

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



URBANÍSTICO E INMOBILIARIO
2026



Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 2 de octubre de 2021
(Entra en vigor el 02 de noviembre de 2021)

LA CIUDADANA MAESTRA MARIA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA, A SUS HABITANTES SABED:

QUE EL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO SE HA SERVIDO EXPEDIR EL SIGUIENTE

DECRETO :

DECRETO No.
LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E.

LA SEXAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, REUNIDA EN SU DECIMOTERCER PERIODO EXTRAORDINARIO DE SESIONES, DENTRO DEL TERCER AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO.- Se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, para quedar redactada de la siguiente manera:

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

TÍTULO PRIMERO **DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

CAPÍTULO ÚNICO **DEL OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES**

Objeto de la Ley

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto:

- I. Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.



- II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.
- III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes.
- IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, zonas, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.
- V. Disponer las normas conforme a las cuales se llevará a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como los instrumentos para su gestión y administración, teniendo como eje vertebrador el bien común, la sustentabilidad, el acceso al espacio público, y los equipamientos.
- VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.
- VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes.
- VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación, administración y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia, a partir de la gobernanza territorial.

Derecho universal

Artículo 2. Todas las personas tienen derecho al disfrute de ciudades sostenibles, justas, democráticas, seguras, resilientes y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida adecuada y de calidad para todas las personas, así como para promover entre las y los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de las demás personas, el medio ambiente, así como a las normas cívicas y de convivencia.

Es obligación de las autoridades estatales y municipales promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social sobre los diversos temas relacionados con el aprovechamiento del territorio.



Derechos urbanos fundamentales

Artículo 3. Se reconocen como derechos urbanos fundamentales de las personas residentes de los asentamientos humanos del Estado, de forma enunciativa, los siguientes:

- I. Al medio ambiente sano y a la preservación del entorno, a fin de lograr una calidad de vida óptima e integral.
- II. A la movilidad, en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.
- III. Al libre tránsito en vialidades y bienes de propiedad pública, sin impedimentos materiales.
- IV. Al uso y disfrute de espacios públicos y equipamientos urbanos.
- V. Al acceso y preservación de bienes y servicios relativos al patrimonio natural y cultural.
- VI. A una vivienda digna y decorosa.
- VII. A contar con servicios públicos.
- VIII. A la ejecución de obras públicas de beneficio colectivo.
- IX. A la participación ciudadana y al acceso transparente y oportuno de la información, en los procesos y políticas de planeación, administración del suelo y ordenación del territorio.
- X. A contar con seguridad pública.
- XI. A la seguridad personal e integridad física frente a los riesgos y desastres.
- XII. A que se cumplan las previsiones y contenidos de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.
- XIII. A presentar denuncias públicas urbanas e impugnaciones contra actos o hechos jurídicos que violenten la normatividad, legislación o instrumentos de planeación.
- XIV. A la agrupación, bajo cualquier modalidad lícita, para defenderse o presentar propuestas y realizar gestiones en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Estos derechos estarán sujetos a la más amplia protección, cobertura, concreción e interpretación posible a favor las personas.

Los derechos urbanos fundamentales reconocidos en este ordenamiento otorgan interés jurídico individual o colectivo para ser exigibles y reparables mediante mecanismos y procedimientos de restitución de garantías urbanísticas, sean de naturaleza jurisdiccional, administrativa o constitucional.



Principios de la Ley

Artículo 4. La planeación, regulación, gestión y evaluación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, se orientará a generar un nuevo modelo de gobernanza territorial, con apego a los siguientes principios de política pública:

- I. Derecho a la ciudad.- Garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.
- II. Equidad e inclusión.- Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de las personas o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todas las personas puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades.
- III. Derecho a la propiedad urbana.- Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que las personas propietarias tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua y en esta Ley.
- IV. Coherencia y racionalidad.- Adoptar estrategias que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia, economía, transparencia y honradez en el uso de los recursos públicos.
- V. Participación democrática y transparencia.- Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública, la cual estará disponible en formato impreso o electrónico para cualquier persona que lo solicite, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y la legislación aplicable en la materia.
- VI. Productividad y eficiencia.- Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de conectividad y estructura vial para una movilidad universal; energía y comunicaciones; creación y mantenimiento de infraestructura productiva, así como equipamientos y servicios públicos de calidad. Asimismo, maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.
- VII. Protección y progresividad del espacio público.- Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas de



personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes.

- VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.- Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.
- IX. Sostenibilidad ambiental.- Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques.
- X. Accesibilidad universal.- Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos compatibles y densidades sostenibles.
- XI. Movilidad.- Promover un patrón urbano coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.
- XII. Mejora regulatoria y simplificación administrativa.- Asegurar que los trámites, requisitos y plazos de los procedimientos ante la administración pública que establece esta Ley, sean explícitos, claros y con tiempos de respuesta, dando certeza a los particulares, evitando la discrecionalidad y la corrupción.
- XIII. Federalismo y municipalismo cooperativo.- Garantizar que, en un marco de colaboración sostenida y respeto mutuo, la ordenación, planeación, administración y gestión del territorio se apegue a los principios del Sistema Federal de Gobierno y del Municipio Libre, consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás leyes relativas.
- XIV. Modernización y uso de las tecnologías de información y comunicación.- Priorizar el uso y aplicación de los adelantos en tecnología digital, principalmente las tecnologías de la información y comunicación, los sistemas de información geográfica, las aplicaciones móviles e inteligentes, así como la identificación de las mejores prácticas locales, nacionales e internacionales en el uso de estas herramientas para la ordenación y planeación del territorio, su gestión, administración, financiamiento y evaluación.

Políticas para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano

Artículo 5. El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano se orientarán a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

- I. El efectivo cumplimiento de los principios y derechos a que se refiere este ordenamiento.



- II. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.
- III. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población.
- IV. El desarrollo socioeconómico sostenible e integral del Estado, armonizando la interrelación de los centros de población y el campo, distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas entre todas las personas que intervienen en el proceso de urbanización.
- V. La distribución equilibrada y sostenible de los centros de población y las actividades económicas en el territorio del Estado, considerando las ventajas y economía de localización, vocación regional y potencialidad.
- VI. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población.
- VII. El desarrollo planeado, participativo y congruente de los procesos de conurbación y de las zonas metropolitanas.
- VIII. El mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población rural e indígena, respetando sus valores y tradiciones.
- IX. El establecimiento de Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios para la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población.
- X. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- XI. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias, evitando la ocupación en zonas de riesgos, naturales o antrópicos, así como promoviendo la reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo.
- XII. La conservación y mejoramiento del ambiente y la imagen urbana en los centros de población.
- XIII. La implementación preponderante, uso y rescate del espacio público, así como la preservación y reconocimiento del patrimonio cultural inmueble de los centros de población.
- XIV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, impidiendo su expansión física desordenada, sin la suficiente, adecuada y efectiva cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad.
- XV. El fomento a la producción y desarrollo de la vivienda en los términos de la legislación aplicable.
- XVI. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano.
- XVII. La participación social en la planeación del desarrollo urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.



- XVIII. Las condiciones para el despliegue de infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones y radiodifusión.
- XIX. La transparencia, simplificación y agilización de las licencias, permisos y autorizaciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y construcción.
- XX. La coordinación entre los tres órdenes de gobierno, que mejore, simplifique, homologue, reduzca costos y evite duplicidad de trámites en el ámbito del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y construcción.
- XXI. El rescate, desarrollo y adecuación de los espacios públicos, la infraestructura, el equipamiento y los servicios en los centros de población, para que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad universal, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en la Ley para la Inclusión y Desarrollo de las Personas con Discapacidad del Estado de Chihuahua, así como de las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables en esta materia.

Declaratoria de utilidad pública

Artículo 6. Son de utilidad pública y de beneficio social los actos tendientes a establecer provisiones, restricciones, estrategias, reservas, usos y destinos de suelo de las áreas y predios de los centros de población, contenidos en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere esta Ley.

Son causas de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- II. La planeación y ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento, de servicios urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquellas destinadas para el espacio público y para la movilidad.
- III. El cumplimiento y la ejecución de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios, a que se refiere esta Ley.
- IV. La constitución y aprovechamiento de reservas territoriales para el desarrollo urbano.
- V. La regularización territorial en los centros de población.
- VI. La ejecución de acciones, obras o servicios tendientes a la seguridad de los asentamientos humanos, la delimitación de zonas de riesgo, la reubicación de población en riesgo y el establecimiento de polígonos de salvaguarda.
- VII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario y para la movilidad.
- VIII. La conservación, protección y mejoramiento del patrimonio cultural y natural de los centros de población.
- IX. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular, así como el acceso y apoyo a la producción social de vivienda.



- X. La limpieza, remediación y recuperación de sitios contaminados, para su integración en el tejido urbano en condiciones que garanticen su aprovechamiento, sin poner en riesgo la salud humana.
- XI. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población.
- XII. La realización del reagrupamiento de predios a que se refiere el artículo 184 de esta Ley.
- XIII. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales.

En términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La indemnización a que se refiere el párrafo anterior, no podrá incorporar el incremento de valor propiciado por la realización de las acciones de interés público que se pretenda realizar.

En el caso de la fracción X del presente artículo, se descontará de la indemnización el costo de la remediación del sitio de que se trate.

La autoridad, previo cumplimiento de los procedimientos y formalidades previstos en el Código Administrativo del Estado, podrá ocupar parcial o totalmente y en forma temporal los predios o los bienes de propiedad particular necesarios para la ejecución de las obras calificadas de utilidad pública.

Definiciones

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

- I. Acción urbanística.- Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos y urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento e infraestructura para la prestación de servicios urbanos en la Entidad.
- II. Alineamiento.- Plano vertical virtual sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública. El documento respectivo contendrá las restricciones de carácter urbano, señaladas por los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás normatividad aplicable.
- III. Área no urbanizable.- El territorio que no puede ser sujeto de utilizar o desarrollar en términos inmobiliarios o diversos a su conservación, por contar con algún tipo de protección específica que lo inhibe para su desarrollo, tales como su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero o zona de riesgo, entre otros.

Las áreas no urbanizables deberán estar definidas en los planes de desarrollo urbano correspondientes.



- IV. Área rural.- Superficie de suelo en estado natural o con usos productivos, agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no está conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos, o que lo esté de forma parcial, limitada o básica.
- V. Área urbana.- Superficie que contiene el espacio físico territorial de los centros de población en donde un conglomerado demográfico de más de dos mil quinientos habitantes lleva a cabo procesos sociales y económicos en un medio natural adaptado para el desarrollo de la vida comunitaria.
- VI. Área urbanizable.- Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.
- VII. Área urbanizada.- Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.
- VIII. Área de cesión.- Superficie de terreno que debe transmitirse a título gratuito al municipio para destinarse a fines públicos, tales como áreas verdes y equipamiento urbano, cuyos fines de interés público deberán quedar asegurados.
- IX. Asentamiento humano.- El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.
- X. Asentamiento humano irregular.- El establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran, sin contar con las autorizaciones expedidas por las autoridades competentes para ello.
- XI. Barrio.- Zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias.
- XII. Centros de población.- Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente provean para fundación de los mismos.
- XIII. Centro de Población Estratégico.- Son aquellos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que delimitan los niveles estatales, regionales, subregionales, centros rurales de servicios básicos concentrados y municipales, que conforman el Sistema Urbano Estatal para los municipios en el Estado.



- XIV. Condominio.- Régimen de propiedad que otorga a su titular, persona física o moral, el derecho exclusivo de propiedad, uso, goce y disfrute respecto de su unidad privativa y, a la vez, un derecho porcentual de copropiedad sobre las áreas de uso común.
- XV. Conjunto urbano.- Modalidad de acción urbanística que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar el potencial urbano de un predio, como una unidad espacial integral, cuyo aprovechamiento promueva la intensidad del uso del suelo y el desarrollo orientado a una escala humana.
- XVI. Constancia de Zonificación o de Usos del Suelo.- Documento oficial expedido por las autoridades municipales, en el cual se consigna el uso o destino de suelo a que puede ser dedicado un área o predio en su jurisdicción territorial, así como sus obligaciones respecto al espacio público y el bien común.
- XVII. Conservación.- La acción tendiente a preservar el buen estado de la infraestructura, espacio público, equipamiento, construcción, áreas verdes y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores ambientales, históricos y culturales.
- XVIII. Conurbación.- La continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población.
- XIX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural que debe ocupar una construcción.
- XX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles.
- XXI. Crecimiento.- Acción tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los centros de población.
- XXII. Densificación.- Política pública urbana 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 conforme a los instrumentos de planeación aplicables.
- XXIII. Desarrollo Urbano.- El proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.
- XXIV. Desarrollo metropolitano.- Proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas que, por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada las autoridades estatales y municipales, de acuerdo con sus atribuciones.



