Registro Público de la Propiedad, que indique si el predio se encuentra o no, libre de gravamen;
- VIII. Presentar Cédula de Identificación Fiscal, para acreditar el Registro Federal de Contribuyente; y
- IX. Presentar carta de no adeudo al Municipio.

El plazo para que la autoridad municipal resuelva sobre la licencia de urbanización, será de 15 días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente del ingreso de la solicitud, o en el caso de realizar el trámite al mismo tiempo que la Autorización, y que no se hayan requerido modificaciones, se resolverá en un plazo de 5 días hábiles.

Si se presentan observaciones menores a la Solicitud de la Licencia, la autoridad puede emitir la autorización condicionada a incorporar los ajustes específicos indicados; en el caso de observaciones mayores, se extiende una solicitud de prórroga de hasta 6 meses para que el desarrollador presente los ajustes sin requerir costo adicional.

ARTÍCULO 131. En caso de que con fecha posterior a la emisión de la Licencia de Urbanización las diferentes instituciones y/o dependencias autorizaran modificaciones a los proyectos de ingeniería urbana como son, agua potable, alcantarillado, electrificación y alumbrado público, entre otras, el desarrollador deberá notificarlo a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a más tardar 3 días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión, a efecto de que se expida la modificación que corresponda a la licencia de urbanización.

ARTÍCULO 132. Se requerirá autorización de venta emitida por la autoridad municipal, cuando el desarrollador pretenda realizar enajenación de lotes previo al inicio de las obras de urbanización, o bien durante el proceso de las mismas, siempre y cuando obtenga un convenio de Progresividad con la Autoridad del Espacio Público, que se permite con una fianza por el valor total de las obras de urbanización, o designando 30% de lotes urbanizables, vendibles como fianza, que permitirá cubrir valor de las obras faltantes en caso de incumplimiento de terminación de obra, conforme a la vigencia de la licencia respectiva.

ARTÍCULO 133. Para que un desarrollador inmobiliario pueda continuar con el proceso de obtención de autorizaciones para la construcción de vivienda en serie por parte de la Secretaría, será necesario que haya cumplido con las obras de urbanización requeridas que conciernen para la utilidad de estas, esto incluye la construcción de calles de liga, banquetas, guarniciones y otros elementos que conforman el desarrollo, además de las especificaciones mencionadas, las establecidas dentro del Convenio de Autorización y las Licencias de Urbanización.



**CAPÍTULO VI
AUTORIZACIONES DE SUBDIVISIONES Y FUSIONES**

ARTÍCULO 134. La subdivisión y fusión de predios requerirá de autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, siempre y cuando no contravengan las disposiciones establecidas en los programas municipales de desarrollo urbano y demás normatividad aplicable.

ARTÍCULO 135. Para la autorización de fusión o subdivisión, deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud correspondiente, cuyos formatos estarán disponibles ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y medios electrónicos;
- II. Pago por los derechos correspondientes al trámite, de conformidad con la Ley de Ingresos;
- III. Presentar copia de identificación oficial con fotografía, pudiendo ser la credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral o el Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores; y en caso de ser persona moral, se deberá presentar instrumento jurídico que acredite su constitución, debidamente inscrito y el instrumento notarial mediante el cual se le otorgue poder para realizar el trámite;
- IV. Acreditación de la propiedad;
- V. Plano del polígono origen del predio con su cuadro de construcción y coordenadas geográficas correspondientes legibles;
- VI. Plano de los polígonos de las fracciones resultantes con su cuadro de construcción y coordenadas geográficas legibles;
- VII. Plano de localización y ubicación en el contexto inmediato con la distancia y ubicación de áreas urbanizadas y vías de comunicación existentes que pueden conectar y atravesar por el predio; y
- VIII. Factibilidad de servicio de los organismos prestadores de servicios públicos.

El plazo para que la autoridad municipal resuelva sobre la autorización de fusión o subdivisión será de 5 días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente del ingreso de la solicitud, en caso de no haber observaciones respecto a la documentación presentada para acreditar los requisitos señalados en las fracciones anteriores; en el caso de observaciones mayores o que dependan de procesos externos a la Secretaría, se extenderá la autorización condicionada, por un periodo de 6 meses, para que el solicitante presente los ajustes, sin requerir costo adicional.

ARTÍCULO 136. La subdivisión de predios, como acción procederá en los casos siguientes:

- I. En áreas dentro de los centros de población, cuando los lotes resultantes queden con frente a vías públicas existentes, y preserven al menos una vialidad interna de conexión a través del predio cada 125 metros lineales; y que cuenten al menos con los servicios públicos de agua potable y drenaje, o que el interesado convenga con el Municipio la realización de los mismos;
- II. En áreas rurales, cuando los lotes resultantes cuenten con derechos de pago;
- III. Por resolución judicial de disolución de la copropiedad o partición hereditaria. Cuando los particulares cedan zonas destinadas a derechos de vía para la construcción de infraestructura vial, pluvial, espacios públicos o infraestructura verde, el municipio tramitará sin costo en favor de los cedentes, la subdivisión, escrituración e inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los predios resultantes.

**CAPÍTULO VII
AUTORIZACIONES DE BANCOS DE MATERIALES**

ARTÍCULO 137. Para la explotación extracción de bancos de materiales para la construcción se requiere autorización expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Autorización de impacto ambiental emitida por la autoridad correspondiente;
- II. Título de propiedad, o documento que acredite la relación jurídica con el predio;
- III. Proyecto de explotación; y
- IV. Programa de Remedación o de Aprovechamiento del suelo posterior a su intervención.

ARTÍCULO 138. La explotación y extracción de bancos de materiales para la construcción, se sujetará a lo siguiente:

- I. Una explotación racional del suelo, que no deberá alterar o dañar los elementos naturales, culturales o históricos del área de influencia, ni la infraestructura existente en su entorno;
- II. Su ubicación deberá contar con acceso a carreteras federales, estatales o municipales;
- III. Ejecutarse a cielo abierto en ladera y no en forma de túneles o galerías. La inclinación de los taludes deberá corresponder al ángulo de reposo natural del material que se explota y sus condiciones de saturación de humedad;
- IV. Dejará libre de explotación una franja no menor de veinte metros de ancho en todo el perímetro de las colindancias del predio o mayor según las características del material. Cuando en el predio o en alguno de sus linderos se encontrará una zona de restricción federal o estatal, la franja se contará a partir del límite de dicha zona o del correspondiente al derecho de vía; y
- V. Rehabilitar el terreno laborado para su aprovechamiento posterior sin riesgo de derrumbes o daños a terceros.

**CAPÍTULO VIII
PERMISO PARA DISPOSICIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN**

ARTÍCULO 139. Se requiere permiso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo obras de relleno y autorización en materia ambiental para la disposición de residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, cuya disposición solo podrá realizarse en los sitios que señalen dichas autorizaciones, considerándose infracción grave a quien los vierta en lotes baldíos, cañadas, barrancas, arroyos.

**CAPÍTULO IX
PERMISO PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS**

ARTÍCULO 140. Se requiere permiso de Secretaría Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo obras de movimiento o relleno de tierras, para su obtención se deberá tramitar un dictamen de congruencia, y en su caso, licencia de derribo de árbol, en los términos del presente reglamento.

**TÍTULO SÉPTIMO
VERIFICACIÓN Y MEDIDAS DE SEGURIDAD
CAPÍTULO I
VERIFICACIÓN I**

ARTÍCULO 141. Las autoridades municipales encargadas de la aplicación del presente Reglamento, llevarán a cabo visitas de verificación para comprobar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el mismo y las normas técnicas en materia de desarrollo urbano y espacio público que al efecto se emitan, y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 142. En todo lo relativo al procedimiento para la realización de visitas de verificación, se estará a lo dispuesto en el Título Tercero, Capítulo IX, de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

**CAPÍTULO II
MEDIDAS DE SEGURIDAD**

ARTÍCULO 143. Se consideran medidas de seguridad aquellas disposiciones que dicte la autoridad competente, mismas que fundadas y motivadas ayuden a prevenir situaciones de riesgo que puedan causar daño a la seguridad de las personas, al espacio público y en general a los bienes de dominio público del Municipio.

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



ARTÍCULO 144. Las medidas de seguridad que podrán adoptar las autoridades son:

- I. Clausura temporal, parcial o total, de obras e instalaciones que den lugar a los supuestos del artículo anterior;
- II. Desocupación parcial o total de predios;
- III. Aseguramiento precautorio de materiales, bienes, vehículos e instrumentos directamente relacionados con la conducta que da lugar a la imposición de la medida;
- IV. Demolición parcial o total; y
- V. Retiro de instalaciones.

ARTÍCULO 145. Las medidas de seguridad que se adopten tendrán, en su caso, la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades presentadas.