- XXV. Destinos.- Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.
- XXVI. Dictamen de Congruencia.- Acto jurídico administrativo mediante el cual el Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, ratifica el contenido de un instrumento de ordenación territorial o planeación del desarrollo urbano, así como sus modificaciones mayores o actualizaciones, respecto de las disposiciones de la presente Ley, de las políticas establecidas en los planes y programas de orden estatal, así como las acciones y normas técnicas en la materia.
- XXVII. Director Responsable.- La persona física con autorización de la autoridad competente que responde ante las instancias estatal y municipal, así como a los particulares promoventes, del cumplimiento de esta Ley y las disposiciones reglamentarias aplicables en la materia.
- XXVIII. Equipamiento urbano.- El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para el desarrollo de actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.
- XXIX. Espacio público.- Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.
- XXX. Espacio edificable.- Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente.
- XXXI. Estado.- El Estado de Chihuahua.
- XXXII. Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial Sostenible.- Instrumento público de planeación del territorio, contenido en el Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que delimita las regiones y establece la jerarquización y caracterización de las zonas metropolitanas, conurbaciones y centros de población, así como sus interrelaciones funcionales.
- XXXIII. Evaluación del Impacto Territorial y Urbano.- Procedimiento a través del cual la Secretaría analiza y evalúa los impactos significativos que las diversas acciones urbanísticas pueden tener sobre el territorio, el medio ambiente y los recursos naturales o el desarrollo urbano, y establece las condiciones a las que deben sujetarse las mismas para evitar, reducir o compensar sus impactos negativos.
- XXXIV. Fraccionamiento.- Modalidad en la ejecución de una acción urbanística que tiene por objeto el uso o aprovechamiento de un área o predio, y que consiste en una división de predios en lotes o fracciones, que implique la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación, áreas para equipamientos públicos y vialidades.
- XXXV. Fundación.- La acción de establecer un nuevo asentamiento humano.



- XXXVI. Fusión de áreas o predios.- La unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo.
- XXXVII. Gestión integral de riesgos.- El conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno y los sectores de la sociedad, para facilitar la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad.
- Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, el proceso de su formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción.
- XXXVIII. Gobernanza Territorial y Urbana.- Modelo que aborda la forma en la que el gobierno y los sectores privado, social y la academia deciden cómo planear, ordenar, gestionar, financiar y administrar el territorio y las áreas urbanas.
- XXXIX. Imagen urbana.- Conjunto de elementos naturales, contruidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente, y todo aquello que, formando referencias visuales, dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, y fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus moradores.
- XL. Índices prioritarios de desarrollo sostenible.- Indicadores que resultan de operaciones numéricas y consideraciones conceptuales que miden el desarrollo sostenible por medio de la comparación del estado actual con el estado deseado de los asentamientos humanos, de los centros de población y del medio natural.
- XLI. Infraestructura.- Sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los asentamientos humanos, incluyendo los espacios públicos, los elementos para la movilidad de las personas y las relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión.
- XLII. Infraestructura activa de telecomunicaciones.- Elementos de las redes de telecomunicaciones o radiodifusión que almacenan, emiten, procesan, reciben o transmiten escritos, imágenes, sonidos, señales, signos o información de cualquier naturaleza.
- XLIII. Infraestructura pasiva de telecomunicaciones.- Elementos accesorios que proporcionan soporte a la infraestructura activa, entre otros, bastidores, cableado subterráneo y aéreo, canalizaciones, construcciones, ductos, obras, postes, sistemas de suministro y respaldo de energía eléctrica, sistemas de climatización, sitios, torres y demás aditamentos, incluyendo derechos de vía, que sean necesarios para la instalación y operación de las redes, así como para la prestación de servicios de telecomunicaciones y radiodifusión.
- XLIV. Infraestructura verde.- Elementos que permiten la preservación y conservación de los recursos naturales y promueven el equilibrio ecológico en los centros de población, tales como jardinería, arborización, azoteas verdes, huertos urbanos, muros verdes, jardines de



lluvia, zonas de servicios ambientales, cruces para fauna silvestre, sistemas de captación y absorción de aguas pluviales, uso de energías eficientes y alternativas, eliminación de la contaminación ambiental, entre otros.

- XLV. Instrumentos de planeación.- Los planes y programas de desarrollo urbano previstos en el artículo 37 de la presente Ley.
- XLVI. Ley.- La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
- XLVII. Licencia de uso o destino de suelo.- Documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los instrumentos de planeación correspondientes, identificando sus normas técnicas complementarias y, en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables.
- XLVIII. Límites de centro de población.- Superficie que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, zonas de conservación y preservación ecológica y las zonas urbanizables que se reserven para su expansión, conforme a los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de población vigentes. Tales límites de centro de población también pueden definirse en los fondos legales existentes.
- XLIX. Lotificación.- La acción urbanística de conformar nuevas unidades o predios como resultado de un proceso de fraccionamiento, subdivisión, parcelación o segregación.
- L. Dictamen de Impacto Territorial y Urbano.- Documento expedido por la Secretaría, en que se analizan y se evalúan los impactos al ordenamiento del territorio, al ambiente y los recursos naturales y al desarrollo urbano, en los términos de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado y de la presente Ley.
- LI. 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.
- LII. Movilidad.- 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, basada en la jerarquía de la pirámide de movilidad.
- LIII. Municipalización del fraccionamiento.- El acto formal mediante el cual se realiza la entrega-recepción por parte de una persona propietaria o promotora de un fraccionamiento o conjunto urbano, al Municipio respectivo, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de competencia municipal, que cumpliendo con lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Municipio prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos y del centro de población en general.



- LIV. Nomenclatura.- Sistema que permite identificar sobre el terreno la ubicación de una parcela, vivienda, edificación o lote, por medio de un sistema de mapas y de letreros que indican la numeración o la denominación de las calles y las construcciones. Este concepto puede ampliarse a las redes, los servicios y el mobiliario urbano.
- LV. Obras de cabecera.- Redes de agua potable, alcantarillado, drenaje, gas natural, electricidad u otras de infraestructura pública o privada.
- LVI. Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos.- Es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.
- LVII. Parcelación.- Acto por el cual se fracciona, segrega o divide un predio rural o sujeto al régimen agrario para constituir unidades o parcelas independientes.
- LVIII. Patrimonio natural y cultural.- Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente.
- LIX. Predio rústico.- Aquel que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables.
- LX. Programa Estatal.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; instrumento rector en materia de asentamientos humanos, centros de población y su relación con el medio ambiente para el logro del desarrollo urbano en el Estado, en el cual se establecen las políticas, lineamientos y compromisos del Ejecutivo Estatal para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la regulación de los centros de población y la eficiencia económica del territorio, garantizando la cohesión política, social y cultural de sus habitantes en condiciones de desarrollo urbano. Es un instrumento que permite imprimir unidad y congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y con el Sistema de Planeación del Desarrollo Estatal.
- LXI. Promotor.- Persona física o moral responsable del proyecto, urbanización, construcción y demás actividades inherentes al desarrollo inmobiliario en un sitio determinado.
- LXII. Planes municipales de desarrollo urbano.- Son los instrumentos de planeación a que se refieren las fracciones de la IV a la IX del artículo 37 de esta Ley.
- LXIII. Polígonos de Actuación.- Instrumentos de gestión urbanística promovidos por la autoridad competente o las personas propietarias de predios, que tienen por objeto el desarrollo o aprovechamiento de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación, mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos, así como para un adecuado reparto de cargas y beneficios resultantes, ajustándose a las determinaciones de los planes municipales de desarrollo urbano aplicables.

Los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios a los que se refiere esta Ley, podrán ser identificados como Polígonos de Actuación.



- LXIV. Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.- Instrumentos de gestión urbanística de interés público, previstos en los instrumentos de planeación correspondiente, mediante los cuales se definen determinadas áreas o predios, cuyo uso y aprovechamiento en tiempo y condición, se consideren prioritarios para el mejor efecto de la fundación, mejoramiento, crecimiento o conservación de los centros de población.
- LXV. Polígonos de Salvaguarda.- Áreas restringidas que pueden ser afectadas por actividades riesgosas, y en general aquellas que por su importancia tengan como finalidad la protección y seguridad de la población, sus bienes y el ambiente.
- LXVI. Potencial urbano.- De un predio, lote o construcción, es la capacidad disponible o proyectada en materia de densificación y ocupación del suelo, así como de infraestructura, servicios y equipamiento. Es determinado en los planes de desarrollo urbano, considerando el uso de suelo, su ubicación relativa en la ciudad, sus valores ambientales y culturales y la imagen urbana.
- LXVII. Predio baldío urbano.- Terreno no edificado, que por sus características de ubicación está confinado, colindante o contiguo con áreas que cuentan con vialidades y accesos, toda o parte de la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo urbano, y que por su vocación está o debe estar considerado dentro de los planes de desarrollo urbano.
- LXVIII. Presupuesto participativo.- Es aquel que tiene como principal objetivo la participación directa de la ciudadanía, con el fin de establecer las necesidades priorizadas por la población en materia de inversiones públicas, las cuales deberán ser incluidas en el presupuesto anual del municipio y con un seguimiento de los compromisos alcanzados.
- LXIX. Provisiones.- Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.
- LXX. Reagrupamiento de predios.- Es un instrumento de intervención urbana, que permite la ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento o conservación en un área determinada de un centro de población, mediante la agrupación y redefinición de las propiedades y los espacios públicos, mediante la asociación y gestión común de las personas propietarias y las autoridades municipales.
- LXXI. Registro Público de la Propiedad.- El Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua.
- LXXII. Regularización Territorial.- La acción integrada de las autoridades tendiente a:
- Otorgar las autorizaciones urbanísticas para un asentamiento humano, si ello procede, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de las personas responsables.
 - Promover y resolver la legitimación de la posesión y la propiedad de la tierra, en aquellos casos que proceda.
 - La obtención y regularización de escrituras públicas o títulos de propiedad a favor de



personas legítimamente posesionarias, ubicadas en asentamientos regulares.

- LXXIII. Relotificación.- La modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento.
- LXXIV. Reservas.- Áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento o mejoramiento, de acuerdo con los instrumentos de planeación correspondientes.
- LXXV. Resiliencia.- Capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro 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.
- LXXVI. Secretaría.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado.
- LXXVII. Servicios urbanos.- Las actividades de construcción, mantenimiento y operación de los centros de población, prestadas directamente o concesionadas, por cualquiera de las autoridades de los tres órdenes de gobierno, para satisfacer necesidades colectivas de infraestructura, servicios y equipamiento en los centros de población.
- LXXVIII. Sistemas urbano rurales.- Unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente.
- LXXIX. Subdivisión.- La partición de un terreno que no requiera del trazo de una o más vías públicas en los términos de esta Ley.
- LXXX. Unidad de Medida y Actualización.- La referencia económica emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, para determinar la cuantía en pesos, del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales y del Estado, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de las anteriores.
- LXXXI. Usos del suelo.- Los fines específicos privados a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y que están definidos en los Planes de Desarrollo Urbano.
- LXXXII. Vía pública.- Todo espacio común destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine a este fin.
- LXXXIII. Zona de desarrollo contiguo.- Área urbanizable que cuenta con el uso de suelo apto al desarrollo urbano y la factibilidad de infraestructura que permite el proceso gradual de cambio y crecimiento de la mancha urbana, con base en la dinámica de crecimiento poblacional, generando una expansión en el espacio geográfico bajo los conceptos de sustentabilidad, resiliencia, salud, productividad, equidad y seguridad. Su incorporación a la zona urbanizada se sujetará a las proyecciones del crecimiento poblacional y su consecuente demanda de suelo; se priorizará la consolidación de la zona urbanizada antes



que la zona urbanizable. La contigüidad se regulará en los instrumentos de planeación vigentes conforme a lo previsto en esta Ley.

- LXXXIV. Zona de riesgo.- Espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antrópicos.
- LXXXV. Zona metropolitana.- La formada por centros de población, ubicados en el territorio de dos o más municipios que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal y/o nacional.
- LXXXVI. Zonificación Primaria.- La delimitación de las áreas urbanizadas, las urbanizables y las de conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.
- LXXXVII. Zonificación Secundaria.- La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades y otros parámetros.