ARTÍCULO 146. Para la ejecución de las medidas de seguridad deberá levantarse acta circunstanciada de la diligencia correspondiente observándose en lo conducente las formalidades establecidas para la verificación.

ARTÍCULO 147. Las medidas de seguridad que se adopten tendrán, en su caso, la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades presentadas.

**TÍTULO OCTAVO
INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS
CAPÍTULO I
INFRACCIONES**

ARTÍCULO 148. Son infracciones al presente Reglamento:

- I. El aprovechamiento del suelo urbano contraviniendo lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- II. No contar con las autorizaciones, permisos y licencias para la realización de las diversas acciones urbanísticas contempladas en este ordenamiento;
- III. No cumplir con las obligaciones y condicionantes señaladas en las autorizaciones de desarrollos inmobiliarios y licencias de urbanización;
- IV. Modificar la autorización del desarrollo inmobiliario sin la autorización de la autoridad municipal que la emitió;
- V. Fraccionar las áreas reservadas a macro manzanas, sin la autorización respectiva;
- VI. No dar el aviso a la autoridad municipal de la suspensión o terminación de obras de urbanización en el plazo establecido o prórroga de la vigencia de la licencia;
- VII. No otorgar la fianza para garantizar la buena calidad de las obras entregadas;
- VIII. Llevar a cabo la fusión o subdivisión de predios sin la autorización municipal;
- IX. Ocupar y edificar en zonas de riesgo sin la autorización de la autoridad municipal;
- X. Llevar a cabo la explotación y extracción de bancos de material sin la autorización correspondiente;
- XI. Llevar a cabo obras de relleno y disposición final de residuos de la construcción, sin autorización en los lugares no establecidos por la autoridad para dicho fin;
- XII. Constituir, fraccionar o ampliar la zona ejidal o comunal y su reserva de crecimiento, sin ajustarse a lo dispuesto en Reglamento y en los programas de desarrollo urbano del centro de población;
- XIII. Usar y aprovechar los bienes del dominio público municipal o del espacio público, sin la concesión correspondiente;
- XIV. Utilizar o construir en un predio considerado como reserva y destino en los programas de desarrollo urbano de los centros de población o haya sido sujeto a una declaratoria de destino, representando un obstáculo para el aprovechamiento previsto;
- XV. Realizar la incorporación urbana de predios susceptibles de urbanización, sin la autorización correspondiente y contraviniendo lo establecido en el programa de desarrollo urbano del centro de población respectivo;
- XVI. Realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, interconexiones o derivaciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente de la autoridad competente;

- XVII. Ejercer los derechos derivados de un permiso, autorización, licencia o concesión posterior a su vencimiento, sin haber obtenido su renovación o prórroga;
- XVIII. No cumplir con las obligaciones y condicionantes señaladas en las autorizaciones, permisos, licencias y concesiones a que se refiere este Reglamento o efectuar modificaciones o alteraciones a las mismas;
- XIX. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;
- XX. Causar daños a bienes de propiedad pública o privada, con motivo de la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones reguladas por este ordenamiento;
- XXI. Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa en el plazo señalado o dejar de cumplir las medidas de seguridad ordenadas;
- XXII. Impedir al personal autorizado por la autoridad competente la realización de visitas de verificación;
- XXIII. Llevar a cabo un aprovechamiento de suelo incompatible con los usos predominantes en la zona que altera la imagen urbana y pone en riesgo salud, el medio ambiente y la seguridad de las personas;
- XXIV. No realizar las medidas de mitigación conforme lo establecido y autorizado en el estudio de prevención de riesgo;
- XXV. Instalar casetas de vigilancia y/o de dispositivos de acceso, obstruyendo la continuidad de vialidades o entorpeciendo el flujo vehicular circundante al desarrollo;
- XXVI. Cerrar una vialidad para generar espacios de aprovechamiento exclusivo de los habitantes de un fraccionamiento o desarrollo inmobiliario ya existente sin autorización de la autoridad municipal;
- XXVII. Ocupar, edificar o llevar a cabo instalaciones de cualquier naturaleza incompatibles con los lineamientos del espacio público;
- XXVIII. Llevar a cabo una acción urbanística que afecte la conectividad o las dimensiones establecidas para una vialidad;
- XXIX. Ocupar, modificar, edificar o llevar a cabo instalaciones de cualquier naturaleza incompatibles con los lineamientos para arroyos, taludes y banquetas;
- XXX. No permitir en caso de alguna contingencia vial, de inundación, percance u otra, por parte de un desarrollo inmobiliario, abrir sus puertas o accesos controlados y las salidas de emergencia para dar preferencia al tránsito vehicular para descongestionar la vialidad a través del desarrollo;
- XXXI. Mantener inmuebles en visible estado de deterioro o abandono, que provoque riesgos a la salud pública, a las personas y sus bienes; e
- XXXII. Incumplir con las demás disposiciones de este Reglamento.