Legislación supletoria

Artículo 8. En lo no previsto por esta Ley, se aplicarán en forma supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos, así como la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley de Vivienda, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural, el Código Administrativo y el Código Civil, todas del Estado de Chihuahua.

TÍTULO SEGUNDO

DE LA CONCURRENCIA, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

DE LAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES

Autoridades competentes

Artículo 9. La aplicación de esta Ley corresponde al Congreso del Estado, al Gobierno Estatal, así como a los gobiernos de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Atribuciones del Congreso del Estado

Artículo 10. Corresponde al Poder Legislativo del Estado:

- I. Decretar la fundación y la desaparición de centros de población, a solicitud del Ejecutivo del Estado y de conformidad con las leyes en la materia.
- II. Autorizar al Ejecutivo del Estado para que celebre convenios sobre los límites del Estado.
- III. Autorizar los límites municipales y los fundos legales o de límites de los centros de población o su modificación, conforme a las disposiciones de la Constitución Política del Estado, del Código Municipal para el Estado y de la presente Ley.



- IV. Resolver las controversias por límites territoriales, que se susciten entre municipios del Estado, de conformidad con lo que establece la Constitución Política del Estado, el Código Municipal para el Estado, la Ley de Límites Intermunicipales del Estado y la presente Ley.
- V. Hacer las observaciones que permitan fincar responsabilidades por las fallas incurridas en el abatimiento del déficit de los índices prioritarios de desarrollo sostenible.
- VI. Las demás que le otorgan esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

Previsión para las atribuciones del Poder Ejecutivo

Artículo 11. Las atribuciones que en materia de desarrollo urbano otorgue esta Ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas a través de la Secretaría, salvo las que deba ejercer directamente la persona Titular del Ejecutivo del Estado, por disposición expresa de este u otros ordenamientos jurídicos.

Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado y otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con ellas.

Atribuciones del Poder Ejecutivo

Artículo 12. Al Poder Ejecutivo del Estado le corresponden las siguientes atribuciones:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.
- III. Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.
- IV. Formular y conducir la política del suelo urbano y desarrollo territorial del Estado, en el ámbito de su competencia.
- V. Formular y conducir la política de reservas territoriales del Estado, en el ámbito de su competencia.
- VI. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda.
- VII. Aplicar y ajustar sus procesos de planeación a la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial.
- VIII. Elaborar, modificar, actualizar, evaluar y aprobar el Plan Estatal y los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.
- IX. Coordinar y promover, con la participación de los municipios, la formulación, aprobación y ejecución de los planes de zonas metropolitanas y áreas conurbadas.



- X. Celebrar convenios con la Federación, con otras Entidades Federativas y con los municipios, para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la Entidad.
- XI. Coordinar, con la participación de los municipios, el funcionamiento y operación de las instancias de gestión metropolitana a que se refiere esta Ley.
- XII. Promover y desarrollar mecanismos de gestión y financiamiento para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y metropolitano, junto con los municipios involucrados.
- XIII. Promover acciones y financiamiento para la dotación de infraestructura, equipamiento, espacios públicos, elementos para la movilidad y servicios urbanos, la seguridad de la población que se ubique en los polígonos de salvaguarda, determinados por los planes municipales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, así como en la protección del patrimonio cultural inmueble y del equilibrio ecológico, la sustentabilidad del territorio y de los centros de población.
- XIV. Conducir, en coordinación con los municipios y otras dependencias y entidades públicas, los procesos de regularización territorial en el Estado.
- XV. Proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población.
- XVI. Promover la participación social en las materias a que se refiere esta Ley.
- XVII. Colaborar con los municipios que así lo soliciten, en la elaboración y ejecución de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en coordinación con otras dependencias y entidades públicas, y con la participación de los sectores social y privado.
- XVIII. Promover y ejecutar la política del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial estatal, así como la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia.
- XIX. Emitir el dictamen de congruencia que tengan los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población o sus modificaciones mayores; los Planes Parciales Municipales de Desarrollo Urbano, y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con la planeación estatal en la materia.
- XX. Proponer a los municipios, los convenios para atender las conurbaciones y zonas metropolitanas en el territorio del Estado; así como coordinar las acciones tendientes a su ordenación y regulación.
- XXI. Constituir, organizar, administrar y actualizar permanentemente el Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.



- XXII. Emitir opinión fundada y motivada, en los casos en que sea de utilidad pública, la expropiación de los bienes inmuebles de propiedad privada y social, interviniendo en la expropiación, afectación y destino de dichos bienes, de conformidad con las disposiciones aplicables en la materia.
- XXIII. Prever las necesidades de suelo y reservas territoriales para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y regular, en coordinación con el Gobierno Federal y los municipales, así como con los sectores social y privado, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades.
- XXIV. Coordinar la comercialización de terrenos urbanizados de propiedad estatal, para proyectos de interés público, ya sea directamente o a través de terceros.
- XXV. Dictaminar, en el ámbito de su competencia, las propuestas que formulen las diversas dependencias o entidades de la Administración Pública del Estado, en cuanto a la asignación de usos, destinos y reservas estatales para el equipamiento urbano.
- XXVI. Proponer y, en su caso, promover las modificaciones a los planes de desarrollo urbano correspondientes, respecto de los bienes que conformen el patrimonio inmobiliario del Estado, en congruencia con los objetivos y metas de la Administración Pública.
- XXVII. Coordinar, en el ámbito de su competencia, la ejecución de acciones de vivienda y urbanización conforme a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes.
- XXVIII. Intervenir en los procesos de regularización territorial, en los términos de esta Ley y de conformidad con los planes de desarrollo urbano aplicables.
- XXIX. Emitir los dictámenes y opiniones en los términos de la Ley Agraria, para la incorporación de suelo ejidal o comunal al desarrollo urbano, asegurando la congruencia de dichas incorporaciones con lo dispuesto en los planes y programas a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- XXX. Conceder, condicionar o negar las autorizaciones que correspondan en materia de Impacto Territorial y Urbano.
- XXXI. Gestionar y, en su caso, ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Estado, para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de crecimiento señaladas en los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes.
- XXXII. Garantizar que las acciones e inversiones en materia de desarrollo urbano, programadas por las dependencias y entidades de la administración pública estatal se ajusten, en su caso, a esta Ley, al Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás instrumentos de planeación en la materia.
- XXXIII. Participar conforme a las leyes aplicables, en el diseño de programas y acciones en materia del patrimonio cultural, natural y la imagen urbana.



- XXXIV. Vigilar el cumplimiento de las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y de los convenios y acuerdos que se suscriban con los sectores público, social y privado, en materia de desarrollo urbano, así como determinar, en su caso, las medidas correctivas procedentes.
- XXXV. Verificar y asegurarse de la publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de los instrumentos de planeación a que alude el artículo 37 de esta Ley.
- XXXVI. Asesorar y asistir a los municipios en la elaboración y ejecución de sus planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en la definición de sus fondos legales o límites de centro de población, así como en la gestión de recursos y en la capacitación técnica de su personal.
- XXXVII. Coordinar las acciones que convenga la persona Titular del Ejecutivo con el Gobierno Federal y los municipales para el desarrollo urbano, de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas.
- XXXVIII. Promover, apoyar y realizar investigaciones científicas, tecnológicas y de innovación en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, regional y metropolitano, así como promover ante las autoridades correspondientes la adecuación de los programas educativos, en todos los niveles, para fomentar una cultura de los derechos y valores urbanos.
- XXXIX. Apoyar técnicamente a los municipios que lo soliciten, en la planeación del desarrollo urbano, o convenir con ellos la transferencia de facultades estatales en materia urbana, en términos de los convenios que para ese efecto se celebren.
- XL. Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la administración de los servicios públicos municipales, en los términos de las leyes aplicables.
- XLI. Promover la construcción de obras de infraestructura y equipamiento, así como la implementación prioritaria de acción sobre el espacio público y la movilidad, para el desarrollo urbano regional y metropolitano, en coordinación con la Federación y los municipios y la participación de los sectores social y privado.
- XLII. Promover la creación, funcionamiento y financiamiento de institutos de planeación, observatorios, consejos participativos y otras estructuras institucionales y ciudadanas que se requieran.
- XLIII. Proponer criterios y acciones para la regulación y mejoramiento de los asentamientos humanos, en coordinación con los ayuntamientos y, en su caso, con la Federación.
- XLIV. Coordinarse con el Gobierno Federal y los municipios, así como con los sectores social y privado, en la realización de acciones e inversiones para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como la prevención de riesgos en los asentamientos humanos.
- XLV. Prevenir y evitar la ocupación por asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, de conformidad con los atlas de riesgo y en los términos de la legislación aplicable.



- XLVI. Informar y difundir permanentemente sobre el contenido, la aplicación y la evaluación de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- XLVII. Promover, en coordinación con los municipios, la capacitación de las personas que funjan como directores responsables, peritos y servidores públicos involucrados en la gestión urbanística en el Estado.
- XLVIII. Resolver los recursos de su competencia.
- XLIX. Autorizar la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas de nivel regional en el territorio del Estado, no previstas en los planes de desarrollo urbano.
- L. Coadyuvar con los municipios para la elaboración del dictamen respecto a las propuestas de urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales que se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, tomando en cuenta su localización, deslinde y demás condiciones urbanas y ambientales.
- LI. Inspeccionar, vigilar y verificar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales de esta Ley.
- LII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas de acuerdo con su competencia, a los infractores de las disposiciones jurídicas, en los términos de esta Ley.

Atribuciones de los municipios

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.
- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.
- V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.



- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.
- VIII. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables.
- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
 - b) Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombros.
 - c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o las personas particulares, tanto en zonas urbanas como rurales.
 - d) Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.
 - e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
 - f) Instalación y administración de parquímetros en la vía pública.
- X. Promover y participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas o metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y los convenios en la materia respectivos.
- XI. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios de la Entidad, en las materias a las que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la Federación.
- XII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano y proyectos de vivienda de mediana y alta densidad.
- XIII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población.



- XIV. Promover la organización y recibir las opiniones de las personas y grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano, así como en sus modificaciones.
- XV. Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.
- XVI. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares en zonas que no sean consideradas de riesgo, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable.
- XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda.
- XVIII. Participar en el mercado de los terrenos destinados al desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia.
- XIX. Participar en la ejecución de los planes, programas y acciones que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta Ley.
- XX. Crear, administrar y promover los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas de su competencia, de conformidad con esta Ley, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XXI. Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:
 - a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.
 - b) Garantizar la movilidad, seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad y en situación vulnerable.
 - c) Inhibir el establecimiento y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.
- XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer de las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.
- XXIV. Promover el desarrollo de mecanismos y estrategias de participación de la sociedad civil, en la programación de su presupuesto, en concordancia con lo dispuesto en esta Ley.



- XXV. Asegurar el buen uso y administración de los recursos provenientes de la aplicación de instrumentos de gestión establecidos en la presente Ley.
- XXVI. Promover el uso de tecnologías de la información y comunicación en las gestiones urbanas, priorizando el uso de procesos digitales de gestión urbana.
- XXVII. Crear entidades y organismos para la gestión del suelo y las reservas territoriales en su municipio, acatando las leyes administrativas aplicables en la materia.
- XXVIII. Resolver los recursos administrativos que, conforme a su competencia, le sean planteados.
- XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.
- XXX. Promover programas de capacitación permanentes para el servicio público en la materia de esta Ley, bajo los principios de legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género.
- XXXI. Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

Convenios de coordinación para el ejercicio de funciones públicas

Artículo 14. Los municipios y el Gobierno del Estado podrán suscribir convenios de coordinación con el propósito de asumir el ejercicio de funciones públicas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que les correspondan. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Obligaciones de las Administraciones Públicas

Artículo 15. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales, de acuerdo con sus competencias y a las disposiciones jurídicas que los rigen, estarán obligados a cumplir con los instrumentos de planeación, así como a coadyuvar con la Secretaría y autoridades municipales en la aplicación de esta Ley.

TÍTULO TERCERO **DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL Y CIUDADANA**

CAPÍTULO PRIMERO **DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

Promoción de la participación social y ciudadana

Artículo 16. El Estado y los municipios promoverán la participación social y ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano.