**CAPÍTULO II
SANCIONES**

ARTÍCULO 149. Las violaciones a los preceptos de este Reglamento y a las disposiciones que de él emanen, serán sancionadas administrativamente por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con una o más de las siguientes sanciones:

- I. Amonestación con apercibimiento;
- II. Multa por el equivalente de 40 a 100,000 Unidades de Medida y Actualización;
- III. Suspensión provisional o definitiva, parcial o total, de las instalaciones o construcciones;
- IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total, cuando:
 - a. El infractor no hubiere cumplido en los plazos y condiciones impuestos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y/o con las medidas de seguridad ordenadas;
 - b. En casos de reincidencia, cuando las infracciones perturben la tranquilidad o atenten contra la salud e integridad de las personas, o
 - c. Se trate de desobediencia reiterada, en tres o más ocasiones, al cumplimiento de alguna o algunas medidas de seguridad impuestas;
- V. Demolición o retiro parcial o total de las instalaciones o construcciones;
- VI. Decomiso de materiales, equipos e instrumentos directamente relacionados con la infracción;
- VII. Revocación de las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones otorgadas.

ARTÍCULO 150. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología fundará y motivará su resolución en las cuales se imponga una sanción administrativa, considerando para su individualización:

- I. Los daños que se hubieren producido o puedan producirse;
- II. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- III. La gravedad de la infracción;
- IV. El beneficio que hubiese obtenido el infractor;
- V. La reincidencia del infractor; y
- VI. La capacidad económica del infractor.

ARTÍCULO 151. Se entenderá por reincidencia, la comisión de una misma infracción en el lapso de un año, contado a partir de la fecha en que haya quedado firme la resolución administrativa que la imponga; y ésta será sancionada con el doble de la multa prevista para el caso concreto.

ARTÍCULO 152. La imposición de las multas a que se refiere el artículo 148, se determinará en la forma siguiente:

- I. Con equivalente de 40 a 100,000 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 148, dentro de las fracciones VIII y XVIII;
- II. Con el equivalente de 201 a 100,000 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 148, dentro de las fracciones I, II, III, V, VI, VII, XXV y XXXI;
- III. Con el equivalente de 100,001 a 10,000 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 148, dentro de las fracciones X, XI, XII, XIII, XV, XIX, XX, XXI, XXIII, XXVI, XXVII y XXVIII; y
- IV. Con el equivalente de 10,001 a 100,000 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 148, dentro de las fracciones IV, IX, XIV, XVI, XVII, XXII, XXIV, XXIX y XXX.

ARTÍCULO 153. Cuando proceda como sanción la suspensión o clausura provisional o definitiva, total o parcial, el personal comisionado para ejecutarla procederá a levantar acta detallada de la diligencia.

ARTÍCULO 154. La demolición parcial o total que ordene la autoridad competente, como medida de seguridad o sanción, será ejecutada por el infractor a su costa y dentro del plazo que fije la resolución respectiva.

ARTÍCULO 155. Procederá la revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas para la realización de las acciones de urbanización cuando:

- I. Se efectúen obras, instalaciones o cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones, que contravengan a las disposiciones en ellas contenidas;
- II. Se cambie el uso del suelo o destino de un terreno por otro distinto al autorizado; y
- III. Se realicen o se lleven a cabo modificaciones al proyecto inicialmente autorizado sin tramitar la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 156. Las sanciones consistentes en multa impuestas por la autoridad competente se harán efectivas por conducto de la Tesorería Municipal, mediante el procedimiento que corresponda a elección de la Tesorería Municipal, en los términos de las leyes fiscales aplicables.

ARTÍCULO 157. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños al espacio público o bienes del dominio público municipal o impactos negativos al desarrollo urbano, estará obligada a reparar los daños causados.

ARTÍCULO 158. El 50% de los ingresos que el Ayuntamiento obtenga efectivamente de multas por infracciones a este Reglamento, se destinarán a los programas vinculados a la verificación y vigilancia, así como para el otorgamiento de estímulos y recompensas por productividad y cumplimiento del personal verificador, el cual se distribuirá de la siguiente manera:

- I. El 50% en los programas vinculados a la verificación y vigilancia, que podrán consistir en infraestructura, equipos, vehículos y transporte;

- II. El 25%, en programas de difusión y educación urbana, y para la elaboración de Manuales Ciudadanos, que fortalezcan la participación ciudadana en el cuidado y defensa del espacio público y de los planes y programas de desarrollo urbano;
- III. El 25% restante, en la proporción que en cada caso determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología al otorgamiento de estímulos del personal vinculado a los servicios de verificación y vigilancia, por productividad y cumplimiento.

CAPÍTULO III RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 159. Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas en aplicación de la presente ley podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en el Título Tercero, Capítulo XII de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, conforme a las reglas previstas en el mismo, o interponer el juicio correspondiente ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora.

El recurso de inconformidad tendrá por objeto que la autoridad correspondiente confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

TÍTULO NOVENO DENUNCIA CIUDADANA Y RESPONSABILIDADES CAPÍTULO I DENUNCIA CIUDADANA

ARTÍCULO 160. Toda persona, física o moral, podrá denunciar ante la autoridad competente todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de este Reglamento, sus programas y las Normas Oficiales Mexicanas.

ARTÍCULO 161. La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, bastando que se presente por escrito o en medio electrónico y ésta deberá contener:

- I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, del denunciante y, en su caso, de su representante legal;
- II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;
- III. Los datos que permitan identificar al presunto infractor; y
- IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquellas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, situación que deberá ser notificada al denunciante.

ARTÍCULO 162. Las autoridades y servidores públicos involucrados en asuntos denunciados, o que por razón de sus funciones o actividades puedan proporcionar información pertinente, deberán cumplir en sus términos con las peticiones que la autoridad les formule en tal sentido.

Las autoridades y servidores públicos a los que se les solicite información o documentación que se estime con carácter reservado, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, lo comunicarán a la autoridad competente. En este supuesto, dicha autoridad deberá manejar la información proporcionada bajo la más estricta confidencialidad.

CAPÍTULO II RESPONSABILIDADES

ARTÍCULO 163. Constituyen faltas administrativas de los servidores públicos municipales, además de las previstas por la Ley de Responsabilidades y Sanciones para el Estado de Sonora, las siguientes:

- I. Realizar actos o emitir autorizaciones, permisos, licencias y concesiones en contravención de lo dispuesto en el presente Reglamento, en los programas de desarrollo urbano y de obras de destino correspondientes;

- II. Admitir a trámite documentos o celebrar contratos o convenios que contravengan lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones aplicables al desarrollo urbano y el espacio público;
- III. La falta de actuación oportuna, ante la evidencia de los hechos que representen violación flagrante de este Reglamento;
- IV. Expedir actos de autoridad respecto de las acciones urbanísticas establecidas en este ordenamiento, sin cumplirse con todos los requisitos señalados para ello;
- V. Requerir o condicionar la tramitación de un procedimiento y su resolución, al cumplimiento de requisitos o a la realización de acciones que no estén expresamente previstos en la Ley, este Reglamento y normatividad aplicable;
- VI. Incumplir con los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes;
- VII. No observar o acatar las disposiciones legales, reglamentarias y normativas vigentes en materia de desarrollo urbano y el espacio público;
- VIII. Destinar los recursos para el fondo del fideicomiso del suelo para un fin distinto a su objeto;
- IX. Propiciar o permitir la ocupación irregular de áreas y predios en los Centros de Población;
- X. Autorizar indebidamente un asentamiento humano en zonas de riesgo, o en polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento en torno a la infraestructura o equipamientos de seguridad nacional o de protección en derechos de vía o zonas federales, o en áreas no urbanizables;
- XI. Modificar, enajenar o autorizar por parte de los servidores públicos, el destino o llevar a cabo actos de administración y disposición de áreas verdes y de equipamiento urbano, salvo que dejen de ser útiles para fines de servicio público;
- XII. Destinar a un fin distinto los recursos para el fondo del fideicomiso del suelo; y
- XIII. No requerir para el otorgamiento de las licencias sobre acciones urbanísticas, cuyos proyectos requieran obras de mitigación o reducción de riesgos, el estudio de prevención de riesgo y la realización de las medidas de mitigación.