Objetivos y políticas de participación social y ciudadana

Artículo 17. Las políticas públicas e instituciones que establece esta Ley, en materia de participación social y ciudadana, tendrán como objetivos:



- I. Garantizar la participación incluyente, transparente y permanente de todos los sectores del Estado en los procesos de información, planeación, gestión y financiamiento y evaluación del desarrollo territorial y urbano para promover la Gobernanza Territorial y Urbana.
- II. Garantizar el acceso a la información en la materia, a todos los sectores, de manera gratuita, digital, actualizada, incluyente, transparente y permanente.
- III. Promover la democratización de los procesos de ordenamiento, planeación, administración y gestión del territorio.
- IV. Garantizar que la voz de las personas y los sectores sea escuchada en las diversas materias de esta Ley.
- V. Recomendar al Estado y municipios acciones concretas para ser implementadas en sus planes y programas gubernamentales.

Materias de la participación social y ciudadana

Artículo 18. La participación social y ciudadana se dará en las materias que señala la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Derechos y deberes de la autoridad en materia de transparencia y acceso a la información

Artículo 19. Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento del suelo en los centros de población.

Es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta en medios electrónicos y físicos la información relativa a los instrumentos de planeación y desarrollo urbano mencionados en el artículo 37 de esta Ley, los datos relativos a las autorizaciones, licencias y permisos en que intervengan, así como las inversiones y proyectos en la materia, resguardando, en su caso, los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

Derecho a la participación social

Artículo 20. La participación social en el proceso de planeación de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio es un derecho y una obligación ciudadana y puede darse en forma personal, en grupo o asociación, de manera directa o a través de los consejos consultivos. Esta participación tendrá también como finalidad la prevención de acciones, omisiones o proyectos contrarios a las normas jurídicas en la materia, que vulneren la calidad de vida de los habitantes o cualquiera de los derechos fundamentales reconocidos en la presente Ley.

Desarrollo de la participación social y ciudadana

Artículo 21. La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante:

- I. El ejercicio del derecho de petición en los términos de la Constitución Federal.
- II. La participación, intervención, consulta y opinión democrática y deliberativa en los procesos de planeación urbana, conforme a lo dispuesto por la presente Ley.
- III. La denuncia pública, en los términos de la presente Ley.



- IV. Los instrumentos de participación social aplicables, en los términos de la Ley de Participación Ciudadana del Estado.

Mecanismos de participación social y ciudadana

Artículo 22. El Estado y los municipios promoverán la participación social y ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano, a través de los órganos de participación y colaboración estatal y municipal, para lo cual:

- I. Convocarán a representantes de los sectores social y privado para que manifiesten su opinión y propuestas en materia de planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- II. Celebrarán convenios de concertación con los sectores a que se refiere la fracción anterior, para promover el desarrollo urbano del Estado y los municipios.
- III. Promoverán la participación responsable e informada de los diversos medios de comunicación masiva en la difusión, información y promoción de acciones en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- IV. Podrán solicitar la opinión de las instituciones académicas y de profesionistas en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano, a fin de enriquecer los instrumentos a que se refiere esta Ley.
- V. Promoverán la constitución de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los centros de población, bajo cualquier forma de organización prevista por la ley.
- VI. Diseñarán programas de promoción y participación conjunta con los colegios de profesionistas, cámaras y asociaciones de profesionistas en el Estado que tengan relación con el desarrollo urbano.

Presupuesto participativo

Artículo 23. El presupuesto participativo define las acciones para atender las demandas ciudadanas y las prioridades de la comunidad, mediante criterios de asignación de fondos para la ejecución de proyectos, de obras y de servicios dentro de un presupuesto previamente autorizado por el Estado y el Municipio.

Participación ciudadana y sociedad civil

Artículo 24. Los municipios y el Estado están obligados a tener participación ciudadana por medio de los representantes de la sociedad civil; más la toma de decisiones, así como la deliberación, formalización de acuerdos, ejecución y fiscalización del presupuesto participativo, a través de los consejos correspondientes.

Organización social y participación organizada

Artículo 25. Las dependencias y organismos encargadas del desarrollo social y de planeación en conjunto, promoverán e impulsarán la organización social y la participación organizada de la población en las acciones del presupuesto participativo.



Derechos y obligaciones en el presupuesto participativo

Artículo 26. Las personas y las organizaciones sociales tomarán parte activa en el proceso de programación de recursos en materia de gestión y manejo del equipamiento, movilidad o de servicios urbanos, en los términos de la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Chihuahua.

Serán derechos y obligaciones de quienes participen en el presupuesto participativo, los siguientes:

- I. Proponer, analizar y priorizar las necesidades de su colonia, sector o ciudad y las alternativas de solución; presentar proyectos de obra, de inversión y de servicios públicos que las resuelvan.
- II. Participar, por conducto de las personas representantes, en la selección definitiva de los proyectos y dar seguimiento, como observadores, al proceso de contratación de la obra pública o del servicio necesario para la realización de los proyectos.
- III. Realizar, vigilar, controlar y dar seguimiento a los proyectos hasta terminar su realización y promover con los vecinos la conservación y el buen estado de las obras o inversiones realizadas.
- IV. Coadyuvar en la ejecución de las obras con programas de acción comunitaria, es decir, por medio de tareas y acciones a realizar por la comunidad que no requieran inversión pública económica.
- V. Promover con las personas vecinas la conservación y el buen estado de las obras o inversiones realizadas.
- VI. Las demás definidas en la reglamentación de esta Ley.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS ÓRGANOS DELIBERATIVOS, AUXILIARES Y DE PARTICIPACIÓN SOCIAL Y CIUDADANA

Órganos auxiliares y de participación social y ciudadana

Artículo 27. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán y apoyarán la operación de los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

- I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.
- III. Los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial Metropolitanos, así como de Conurbaciones.
- IV. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 28. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es un órgano de consulta, deliberación y participación de los sectores y grupos de la comunidad, su conformación será incluyente y representativa de los diversos sectores de la sociedad civil, y tendrá por objeto el análisis, diagnóstico,



aportación, difusión y evaluación de los planes, programas, proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme a las disposiciones de esta Ley. Su sede será la ciudad de Chihuahua, pudiendo sesionar fuera de ella, y funcionará permanentemente con jurisdicción en toda la Entidad.

El Consejo Estatal sesionará de manera ordinaria una vez cada seis meses, y de manera extraordinaria cuando resulte necesario a convocatoria hecha por la Presidencia.

Para ofrecer una visión integrada y armónica de las políticas relacionadas con el territorio, el Consejo Estatal asumirá las funciones del Consejo Estatal de Vivienda a que se refiere la Ley de Vivienda del Estado. También podrá sesionar en conjunto con el Consejo Estatal para la Protección al Ambiente y el Desarrollo Sustentable, al que se refiere la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado.

Integración del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 29. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se integrará por:

- I. Una Presidencia, que será la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado.
- II. Una Secretaría Técnica, que será la persona titular de la Secretaría.
- III. Los Ayuntamientos, que estarán representados en el consejo por quien ocupe la Presidencia Municipal o por la persona titular de la dependencia municipal relacionada con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.
- IV. Una Secretaría de Actas y Acuerdos, que será designada por la Presidencia.
- V. Las Vocalías, entre las que se incluirá una persona representante de cada una de las dependencias y entidades de la administración pública federal y estatal relacionadas con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano; representantes de las cámaras, colegios de profesionistas, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado que, a juicio de la persona titular de la Secretaría, deban integrarse al Consejo, en virtud de que sus actividades incidan o se vinculen con el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial. El reglamento interno del Consejo definirá el número de integrantes de las vocalías.

Se invitará a participar en el Consejo a las personas representantes del Gobierno Federal, de la Comisión Federal de Electricidad, de la Junta Central de Agua y Saneamiento, así como de los órganos descentralizados o concesionarios que manejen servicios públicos. Adicionalmente podrán solicitar su inclusión como integrantes del Consejo, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado, misma que deberá ser votada para aceptar o negar su incorporación.

En todo caso se deberá asegurar una mayoría de representantes ciudadanos en la composición de este, en relación con el número de representantes del Gobierno del Estado. El Consejo deberá convocarse cuando así lo determine el pleno, la Presidencia o a solicitud de una tercera parte de sus integrantes.

Las resoluciones del Consejo se tomarán por mayoría simple y, en caso de empate, quien presida la sesión tendrá voto de calidad.

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



El Consejo podrá invitar a personas consultoras y organismos de opinión con experiencia nacional e internacional.

Funciones del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 30. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:

- I. Opinar y emitir recomendaciones sobre el proceso de formulación, ejecución y evaluación de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere esta Ley, así como aquellos relacionados con la vivienda, a que alude la Ley de Vivienda del Estado.
- II. Emitir recomendaciones sobre las obras de infraestructura, espacio público, movilidad y equipamiento urbano.
- III. Proponer la integración de comités especiales o de los grupos técnicos de asesoramiento y apoyo que consideren necesarios, que tendrán las facultades que, con arreglo a esta Ley, se establezcan en su acta de instalación, reglamento interior y demás disposiciones aplicables.
- IV. Promover la capacitación técnica sobre ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.
- V. Analizar las proposiciones que le formule la comunidad respecto de materias o acciones concernientes al ordenamiento territorial, medio ambiente y el desarrollo urbano y hacerlas llegar, con su opinión, a las autoridades competentes.
- VI. Promover la difusión entre la comunidad de temas e información relativos al ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado.
- VII. Las demás que señalen la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Será responsabilidad de la Secretaría proveer de información oportuna y veraz a los consejos para el ejercicio de sus funciones. Todas las opiniones y recomendaciones de los consejos estatales serán públicas y deberán estar disponibles en medios de comunicación electrónica.

Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano

Artículo 31. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano, será un mecanismo de coordinación entre autoridades, que se integrará por la persona titular de la Secretaría y por quienes ocupen las presidencias municipales de la zona de que se trate, quienes participarán en el ámbito de su competencia.

La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano, tendrá como propósito:

- I. Promover la aprobación, publicación y registro de los planes de las zonas metropolitanas de que se trate, por parte de cada una de las autoridades competentes involucradas.
- II. Proponer la agenda metropolitana y sus prioridades.
- III. Expedir sus reglas de su operación y funcionamiento.



Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial Metropolitano

Artículo 32. El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial Metropolitano promoverá los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas fases de la formulación, aprobación, ejecución y seguimiento de los planes metropolitanos, se integrará con perspectiva de género, de la siguiente manera:

- I. Una persona representante del Poder Ejecutivo Federal.
- II. Una persona representante del Poder Ejecutivo del Estado, quien será la titular de la Secretaría.
- III. Quienes ocupen las presidencias de los municipios en donde se localice la zona metropolitana.
- IV. De cuatro hasta diez integrantes, que representen a los diversos colegios de profesionistas, universidades, instituciones académicas, observatorios urbanos y personas expertas en la materia, que tengan relación directa con el desarrollo urbano de la zona de que se trate. Este sector deberá conformar mayoría en la comisión.

Las personas integrantes del Consejo Consultivo elegirán a la Presidencia del Consejo, la cual deberá seleccionarse de entre las personas ciudadanas previstas en la fracción IV del presente artículo.

La secretaría técnica estará a cargo de quien ocupe la titularidad de la Secretaría y los demás integrantes fungirán como vocales.

Todas las personas integrantes tendrán voz y voto. En caso de empate, el voto de calidad lo tendrá quien presida el Consejo.

El cargo de quienes integren el Consejo será honorífico, por lo que no podrán recibir remuneración alguna.

Funciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial Metropolitano

Artículo 33. El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial Metropolitano tendrá las siguientes funciones:

- I. Proponer a la Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano la agenda en las zonas metropolitanas, así como sus prioridades.
- II. Opinar sobre las propuestas de planes para las zonas metropolitanas, así como sobre sus acciones, obras, proyectos e inversiones, incluyendo los fondos de financiamiento y, en general, sobre las directrices para el cumplimiento de la agenda metropolitana.
- III. Fomentar la participación ciudadana, de instituciones académicas, cámaras y colegios de profesionistas en el proceso de planeación; así como generar instancias de apoyo a la evaluación y monitoreo de las políticas públicas urbanas como los observatorios urbanos participativos.
- IV. Intervenir en el proceso de consulta pública para la elaboración de los planes de zonas metropolitanas o sus modificaciones.
- V. Aportar propuestas en el proceso de formulación de los planes y proyectos metropolitanos.



- VI. Promover, en coordinación con las autoridades competentes, la elaboración o actualización del atlas de riesgo o perfiles de resiliencia urbana, de la zona metropolitana.
- VII. Proponer al Gobierno Estatal y a los municipios, proyectos de obras y servicios para la zona metropolitana correspondiente.
- VIII. Opinar, dar seguimiento y evaluar los resultados e impactos de los planes y demás instrumentos de planeación de la zona metropolitana.
- IX. Formular y proponer a las autoridades competentes, los lineamientos para la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requeridos por las personas con discapacidad, estableciendo los procedimientos de consulta a estas sobre las características técnicas de los proyectos.
- X. Expedir su reglamento interno.
- XI. Las demás que señalen la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 34. Cada municipio podrá contar con un Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que se integrará con representantes del sector público y privado de la comunidad y servirá como un órgano de opinión, deliberación y consulta en materia de planeación y desarrollo urbano. En los municipios de más cincuenta mil habitantes será obligatoria la existencia de este Consejo.

Integración de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 35. Para la conformación y funcionamiento de estos Consejos se observará lo dispuesto en el Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

El cargo de quienes integren el Consejo, será honorífico, por lo que no podrán recibir remuneración alguna.

Funciones de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 36. El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, además de las atribuciones previstas en el Código Municipal para el Estado, tendrá las siguientes funciones:

- I. Opinar, emitir recomendaciones y coadyuvar en los procesos de consulta convocados a fin de elaborar, evaluar, modificar y actualizar los planes y acciones que se deriven del ordenamiento territorial en el municipio, incluyendo aquellas relativas a proyectos de movilidad, mejoramiento urbano y rescate y revitalización del espacio público.
- II. Promover la participación ciudadana en la formulación, actualización y seguimiento de los planes que se deriven de los planes de desarrollo urbano de las distintas localidades del municipio, incluyendo el mejoramiento de barrios y colonias, así como el rescate, ampliación y conservación del espacio público.
- III. Opinar y emitir recomendaciones a las autoridades responsables o al Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, acerca de las demandas, propuestas, quejas y



denuncias relativas al desarrollo urbano de las distintas localidades del municipio que presenten sus habitantes.

- IV. Proponer programas permanentes de información y difusión de los aspectos vinculados con las acciones que se deriven de los planes del desarrollo urbano del municipio.
- V. Promover e impulsar la capacitación y evaluación técnica de las y los servidores públicos municipales en materia de desarrollo urbano, así como la adecuada aplicación de sus normas.
- VI. Integrar el Consejo Técnico Asesor, para coadyuvar en el análisis y emisión de opinión calificada del proceso de formulación, ejecución, modificación y evaluación de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere esta Ley y la Ley de Vivienda del Estado.
- VII. Solicitar la opinión de las instituciones académicas y de profesionistas independientes en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano municipal, con el propósito de enriquecer sus planteamientos y propuestas.
- VIII. Evaluar los estudios y proyectos específicos tendientes a solucionar los problemas territoriales y formular las propuestas correspondientes, recomendando, en su caso, que se efectúen las consultas que a su juicio deban formularse a peritos en las materias objeto de esta Ley.
- IX. Proponer los proyectos de inversión de obra pública municipal y las medidas que se estimen convenientes para el mejor aprovechamiento y aplicación de los recursos destinados al desarrollo urbano, el espacio público y la movilidad, así como para la adecuada prestación de los servicios públicos municipales, de igual manera analizar y opinar sobre los que se sometan a su consideración.
- X. Promover todas las acciones necesarias para el mejor cumplimiento de sus atribuciones en la promoción del ordenamiento territorial y desarrollo urbano conforme a esta Ley.
- XI. Las demás que señalen la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

TÍTULO CUARTO

DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Artículo 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de:

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.



- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

Artículo 38. Los instrumentos de planeación a que se refiere el presente Capítulo deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que señala el artículo anterior. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado, así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Durante la formulación y aprobación de los instrumentos de planeación referidos en el artículo anterior, se deberán observar los principios de legalidad, igualdad, transparencia, acceso a la información, máxima publicidad, buena fe y participación ciudadana.

Publicación y vigencia de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

Será obligación de cada Administración Pública Estatal o Municipal, cumplir con las determinaciones, estrategias, proyectos y acciones contemplados en los planes.

El Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con la Federación, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, cuya relación lo requiera.



CAPÍTULO SEGUNDO

DEL PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

SECCIÓN PRIMERA

DEL PROGRAMA ESTATAL

Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 40. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrá congruencia con la Estrategia Nacional de la materia; configurará la dimensión espacial del desarrollo del Estado en el mediano y largo plazos; establecerá el marco básico de referencia territorial con la planeación nacional y estatal del desarrollo, así como con sus programas sectoriales y regionales, y promoverá la utilización racional del territorio y el desarrollo equilibrado de la Entidad, privilegiando el bien común y el bienestar de la población.

El Programa Estatal deberá:

- I. Identificar los sistemas urbano rurales y la regionalización que estructuran funcionalmente al Estado; asimismo, orientará la delimitación y caracterización de las zonas metropolitanas para impulsar el desarrollo económico y reducir las disparidades regionales.
- II. A partir de un análisis estratégico, plantear medidas para el desarrollo sostenible de las regiones del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales.
- III. Proponer lineamientos para la dotación de la infraestructura, espacio público, equipamientos, instalaciones básicas y la movilidad, para el desarrollo de las regiones del Estado, que permitan mejorar la calidad de vida de las personas y sus comunidades.
- IV. Plantear los mecanismos para su implementación, articulación intersectorial y evaluación.

Visión del Programa Estatal

Artículo 41. El Programa Estatal tendrá una visión con un horizonte mínimo de veinte años del desarrollo en la Entidad, podrá ser revisado o, en su caso, actualizado en ese plazo o cuando ocurran cambios profundos que puedan afectar la estructura territorial del Estado.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL CONTENIDO Y PROCEDIMIENTOS DEL PROGRAMA ESTATAL

Contenido del Programa Estatal

Artículo 42. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contendrá:

- I. Las bases jurídicas que lo sustentan.
- II. Las conclusiones del diagnóstico.
- III. Las políticas y objetivos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de las regiones y municipios del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas, la dignidad del ser humano, sus relaciones sociales, el bien común, y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales, que orienten la inversión pública y



privada a proyectos prioritarios para el desarrollo urbano y de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas.

- IV. La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, así como los lineamientos generales de articulación y congruencia que guarda con la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial. La estrategia delimita las regiones y establece la jerarquización y caracterización de las zonas metropolitanas, conurbaciones y centros de población, así como sus interrelaciones funcionales.
- V. Los instrumentos que permitan la puesta en marcha y ejecución de las políticas, estrategias y proyectos prioritarios planteados.
- VI. La definición de las acciones y de los proyectos estratégicos que permitan su implementación.
- VII. La determinación de los mecanismos y periodos para la evaluación de resultados.

El Programa Estatal establecerá mecanismos de concurrencia, coordinación y concertación entre los diversos órdenes de gobierno y los sectores social y privado, en el cumplimiento de los objetivos, estrategias y prioridades de la política nacional de desarrollo social.

Formulación del Programa Estatal

Artículo 43. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano será formulado por la Secretaría, a partir de las opiniones vertidas en:

- I. Los foros públicos con la ciudadanía, para efecto de recoger sus inquietudes y demandas.
- II. La participación y opiniones de los municipios y de los sectores sociales y académicos, a través de los mecanismos de consulta y trabajo colaborativo que determine.
- III. Los estudios e investigaciones que realice.
- IV. Las propuestas que hagan las dependencias y entidades públicas de los tres órdenes de gobierno.
- V. Las recomendaciones del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial.
- VI. La evaluación que se realice del mismo programa.

En todo caso, la Secretaría deberá asegurarse de recibir y dar contestación pública a todas las opiniones y propuestas de estas participaciones, así como el resultado de la evaluación del Programa Estatal.

Consulta del Programa Estatal

Artículo 44. La participación social y ciudadana para formular o modificar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se realizará conforme a las siguientes bases:

- I. La Secretaría formulará el proyecto del Programa Estatal, haciéndolo del conocimiento de los Consejos Estatal y Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para su amplia difusión.



- II. Dichos Consejos establecerán un término no menor a treinta días naturales, para recibir y analizar los comentarios y aportaciones que consideren oportuno formular las personas, instituciones y los distintos grupos relacionados con la materia, que integran la comunidad.
- III. Los comentarios y aportaciones de la consulta serán enviados por dichos Consejos a la Secretaría, quien deberá dar respuesta por escrito a dichos planteamientos en un plazo no mayor a diez días hábiles.
- IV. La Secretaría elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo.

Aprobación del Programa Estatal

Artículo 45. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano estará sometido a un proceso permanente de control y evaluación.

Para su elaboración o modificaciones se deberá estar al siguiente procedimiento:

- I. Una vez que la Secretaría emita el documento final a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, será presentado al titular del Poder Ejecutivo del Estado para su aprobación.
- II. Una vez aprobado el Programa por el Ejecutivo, deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado, teniendo efectos jurídicos inmediatos al día siguiente de su publicación.
- III. Posterior a su publicación, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS PROGRAMAS REGIONALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Programas Regionales

Artículo 46. Los Programas Regionales de Desarrollo Urbano son el conjunto de acciones definidas para promover el ordenamiento territorial y el desarrollo de los centros de población ubicados en el territorio de dos o más municipios, en una región determinada por el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Dichos Programas promoverán la acción coordinada de las autoridades, en acciones prioritarias y estratégicas relacionadas con el aprovechamiento del territorio.

Contenido de los Programas Regionales

Artículo 47. Los Programas Regionales se sujetarán a las disposiciones contenidas en el Programa Estatal y especificarán los objetivos, prioridades y políticas referidas a las regiones que se consideren prioritarias o estratégicas y deberán contener los siguientes aspectos:

- I. Hacer referencia a su área de aplicación.
- II. Determinar sus objetivos y metas.
- III. Ofrecer una síntesis del diagnóstico y las proyecciones a futuro de sus aspectos más relevantes.
- IV. Proponer alternativas viables para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de la región.



Procedimientos de los Programas Regionales

Artículo 48. La participación social y ciudadana para formular, aprobar o modificar los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, se realizará conforme a las siguientes bases:

- I. La Secretaría formulará el proyecto del Programa Regional, haciéndolo del conocimiento de los ayuntamientos que formen parte de la estrategia regional, y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, este último para su amplia difusión.
- II. Dicho Consejo establecerá un término no menor de treinta días naturales, para recibir y analizar los comentarios y aportaciones que consideren oportuno formular las personas, instituciones y los distintos grupos relacionados con la materia, que integran la comunidad.

De igual forma, los ayuntamientos requeridos deberán hacer sus comentarios y aportaciones en un plazo no mayor a treinta días naturales contados a partir de aquel en que tengan conocimiento del estudio, en el caso de no emitir respuesta en el plazo establecido, se entenderán conformes con su contenido y alcance.

- III. Los comentarios y aportaciones de la consulta serán enviados por el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a la Secretaría, quien está obligada a dar respuesta por escrito a dichos planteamientos, en un plazo de diez días hábiles.
- IV. La Secretaría elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo.
- V. Una vez que la Secretaría emita el documento final a que se refiere la fracción que antecede, será presentado al titular del Ejecutivo del Estado para su aprobación.
- VI. Una vez aprobado el Programa por el Ejecutivo, deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado, teniendo efectos jurídicos inmediatos al día siguiente de su publicación.
- VII. Posterior a su publicación, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

CAPÍTULO CUARTO

DE LOS PLANES DE ZONAS METROPOLITANAS Y DE ÁREAS CONURBADAS

Criterios para la definición y delimitación de las zonas metropolitanas

Artículo 49. Constituye el fenómeno metropolitano la dinámica espacial generada por los cambios derivados en el modo de producción, e implica la asociación tendencial o inducida de redes de ciudades que conforman un conglomerado urbano con características comunes, tales como sociales, económicas, funcionales y productivas, definiendo flujos de bienes, personas y recursos financieros.

Cuando se presente un fenómeno metropolitano dentro del territorio del Estado, en los términos de la fracción LXXXV del artículo 7 de esta Ley, el Ejecutivo formulará y publicará la declaratoria correspondiente que dé inicio al proceso de participación del Gobierno del Estado y los municipios de la zona de que se trate, en los términos de la presente Ley.



Los criterios para la definición y delimitación de las zonas metropolitanas se apegarán a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como en la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial del Estado y en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Las declaratorias de reconocimiento del fenómeno metropolitano, para que surtan sus efectos, serán publicadas en el Periódico Oficial del Estado.