ARTÍCULO 164. Los funcionarios públicos responsables de las faltas administrativas señaladas en el artículo anterior serán sancionados conforme a las disposiciones de la Ley de Responsabilidades y Sanciones para el Estado de Sonora.

Dicha sanción será independiente de la responsabilidad patrimonial en que incurra y del ejercicio de la acción penal por haber ejercitado actos tipificados como delitos, de conformidad con el Código Penal del Estado.

ARTÍCULO 165. No surtirán efectos los actos, convenios, contratos que contravengan lo establecido en las disposiciones y en los programas a que se refiere este ordenamiento.

ARTÍCULO 166. Estarán afectados de nulidad los actos, convenios y contratos cuando:

- I. Contravengan las disposiciones de los programas de Desarrollo Urbano, así como a las Provisiones, Usos de suelo, Reservas o Destinos que establezcan; y
- II. Las inscripciones en el Registro Agrario Nacional y en el Instituto Catastral y Registral que no contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la acción urbanística que proceda;

La nulidad a que se refiere este artículo será declarada por la autoridad y podrá ser solicitada por cualquier persona mediante el ejercicio de la denuncia ciudadana o a través de los procedimientos administrativos regulados por esta ley y los reglamentos municipales.

ARTÍCULO 167. Los notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en este Reglamento; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Asimismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar las obligaciones de respetar los programas a que se refiere

este Reglamento, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y precisar su viabilidad de urbanización.

ARTÍCULO 168. No surtirán efectos los permisos, autorizaciones, licencias y concesiones que contravengan lo establecido en los programas a que se refiere este Reglamento.

ARTÍCULO 169. No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora o en el Catastro Municipal, que no se ajusten a lo dispuesto en este ordenamiento y en los programas aplicables de la materia.

ARTÍCULO 170. Los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios de ejidos o comunidades deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los programas de Desarrollo Urbano vigentes y aplicables en la zona respectiva.

ARTÍCULO 171. Las inscripciones del Registro Público de la Propiedad, así como las cédulas catastrales deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los programas de Desarrollo Urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

TÍTULO DÉCIMO
PROCURACIÓN MUNICIPAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
CAPÍTULO ÚNICO
PROCURADURÍA MUNICIPAL URBANA Y DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 172. Se crea la Procuraduría Municipal Urbana y del Espacio Público, como órgano desconcentrado del Gobierno Municipal del Ayuntamiento de Nogales, Sonora, quien se especializará en vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano y del espacio público, así como aplicar las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 173. La procuraduría tendrá las siguientes atribuciones:

- I. La procuración y defensa del espacio público;
- II. Programar, ordenar y realizar visitas de verificación, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y espacio público;
- III. Verificar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano de los centros de población del Municipio;
- IV. Verificar la ubicación de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo;
- V. Verificar la conservación y preservación de los bienes inmuebles del Municipio;
- VI. Salvaguardar los intereses de la población y brindar asesoría en asuntos de protección del espacio público;
- VII. Ordenar, practicar y realizar visitas para el reconocimiento de hechos u omisiones, planteados en las denuncias que reciba o bien derivado de las investigaciones de oficio que realice del patrimonio inmobiliario municipal, a efecto de vigilar el cumplimiento de la normatividad aplicable en la materia, así como determinar y ejecutar la imposición de medidas de seguridad, calificar las actas y ejecutar las resoluciones dictadas. Para ejecutar dichas acciones la Procuraduría podrá requerir el apoyo de la fuerza pública o de otras autoridades.
- VIII. Solicitar informes u opiniones, estudios, dictámenes o peritajes a instituciones académicas, centros de investigación, dependencias de la administración pública en la tramitación de los procedimientos administrativos;
- IX. Emitir las resoluciones derivadas de los procedimientos administrativos en el ámbito de su competencia;
- X. Determinar e imponer las medidas correctivas y de seguridad, así como la aplicación de sanciones por infracciones administrativas proveyendo lo necesario para su ejecución;