Planeación de zonas metropolitanas interestatales

Artículo 50. En los casos de las zonas metropolitanas situadas en el Territorio del Estado y otras Entidades Federativas, el Estado y los municipios participarán de manera conjunta y coordinada con la Federación, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

En los casos de las ciudades fronterizas cuyos gobiernos municipales emprendan acciones o programas de coordinación metropolitana con centros de población ubicados en los Estados Unidos de América, el Gobierno del Estado reconocerá e impulsará dichas acciones y programas, con sujeción a la legislación federal y estatal, así como a los acuerdos y convenios internacionales que resulten aplicables.

Planeación y gestión de las zonas metropolitanas

Artículo 51. La planeación y gestión de las zonas metropolitanas se efectuará a través de las siguientes instancias:

- I. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.
- II. El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial Metropolitano.
- III. Una instancia técnica, a cargo de la Secretaría.
- IV. Los mecanismos de operación que acuerden el Gobierno del Estado y los municipios involucrados, para la ejecución de las obras o prestación de los servicios públicos en la zona metropolitana de que se trate.

Las instancias de coordinación gubernamental para el desarrollo de las zonas metropolitanas tendrán carácter permanente, y sus reglas de organización, operación y funcionamiento estarán a lo señalado en los acuerdos correspondientes.

Planes de Zonas Metropolitanas

Artículo 52. Los Planes de Zonas Metropolitanas deberán contemplar los siguientes elementos:

- I. Congruencia con la estrategia nacional y estatal de ordenamiento territorial.
- II. Conclusiones del diagnóstico que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazos.
- III. La definición de objetivos, metas, políticas y estrategias, así como los proyectos y acciones prioritarios que articulen los distintos ordenamientos, programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impactan el territorio metropolitano; privilegiando el sentido de utilidad pública, comunitaria, familiar e individual, es



decir, el bien común, la seguridad y calidad de vida, así como los valores de integralidad cultural.

- IV. La delimitación de los centros de población, con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a mediano y largo plazos, que considere estimaciones técnicas del crecimiento, la sustentabilidad socioambiental, el espacio público y la movilidad.
- V. Los mecanismos e indicadores de medición y seguimiento del cumplimiento del plan.
- VI. Los instrumentos que permitan la puesta en marcha y ejecución de las políticas, estrategias y proyectos planteados.

Elaboración y aprobación de los Planes de Zonas Metropolitanas

Artículo 53. El procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes de Zonas Metropolitanas será el siguiente:

- I. La Secretaría, con el acuerdo de la Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano, dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto del Plan Metropolitano, haciéndolo del conocimiento de los ayuntamientos que formen parte de la estrategia metropolitana, y del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial Metropolitano, este último para su amplia difusión, en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación del Gobierno del Estado.
- II. El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial Metropolitano establecerá un término no menor de sesenta días naturales, para recibir y analizar los comentarios y aportaciones que consideren oportuno formular las personas, instituciones y los distintos grupos relacionados con la materia que integran la comunidad. De igual forma, los ayuntamientos requeridos deberán hacer sus comentarios y aportaciones en un plazo no mayor a sesenta días naturales contados a partir de aquel en que tengan conocimiento del proyecto; en caso de no emitir respuesta en el plazo establecido, se entenderán conformes con su contenido y alcance.
- III. La Secretaría organizará por lo menos una audiencia pública, en la que expondrá el proyecto y recibirá las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas.
- IV. Los comentarios y aportaciones de la consulta serán enviados por el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a la Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano, quien está obligada a dar respuesta por escrito a dichos planteamientos, por medio de la Secretaría, en un plazo de veinte días hábiles.
- V. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la Secretaría, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VI. Cumplidas las formalidades anteriores, la Secretaría elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo.



- VII. Una vez que la Secretaría emita el documento final a que se refiere la fracción que antecede, será presentado ante la Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano para su aprobación.
- VIII. Una vez aprobado el Plan por la Comisión, deberá someterse a la aprobación de los ayuntamientos involucrados. Hasta que haya sido aprobado por los ayuntamientos respectivos se procederá a la publicación en el Periódico Oficial del Estado, teniendo efectos jurídicos inmediatos al día siguiente de su publicación.
- IX. Posterior a su publicación, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Una vez aprobados y publicados los planes de las zonas metropolitanas, los municipios tendrán el plazo de un año para expedir o adecuar sus planes de desarrollo urbano y los correspondientes a los centros de población involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el plan de la zona metropolitana o conurbación correspondiente.

Materias de interés metropolitano

Artículo 54. Se definen como materias de interés metropolitano, las siguientes:

- I. El bienestar de las personas y la comunidad, mediante la planeación y ordenamiento del territorio metropolitano.
- II. La infraestructura metropolitana.
- III. La compactación, conectividad y movilidad al interior de los centros de población.
- IV. La densificación, el mejoramiento y el uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad.
- V. El suelo, la vivienda social y las reservas territoriales, así como la adecuada dotación de destinos del suelo.
- VI. El espacio público, como eje compositivo y estructurador metropolitano.
- VII. El equipamiento regional o metropolitano.
- VIII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera.
- IX. La gestión integral del agua y los recursos hidráulicos, incluyendo el agua potable, el drenaje, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, recuperación de cuencas hidrográficas y aprovechamiento de aguas pluviales.
- X. La gestión integral de residuos sólidos urbanos, especialmente los industriales y de manejo especial.



- XI. La prevención de riesgos, la atención a contingencias, la definición de polígonos de salvaguarda de instalaciones peligrosas o de seguridad pública y la protección civil.
- XII. La seguridad pública.
- XIII. Otras materias que, a propuesta de las instancias de coordinación metropolitana, se establezcan o declaren por las autoridades competentes.

Instrumentos financieros para el desarrollo metropolitano

Artículo 55. Los fondos e instrumentos financieros para el desarrollo metropolitano buscarán dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

- I. Lograr la efectiva coordinación de autoridades en las zonas metropolitanas y una planeación integral, de largo plazo que implique un beneficio común y el fomento a la cultura socioambiental que dignifique al ser humano y sus espacios.
- II. Avanzar hacia una estructura física más ordenada, compacta y sostenible en las zonas metropolitanas con preponderancia del espacio público como eje compositivo vertebrador, así como a mejorar la infraestructura y equipamiento común.
- III. Facilitar infraestructura vial y la movilidad de las personas a partir del transporte público y el no motorizado.
- IV. Desarrollar la infraestructura productiva.
- V. El manejo integral y sostenible de los recursos hídricos y saneamiento del agua.
- VI. Reducir los riesgos que provocan los fenómenos naturales y antrópicos.
- VII. El manejo sostenible e integral de los residuos peligrosos, sólidos urbanos y de manejo especial.
- VIII. Manejo de contaminantes atmosféricos en las zonas metropolitanas.
- IX. Coadyuvar a la conservación de las áreas naturales y atención a las zonas de riesgo.

Ejecución de las obras y prestación de los servicios públicos metropolitanos

Artículo 56. La ejecución de las obras y prestación de los servicios públicos en las zonas metropolitanas se ajustarán invariablemente a los planes correspondientes en los términos de esta Ley.

Asociaciones intermunicipales

Artículo 57. En las zonas metropolitanas, los municipios podrán constituir asociaciones intermunicipales, así como fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos para atender las materias de interés metropolitano.

Los fondos e instrumentos a que alude el párrafo anterior, deberán atender las prioridades de desarrollo metropolitano y podrán dirigirse a:



- I. Apoyar, mediante garantías o avales, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos y proyectos intermunicipales.
- II. Apoyar y asesorar a los municipios y a los organismos o asociaciones intermunicipales, para el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios.
- III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta del suelo para lograr una zona metropolitana más organizada y compacta, así como para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano, especialmente lo relativo al espacio público, la movilidad, la infraestructura, el equipamiento y la sostenibilidad urbana y ambiental.

Información e índices prioritarios de desarrollo sostenible

Artículo 58. Las entidades y dependencias públicas que participen en una zona metropolitana tendrán la obligación de generar y proporcionar la información necesaria, incluyendo los índices prioritarios de desarrollo sostenible, para el cumplimiento de la gestión pública metropolitana que promueva la Gobernanza Territorial y permita la operación del Sistema de Información Territorial y Urbano que establece esta Ley.

CAPÍTULO QUINTO

DE LOS PLANES MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 59. Los Planes Municipales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, deberán ser congruentes con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, e incluirán el diagnóstico, las políticas, las estrategias y los demás lineamientos para el uso, aprovechamiento y ocupación del territorio municipal, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al ordenamiento ecológico local.

Objetivos de los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 60. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrán como objetivos:

- I. Establecer una estrategia de ocupación del territorio municipal tendiente a garantizar el equilibrio ecológico, el uso eficiente del suelo y una efectiva protección de los recursos naturales, así como regular y ordenar los asentamientos humanos en el territorio municipal.
- II. Integrar las regulaciones del ordenamiento ecológico del territorio con el desarrollo urbano.
- III. Mejorar las condiciones y la calidad de vida de los asentamientos humanos urbanos y rurales.
- IV. Preservar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico.
- V. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios en el aprovechamiento del territorio y en el desarrollo urbano de los centros de población.
- VI. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte.



- VII. Prever las políticas para el desarrollo de la infraestructura, el espacio público, la movilidad y el equipamiento básico para el desarrollo de los centros de población.
- VIII. Evaluar los efectos e impactos financieros al erario, derivados del mantenimiento y servicio a las redes de infraestructura y de equipamiento público que requerirá el crecimiento urbano y los nuevos desarrollos.
- IX. Definir estrategias en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano, el espacio público, el equipamiento, la movilidad y la vivienda.
- X. Establecer las bases generales para prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

Contenidos de los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 61. Los contenidos de los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberán considerar las medidas relativas a:

- I. Las determinaciones de otros niveles de planeación para el municipio.
- II. La caracterización e identificación de las áreas rurales y urbanas del territorio municipal, incluyendo la definición de los límites de los centros de población ubicados en el mismo.
- III. La definición de las políticas, criterios, estrategias, indicadores y demás lineamientos que se consideren necesarios para orientar el ordenamiento territorial, la protección del medio ambiente y el desarrollo urbano, teniendo a la convivencia respetuosa con el entorno natural, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.

CAPÍTULO SEXTO

DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACIÓN

Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población

Artículo 62. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener el diagnóstico, las políticas, las estrategias y las demás normas para regular el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al cuidado ambiental.

Comprenden el conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas emitidas para:

- I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad social, ambiental y económica.
- II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.



- III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.
- IV. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el municipio.

Los planes de desarrollo urbano de centros de población guardarán congruencia con los instrumentos de planeación estatales y de zonas metropolitanas y con los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que correspondan.

Contenido de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población

Artículo 63. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener los siguientes apartados:

- I. Diagnóstico y sus conclusiones que den cuenta de la situación actual y las tendencias del área o sectores del desarrollo urbano del centro de población de que se trate.
- II. Objetivos y políticas, en los que se contemplen los propósitos o finalidades que se pretenda alcanzar con la ejecución del plan respectivo, así como las directrices de políticas públicas relacionadas con el crecimiento, mejoramiento y conservación de las distintas zonas, áreas o predios que integran el centro de población.
- III. Estrategias para el crecimiento, mejoramiento y conservación del centro de población; tomando en cuenta la preeminencia del espacio público, el equipamiento urbano, la escala humana, la integración del paisaje urbano, la imagen urbana, la conservación del medio natural, la adaptación al cambio climático, la infraestructura, servicios y la movilidad no motorizada y motorizada.
- IV. Normas de zonificación primaria y secundaria en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados para el centro de población, incluyendo la delimitación del centro de población.
- V. Los requerimientos de espacio público y equipamiento urbano para las distintas zonas o colonias de los centros de población; en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados para el centro de población.
- VI. Programas y proyectos en los que se precisen las acciones, obras o servicios que deban llevarse a cabo o prestarse de acuerdo con los objetivos y estrategias planteados en el corto, mediano y largo plazos; incluyendo la definición del suelo estratégico, acciones y proyectos prioritarios o de inversión, en las que se contendrán las prioridades del gasto público y privado, así como la corresponsabilidad sectorial, en la que se determinarán las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse y se establecerán los responsables de su ejecución.
- VII. Instrumentos, que contendrá el conjunto de medidas y mecanismos jurídicos, técnicos, financieros y administrativos necesarios para la ejecución, seguimiento, control y evaluación del Plan de Desarrollo Urbano de que se trate.



CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

Planes Parciales de Desarrollo Urbano

Artículo 64. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano se derivarán de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, y tendrán por objeto:

- I. Precisar la zonificación de un área específica dentro de un centro de población.
- II. Regular en forma específica las acciones de urbanización o edificación derivadas de las acciones de crecimiento, conservación o mejoramiento, previstas en los planes de desarrollo urbano.
- III. Establecer y ejecutar acciones específicas de proyectos referentes al espacio público, infraestructura y equipamiento, imagen urbana, medio ambiente, cambio climático, movilidad integral, entre otros.
- IV. Establecer y ejecutar acciones específicas para intensificar la ocupación del suelo y su potencial urbano, a partir de las acciones urbanísticas respectivas, en materia de densificación, imagen urbana, cuidado ambiental y estacionamiento.

Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano deberán ser congruentes con la estrategia y visión de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

Contenido de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano

Artículo 65. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano contendrán los siguientes elementos:

- I. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte.
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen, en estricta congruencia con los del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte.
- III. La delimitación y justificación de su área de aplicación y los elementos que afecta, conforme a las normas que se indican en esta Ley.
- IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios o de los elementos o servicios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta; en sus aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, espacio público, movilidad, paisaje urbano, equipamiento urbano, servicios, de vivienda, accesibilidad universal, perspectiva de género, medio ambiente, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, equipamientos urbanos estratégicos, imagen urbana, desechos sólidos y peligrosos, riesgos urbanos, resiliencia y demás elementos necesarios.
- V. La zonificación secundaria, incluyendo la clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios o lotes comprendidos en la misma, conforme a la legislación federal y estatal aplicables y, en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales, estatales y municipales



competentes, en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte.

- VI. Los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización territorial, con la dotación de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- VII. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano.
- VIII. Las obligaciones y responsabilidades, así como las medidas de estímulo y fomento a las personas propietarias de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen.
- IX. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los planes de desarrollo urbano.

CAPÍTULO OCTAVO

DE LOS PROGRAMAS SECTORIALES DE DESARROLLO URBANO

Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano

Artículo 66. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano tienen por objeto regular las acciones de un componente o elemento urbano de un centro de población o de un área de este, en materias tales como el equipamiento, infraestructura, espacio público, movilidad, servicios, ambiental y patrimonio cultural.

Dichos programas podrán ser formulados y aprobados por el Gobierno del Estado o los municipios, de acuerdo con sus competencias, y tienen por objeto regular las acciones de un componente o elemento de un centro de población o de un área del mismo, en materias tales como el equipamiento, infraestructura, espacio público, movilidad, servicios, ecología urbana y patrimonio cultural urbano.

Contenido de los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano

Artículo 67. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano contendrán, al menos, los siguientes elementos:

- I. Marco Normativo.
- II. Diagnóstico del tema sectorial correspondiente.
- III. Estrategia para atención del déficit con definición de políticas públicas en materia urbana y económica para la ejecución del programa.
- IV. Instrumentos normativos necesarios para la implementación del plan o programa.
- V. La programación de los proyectos, obras, equipos, instalaciones, servicios, acciones y actividades establecidos en el programa sectorial en el corto, mediano y largo plazo.



- VI. Definición de las intervenciones de los diferentes actores públicos y privados, para la elaboración, gestión, financiamiento, ejecución, control y evaluación del programa.
- VII. Los indicadores de seguimiento y evaluación del programa.

CAPÍTULO NOVENO

DEL PLAN MAESTRO DE DESARROLLO URBANO

Plan Maestro de Desarrollo Urbano

Artículo 68. El Plan Maestro de Desarrollo Urbano es la propuesta de desarrollo urbano para uno o varios predios que se localizan dentro del área urbana, en concordancia con los planes o programas de desarrollo urbano y demás normatividad aplicable.

El Plan Maestro tiene por objeto evaluar con detalle aspectos relacionados con los usos de suelo, la vialidad, la infraestructura troncal, el equipamiento público y las áreas verdes, y pueden aplicar los métodos señalados como el reagrupamiento de predios para distribuir equitativamente los costos y beneficios de la urbanización.

El Plan Maestro de Desarrollo Urbano se plantea como un instrumento complementario del sistema de planeación para el desarrollo de los predios ubicados dentro de los límites que un plan parcial establezca. Para el desarrollo de un Plan Maestro de Desarrollo Urbano será necesario presentar un estudio que contendrá los siguientes elementos:

- I. Marco Normativo.
- II. Diagnóstico. Análisis zonal y del sitio:
 - a) Delimitación de la zona de estudio que incluya su localización al interior del plan de centro de población.
 - b) Medio natural, usos del suelo del área y los colindantes, vocación natural, riesgos de fenómenos naturales y antropogénicos.
 - c) Equipamiento existente y áreas verdes colindantes.
 - d) Distribución de propiedades.
 - e) Relación de personas propietarias.
 - f) Estructura vial: identificación de vialidades primarias, locales o secundarias existentes y proyectadas.
 - g) Movilidad y transporte motorizado y no motorizado de la zona.
 - h) Localización de la infraestructura pluvial existente.
- III. Estrategia:



- a) Exposición de la propuesta a partir de condicionantes de planeación y las características de la zona.
 - b) Descripción del conjunto integral de ocupación y aprovechamiento.
 - c) Reagrupamiento de predios.
 - d) Propuesta de diseño urbano (donaciones, vasos de captación, vialidades, imagen urbana, entre otros).
 - e) Normas particulares y, en su caso, ajustes o modificaciones menores que se deban realizar a la planeación.
 - f) Trazo geométrico.
 - g) Definición de afectaciones por vialidad y equipamientos.
 - h) Descripción de afectaciones.
 - i) Plano de zonificación interna donde se especifique la dosificación de los usos, la superficie de equipamiento propuesto, superficie de donación, áreas verdes y afectaciones viales.
 - j) Infraestructura verde para captación, infiltración o reutilización del agua pluvial.
 - k) Diagrama de ingeniería urbana: mecánica de suelos, energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y escurrimientos pluviales.
- IV. Programación e inversión:
- a) Definición de esquemas de desarrollo y etapas de ejecución (reservas territoriales a corto, mediano o largo plazo).
 - b) Cálculo de costos de urbanización.
- V. Instrumentación:
- a) Integración de la asociación de personas propietarias.
 - b) Procedimientos notariales.
 - c) Instrumentos jurídicos, financieros y de gestión urbana, entre otros.
- VI. Anexo Gráfico.



Plazos de ejecución en Planes Maestros

Artículo 69. El Plan Maestro de Desarrollo Urbano podrá establecer plazos para la ejecución de las obras de urbanización, edificación o rehabilitación de los predios, a partir de la concertación y acuerdos entre las autoridades y las personas promotoras o propietarias.

Realización de los Planes Maestros

Artículo 70. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano podrán ser realizados tanto por particulares como por instancias públicas municipales y estatales. En todos los casos deberán respetar la normatividad establecida en los instrumentos de planeación correspondientes, además de seguir un proceso de revisión y consulta en los términos de esta Ley y ser aprobados por el ayuntamiento.

CAPÍTULO DÉCIMO

DE LOS ESQUEMAS DE PLANEACIÓN SIMPLIFICADA

Esquemas de Planeación Simplificada

Artículo 71. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, tienen por objeto regular los asentamientos humanos que no requieran técnicamente de un plan o programa de desarrollo urbano.

Los municipios podrán expedir dichos esquemas, atendiendo a las características y dimensiones de los diversos centros rurales, para dar solución a los problemas que adolecen las localidades con poca población y que ameriten la aplicación de normas de planificación urbana. Dichos esquemas serán congruentes con los principios establecidos en esta Ley.

Contenido de los Esquemas de Planeación Simplificada

Artículo 72. Los Esquemas de Planeación Simplificada de centros de población con menos de cincuenta mil habitantes, tienen por objeto regular los asentamientos humanos a partir de estrategias generales que promuevan su armónica consolidación social, económica y ambiental, así como su integración benéfica al sistema urbano estatal. En su carácter de instrumentos técnico-administrativos, podrán adecuarse a las características del ámbito territorial o sectorial de su aplicación, así como a la capacidad técnica y administrativa de las autoridades encargadas de elaborarlos y ejecutarlos.

En todo caso, deberán contener como mínimo un resumen del diagnóstico situacional del lugar, una estrategia para atender las problemáticas detectadas, una visión integrada con los objetivos a alcanzar, los programas, proyectos, obras y acciones requeridas, una zonificación primaria y secundaria, así como la corresponsabilidad sectorial para el logro de lo planeado.

CAPÍTULO UNDÉCIMO

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

Aprobación y consulta

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.



Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Procedimiento para la formulación y aprobación

Artículo 74. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal previstos en el artículo 37 de esta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa



Estatual de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

CAPÍTULO DUODÉCIMO

DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

Vigencia de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

Artículo 75. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán de vigencia indefinida y podrán modificarse cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen.
- II. Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente.
- III. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución o existan cambios en los aspectos financieros y sociales que los vuelva irrealizables.
- IV. Sobrevenga otra causa de orden o de interés general que haga recomendable adoptar alguna de esas medidas.

La autoridad municipal, al menos cada cinco años, deberá llevar a cabo un ejercicio de revisión de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano señalados en las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, para ratificarlos o, en su caso, realizar las adecuaciones correspondientes.

La modificación de los planes municipales de desarrollo urbano que pretendan incorporar reservas forestales o consideradas de preservación, protección o conservación ecológica, deberán previamente contar con las autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias que emitan las autoridades competentes en materia ambiental, así como la autorización de ampliación de los límites del centro de población.

En ningún caso podrá abrogarse un plan o esquema simplificado de planeación de desarrollo urbano, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo.



Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

- I. El municipio de que se trate.
- II. El Poder Ejecutivo del Estado.
- III. La Secretaría.
- IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

Actualización o modificación de los Planes Municipales

Artículo 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes. La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.



CAPÍTULO DECIMOTERCERO

DE LA CONGRUENCIA Y VINCULACIÓN DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Congruencia de los instrumentos de planeación

Artículo 78. Los instrumentos de planeación urbana previstos en esta Ley contendrán los elementos necesarios para ser congruentes, vinculados y homogéneos en sí mismos y respecto de la planeación nacional, estatal y municipal para el desarrollo, así como para su correcta ejecución técnica, jurídica y administrativa.

CAPÍTULO DECIMOCUARTO

DE LA PUBLICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

Difusión

Artículo 80. La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

Es obligación de los municipios remitir a la Secretaría los planes municipales a que se refiere el párrafo anterior, en los formatos impresos y digitales, debidamente georreferenciados, para su integración en el Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano a que se refiere esta Ley.

Obligaciones

Artículo 81. Será obligación de cada administración pública estatal o municipal, cumplir con las determinaciones, estrategias, proyectos y acciones contempladas en los instrumentos de planeación, y deberán ser la base para la elaboración de los demás planes y programas de dichas administraciones durante sus periodos de gobierno.

El Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con la Federación la implementación de mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial y el desarrollo de los centros de población.



TÍTULO QUINTO

DE LAS REGULACIONES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Efectos generales de las disposiciones urbanas

Artículo 82. Las áreas y predios urbanos o rurales, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenamiento territorial, ecológico y de desarrollo urbano dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras agrícolas, pecuarias, forestales y las destinadas a la preservación ecológica, así como las zonas de patrimonio natural y cultural, deberán utilizarse en dichos aprovechamientos o fines. Las áreas consideradas como no urbanizables en los planes de desarrollo urbano y de zonas metropolitanas, solo se utilizarán de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan esta Ley y otras aplicables. Los terrenos de vocación forestal y áreas naturales protegidas, no podrán ser incorporados al desarrollo urbano.

Las zonas que se determinen como de riesgo grave en los Atlas de Riesgo, planes de desarrollo urbano y demás instrumentos de planeación aplicables, solo podrán tener un uso, destino o aprovechamiento compatible y conforme a los estudios de riesgo correspondientes y las acciones de mitigación autorizadas y ejecutadas; en ningún caso se permitirá alojar o construir infraestructura o equipamientos estratégicos que representen algún riesgo para sí o para las personas, así como tampoco vivienda de cualquier tipo.

La planeación del desarrollo urbano no confiere a las personas propietarias o poseedoras de áreas y predios derecho alguno a exigir indemnización.