- XI. Requerir a las autoridades competentes de la Administración Pública Municipal, la revocación o suspensión de autorizaciones, permisos, licencias o concesiones, cuando se haya impuesto como sanción;
 - XII. Promover y procurar, la conciliación de intereses entre particulares y en sus relaciones con las autoridades, en asuntos competencia de la Procuraduría;
 - XIII. Denunciar los actos, hechos u omisiones que impliquen la probable comisión de delitos, que atenten contra el patrimonio municipal y el espacio público;
 - XIV. Remitir a las autoridades competentes, las quejas que se le presenten por irregularidades en que incurran servidores públicos por hechos u omisión en la aplicación de disposiciones en materia de desarrollo urbano y espacio público;
 - XV. Substanciar y resolver los recursos administrativos;
 - XVI. Iniciar, en el ámbito de sus atribuciones, las acciones que procedan ante los órganos jurisdiccionales y las autoridades competentes, cuando conozca de actos, hechos u omisiones que puedan constituir violaciones a las normas administrativas o penales;
 - XVII. Resolver, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, las solicitudes de reparación del daño y conmutación de multas;
 - XVIII. Solicitar los dictámenes técnicos e informes de autoridad para substanciar las acciones y procedimientos civiles, penales y administrativos para la recuperación del espacio público;
 - XIX. Participar en la creación y vigilancia de las áreas naturales protegidas municipales;
 - XX. Participar en la vigilancia y cumplimiento de los convenios para la administración y custodia de las zonas federales; y
 - XXI. Las demás que le señalen las leyes, reglamentos u otros ordenamientos jurídicos.
- La Procuraduría ejercerá las anteriores atribuciones sin perjuicio de las que la Administración Pública Municipal Directa otorgue a la Sindicatura Municipal.

ARTÍCULO 174. La Procuraduría Municipal Urbana y del Espacio Público, estará a cargo de un Procurador, que será nombrado y removido por el Presidente Municipal, debiendo recaer el nombramiento en la persona que cumpla con los requisitos para el ejercicio de la función encomendada, y que tenga conocimiento y experiencia jurídica en materia de desarrollo urbano y del espacio público.

ARTÍCULO 175. El Procurador, además de lo establecido en el artículo 83 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Programar, dirigir, coordinar, ejecutar y evaluar el funcionamiento y desempeño de las unidades administrativas a su cargo, así como establecer mecanismos de integración e interrelación que propicien el óptimo desarrollo de sus funciones;
- II. Administrar, recopilar, sistematizar y, en su caso, publicar la información derivada del ejercicio de sus atribuciones;
- III. Coordinar y concertar la ejecución de instrumentos económicos y financieros que coadyuven al cumplimiento de los objetivos de la política de suelo, en el ámbito de su competencia;
- IV. Establecer los lineamientos administrativos y proponer las políticas, programas y proyectos de orden técnico en el ámbito de su competencia;
- V. Acordar y suscribir los actos jurídicos, convenios y contratos y demás documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones;
- VI. Aplicar las políticas y disposiciones emitidas en materia de transparencia y acceso a la información;
- VII. Implementar y ejecutar, en el ámbito de su competencia, criterios, sistemas y procedimientos de carácter técnico y de investigación, dirigidos a la detección de irregularidades para la obtención de elementos probatorios sobre posibles infracciones a la normatividad de la materia;
- VIII. Elaborar el programa-presupuesto anual de la procuraduría, ejercerlo y supervisar el correcto ejercicio y operación del gasto;
- IX. Elaborar los manuales de organización y de procedimientos;
- X. Designar, nombrar o remover a los servidores públicos de confianza de la Unidad Administrativa;
- XI. Representar al Ayuntamiento en los congresos, seminarios, foros y otros eventos;
- XII. Representar legalmente al órgano desconcentrado, en toda clase de juicios, en todo sea parte, e intervenir en los arbitrajes y reclamaciones de carácter jurídico que puedan afectar sus intereses.



- formular y presentar denuncias o querrelas ante el Ministerio Público competente, de los hechos delictuosos por los que se afecte al órgano desconcentrado; otorgar el perdón legal; denunciar o querrellarse ante el Ministerio Público de los hechos que puedan constituir delitos de los servidores públicos en el desempeño de sus funciones, allegándose los elementos probatorios del caso y dando la intervención que corresponda al Órgano de Control y Evaluación Gubernamental;
- XIII. Suscribir oficios, escritos y todas aquellas promociones que exija el trámite procesal de los juicios, incluyendo el de amparo o de cualquiera otra controversia, así como desahogar los trámites y asistir a las audiencias y diligencias convocadas por los órganos jurisdiccionales, pudiendo designar para tal efecto y mediante oficio, al personal a su cargo para ser auxiliado en el ejercicio de sus facultades; y
- XIV. Las demás que se le confieran en las disposiciones legales o le señale el Síndico del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 176. Corresponderá al Ayuntamiento, establecer las políticas y estrategias de coordinación y operación de la Procuraduría; autorizar los programas y el presupuesto anual.

ARTÍCULO 177. Para lograr un mejor resultado en las políticas y programas que se instrumenten para la procuración y defensa del espacio público y el desarrollo urbano, el Ayuntamiento programará en el Presupuesto de Egresos de la dependencia, los recursos financieros, humanos y materiales suficientes para el eficaz desempeño de las atribuciones de la Procuraduría.

ARTÍCULO 178. Las subprocuradurías tendrán las funciones que les deleguen el Procurador y las atribuciones que se establezcan en los manuales de organización y de procedimientos. Los verificadores municipales tendrán las facultades de verificación y vigilancia y determinar e imponer las medidas de seguridad de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.



TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

SEGUNDO. Hasta en tanto se constituya administrativamente la Procuraduría Municipal Urbana y del Espacio Público, sus atribuciones serán ejecutadas por Sindicatura del Ayuntamiento.

TERCERO. Hasta en tanto se constituya administrativamente la Coordinación del Espacio Público, sus atribuciones serán ejecutadas por la Dirección de Planeación y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

CUARTO. El Municipio, a través del Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) y de la Dirección de Planeación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tiene dieciocho meses a partir de la publicación del presente reglamento para la adecuación de los planes y programas de desarrollo urbano, o para la elaboración de los programas específicos correspondientes.

QUINTO. El Fideicomiso del Suelo deberá constituirse en un plazo no mayor a veinticuatro meses por la Presidencia Municipal y la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano.

SEXTO. El Consejo al que se refiere el presente ordenamiento, deberán de constituirse y sesionar en un plazo no mayor de doce meses a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento.

SEPTIMO. Las solicitudes de autorizaciones, permisos, licencias y concesiones de las acciones urbanísticas contempladas en este reglamento y presentadas con anterioridad a su entrada en vigor podrán, a elección de los interesados, seguir su trámite y resolverse de conformidad con las disposiciones legales vigentes al momento de su presentación, o bien conforme lo previsto en el presente ordenamiento.

OCTAVO. El Ayuntamiento, en conjunto con el Cronista y la Comisión de Nomenclatura, tendrá nueve meses a partir de la aprobación del presente reglamento para elaborar, aprobar y publicar un Catálogo de Nomenclatura Pre-Autorizada con al menos quinientos denominaciones que pueden ser seleccionados por desarrolladores y automáticamente aprobadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y que deben ser compensados para regresar a quinientos cada doce meses.

DADO EN LA CIUDAD DE NOGALES, SONORA, A LOS 31 DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2025, PARA SU PROMULGACIÓN Y OBSERVANCIA EN LA JURISDICCIÓN DE ESTE MUNICIPIO.

ATENTAMENTE. EL PRESIDENTE MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA, ING. JUAN FRANCISCO GIM NOGALES. – RÚBRICA. EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO LIC. HIPOLITO SEDANO RUIZ.



ING. JUAN FRANCISCO GIM NOGALES

PRESIDENTE MUNICIPAL DE NOGALES, SONORA

LIC. HIPOLITO SEDANO RUIZ

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



BOLETÍN OFICIAL Y
**ARCHIVO DEL
ESTADO**

GOBIERNO
DE **SONORA**

EL BOLETÍN OFICIAL SE PUBLICARÁ LOS LUNES Y JUEVES DE CADA SEMANA. EN CASO DE QUE EL DÍA EN QUE HA DE EFECTUARSE LA PUBLICACIÓN DEL BOLETÍN OFICIAL SEA INHÁBIL, SE PUBLICARÁ EL DÍA INMEDIATO ANTERIOR O POSTERIOR. (ARTÍCULO 6° DE LA LEY DEL BOLETÍN OFICIAL).

EL BOLETÍN OFICIAL SOLO PUBLICARÁ DOCUMENTOS CON FIRMAS AUTÓGRAFAS, PREVIO EL PAGO DE LA CUOTA CORRESPONDIENTE, SIN QUE SEA OBLIGATORIA LA PUBLICACIÓN DE LAS FIRMAS DEL DOCUMENTO (ARTÍCULO 9° DE LA LEY DEL BOLETÍN OFICIAL).

La autenticidad de éste documento se puede verificar en
<https://boletinoficial.sonora.gob.mx/información-institucional/boletin-oficial/validaciones> CÓDIGO: 2025CCXV29IV-10042025-3151240EC