Restricciones de uso en zonas de reservas y destinos

Artículo 83. Las personas propietarias o poseedoras de áreas o predios, incluyendo las dependencias y entidades públicas que pretendan realizar una acción urbana en el territorio del Estado, deberán obtener las autorizaciones que para su uso o aprovechamiento sean necesarias, de acuerdo con esta Ley, la reglamentación y los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes. Estas autorizaciones se deberán obtener de manera previa al inicio de cualquier acción u obra en las áreas, predios o inmuebles en los que se pretenda llevar a cabo la acción urbanística.

Las personas propietarias o poseedoras de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los planes de desarrollo urbano aplicables, utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dichos planes.

Aprovechamiento urbano de predios sujetos al régimen agrario

Artículo 84. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población, o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley Agraria, en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

La urbanización, fraccionamiento, conjunto urbano, edificación, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con los dictámenes favorables de Impacto Territorial y



Urbano por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes, conforme a lo previsto en este ordenamiento. Dichas autorizaciones deberán ser públicas, en los términos de esta Ley y otras disposiciones en la materia.

Las autoridades catastrales se abstendrán de generar cédulas catastrales o cualquier otro acto tendiente a la individualización, subdivisión, fraccionamiento o parcelación de unidades o lotes, en terrenos de origen ejidal o comunal, que no cuenten con las autorizaciones a que se refiere esta Ley. En igual sentido, las autoridades municipales no podrán expedir anuencias, vistos buenos o conformidades relacionadas con los procedimientos agrarios, sin haber dado cumplimiento a las disposiciones de esta Ley mediante la expedición formal de las autorizaciones o licencias urbanísticas correspondientes.

Obligaciones del Registro Público y Fedatarios Públicos

Artículo 85. Todos los actos, convenios y contratos relativos a la transmisión de propiedad, deberán contener las cláusulas relativas a los usos, destinos o reservas de áreas o predios que les correspondan, conforme a los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes.

El Registro Público solo podrá inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente al ejecutar un conjunto urbano, fraccionamiento, subdivisión, parcelación o pulverización de la propiedad, incluyendo aquella sujeta al régimen agrario, previa comprobación de que cuenta con las autorizaciones municipales y estatales exigidas en esta Ley.

Las notarías públicas no podrán dar fe ni intervenir en ese tipo de operaciones, a menos de que ante ellos se demuestre que se han otorgado las autorizaciones a que alude el párrafo anterior.

Aplicación de la Ley en zonas de urbanización ejidal y regularización de predios

Artículo 86. Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a esta Ley, así como a la zonificación contenida en los planes aplicables en la materia. En estos casos, se requiere la intervención del municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad, quien deberá asegurarse de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura necesarias, así como de la factibilidad de proveer de los servicios públicos a su cargo.

Obligaciones de Notarios y otros efectos

Artículo 87. Los actos, contratos o convenios relativos a la transmisión de la propiedad que no contengan lo relativo a la utilización del suelo que les determinen los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, o aquellos que contravengan la zonificación que le determine en el documento específico la autoridad municipal, no serán inscritos en el Registro Público.

En los casos de aquellos municipios donde no se cuente con instrumentos de planeación que regulan zonificación primaria o secundaria del fundo legal o centro de población de que se trate, la autoridad municipal, por conducto de quien lleve a cabo las atribuciones de desarrollo urbano, o en su caso la Secretaría del Ayuntamiento, expedirá constancia donde determine el uso o zonificación que le corresponde al predio sujeto a la acción inmobiliaria, conforme a cualquier estrategia municipal formal que se tenga registrada y pueda dar origen a la misma.

Las personas fedatarias públicas en el Estado deberán solicitar a toda persona que celebre contratos o convenios relativos a la transmisión o aportación de la propiedad de inmuebles, la autorización municipal o



constancia de zonificación donde conste el uso o destino aplicable al predio de que se trate, e incluir en el apéndice de la escritura dicha constancia o documento que la avale, mismo que será requisito para la inscripción respectiva ante las oficinas registrales del Estado.

El Registro Público deberá incluir en los Certificados de Libertad de Gravamen o de Gravámenes, o cualquier otro certificado o constancias que expida sobre la situación de los inmuebles, la mención de que existen o no los instrumentos de planeación que contempla esta Ley.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA ZONIFICACIÓN URBANA EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Zonificación Primaria

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Determinaciones de la Zonificación

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que structure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.
- VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.
- VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.
- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.



- IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Criterios de Zonificación Secundaria

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
 - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
 - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
 - d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

Instrumentos de Zonificación Urbana

Artículo 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.



Costo por coeficiente adicional

Artículo 92. Los municipios, con base en estudios realizados por profesionales en la materia, establecerán los mecanismos para fijar el costo por metro cuadrado del coeficiente adicional a que se refiere el artículo anterior. Igualmente definirán los mecanismos y procedimientos para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Los municipios, a través de sus instrumentos de planeación, establecerán los mecanismos de fomento que contribuyan a la mezcla de niveles socioeconómicos y tipologías de vivienda en los desarrollos habitacionales, tales como aumentos a la densidad autorizada, al CUS y al COS, en función de unidades o porcentajes referidos al total de viviendas de determinado tipo de desarrollo.

CAPÍTULO TERCERO

DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO

Requerimiento de Impacto Territorial y Urbano

Artículo 93. Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar las obras y actividades a que se refiere el artículo siguiente, deberá obtener previamente un dictamen favorable en materia de Impacto Territorial y Urbano que le expida la Secretaría, la cual verificará que las mismas sean compatibles con:

- I. El ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y metropolitano, así como las disposiciones en materia de prevención de riesgo en los asentamientos humanos.
- II. La dotación adecuada de espacios públicos y soluciones de movilidad.
- III. La adecuada construcción y continuidad de las redes de infraestructura primaria necesarias.
- IV. La factibilidad de dotar de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que los nuevos desarrollos demanden.

Acciones que requieren autorización de Impacto Territorial y Urbano

Artículo 94. Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el entorno o en la estructura urbana del centro de población, de la región o zona conurbada o metropolitana, requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del Dictamen de Impacto Territorial y Urbano de la Secretaría.

Para los efectos de esta Ley, se consideran de impacto significativo:

- I. Los conjuntos urbanos y fraccionamientos habitacionales de más de cien viviendas.
- II. Los fraccionamientos campestres.
- III. Los mercados de mayoreo.
- IV. Los hospitales y sanatorios de más de ciento veinte camas.
- V. Las centrales de abasto o acopio y rastros.



- VI. Las obras públicas o privadas que impliquen la creación o modificación de vialidades primarias y secundarias, así como la construcción de equipamientos públicos.
- VII. Los centros de espectáculos, culturales y recreativos con capacidad mayor a mil espectadores.
- VIII. Las instalaciones deportivas con asistencia del público con capacidad mayor a tres mil espectadores.
- IX. Los hoteles y moteles de más de 80 cuartos.
- X. Las terminales aéreas, de autobuses y ferroviarias.
- XI. Los cementerios y crematorios.
- XII. Los depósitos y plantas de tratamiento de basura y de aguas residuales.
- XIII. Los cuerpos receptores de escombros.
- XIV. La industria mediana, grande o que por su naturaleza produzca desechos contaminantes, conforme a la ley en la materia, excepto cuando se ubiquen en parques industriales autorizados.
- XV. La explotación de bancos de materiales para la construcción u otros fines.
- XVI. Las acciones urbanas ubicadas dentro de los límites de un centro de población que requieran de la construcción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria.
- XVII. Toda edificación de más de dos mil metros cuadrados de construcción o que exceda de diez niveles.

Para los centros de población estratégicos de nivel estatal, se consideran de impacto significativo, los casos enumerados anteriormente, a excepción de los casos relativos a fraccionamientos habitacionales, en cuyo caso, serán de más de mil viviendas; hoteles y moteles, cuando el número de cuartos sea mayor a doscientos, así como toda edificación no habitacional de más de veinte mil metros cuadrados de construcción o que exceda de quince niveles.

Información de Impacto Territorial y Urbano

Artículo 95. El Dictamen de Impacto Territorial y Urbano deberá acompañarse de la información que analice y evalúe los impactos previsibles y las estrategias para evitarlos, minimizarlos o compensarlos, así como que acredite las medidas de prevención de riesgo en los asentamientos humanos en los términos de esta Ley.

Solicitudes de Impacto Territorial y Urbano

Artículo 96. La Secretaría elaborará y publicará las metodologías para la elaboración de los Dictámenes de Impacto Territorial y Urbano en sus diversas modalidades, de acuerdo con la naturaleza, la escala y la ubicación de las obras o actividades de que se trate.



Condiciones en materia de Impacto Territorial y Urbano

Artículo 97. Para la autorización en materia de Impacto Territorial y Urbano, la Secretaría deberá tomar en cuenta los planes de desarrollo urbano aplicables, así como las normas oficiales y demás disposiciones legales en la materia.

Las autorizaciones a que se refiere el párrafo anterior, establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular, aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento urbano o servicios públicos que sean sufragados por la persona promovente. En consecuencia las autorizaciones se otorgarán atendiendo a:

- I. Evitar costos lesivos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate.
- II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulicas y eléctricas de los centros de población.
- III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio de la estructuración compositiva entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región de que se trate, preservando la imagen y paisaje urbano, calidad de vida y el bien común.
- IV. Preservar el patrimonio natural y cultural del Estado.
- V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

Las condiciones o requisitos podrán ser económicos, ambientales o funcionales, y referirse a la movilidad, al espacio público, equipamiento, infraestructura y servicios. La persona promovente deberá garantizar las obligaciones que resulten a su cargo para evitar, reducir o compensar los impactos negativos, conforme a lo dispuesto por esta Ley.

Garantizar obligaciones por impactos urbanos negativos

Artículo 98. Como parte del proceso de evaluación y cuando el tipo de obra o actividad lo requiera, la Secretaría podrá solicitar la opinión técnica de alguna dependencia, órgano desconcentrado, entidad o unidad administrativa, sin que ello sea impedimento para que emitan el dictamen.

Asimismo, durante este proceso, cualquier persona podrá presentar a la Secretaría propuestas sobre medidas de mitigación y compensación adicionales, así como las observaciones que se consideren pertinentes respecto a la obra o actividad sujeta a autorización.

Elementos de las autorizaciones en materia de Impacto Territorial y Urbano

Artículo 99. La Secretaría, en un plazo que no exceda de treinta días hábiles, determinará en la autorización de Impacto Territorial y Urbano correspondiente:

- I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate, para lo cual podrá imponer las medidas de mitigación necesarias para evitar, minimizar o compensar los efectos negativos que pudiera generar, pudiéndose, en su caso, determinar el pago de compensaciones.
- II. La improcedencia de una obra o proyecto, considerando que:



- a) El uso pretendido no es compatible o esté prohibido, con el uso asignado por el plan de desarrollo urbano aplicable.
- b) Los efectos no puedan ser minimizados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas y, por consecuencia, se genere afectación a la población o a la estructura urbana.
- c) El riesgo a la población en su salud o sus bienes no pueda ser evitado por las medidas propuestas o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones.
- d) Exista falsedad en la información presentada por las personas solicitantes o desarrolladoras.
- e) El proyecto altera de forma significativa la estructura urbana o la prestación de servicios públicos.

CAPÍTULO CUARTO **DE LA FUNDACIÓN DE CENTROS DE POBLACIÓN**

Fundación de nuevos centros de población

Artículo 100. Para la fundación de nuevos centros de población se requerirá de un decreto expedido por el Congreso del Estado.

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

Condiciones para la fundación de nuevos centros de población

Artículo 101. La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental, económico y social para la región, para los asentamientos humanos existentes en la zona y para la nueva población. Asimismo deberá respetar las áreas naturales protegidas o con valor ambiental, forestal, agropecuario, cultural o paisajístico.

En las áreas decretadas para la fundación de centros de población, hasta en tanto no se apruebe el plan de desarrollo urbano correspondiente, no se podrán otorgar autorizaciones de uso del suelo o de construcción.

CAPÍTULO QUINTO **DE LAS ACCIONES DE CRECIMIENTO, MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

Acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento urbanos

Artículo 102. Los instrumentos de planeación señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Igualmente deberán determinar los mecanismos para instrumentar sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el plan de desarrollo urbano de centro de población, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en ese instrumento.



Ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento urbanos

Artículo 103. La ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población deberá considerar:

- I. La asignación de usos del suelo y destinos compatibles, promoviendo los usos mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura para la movilidad.
- II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo urbano.
- III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concertación de acciones con los organismos de los sectores social y privado.
- IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público.
- V. La construcción de vivienda adecuada y asequible, así como de infraestructura y equipamiento de los centros de población.
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones.
- VII. La compatibilidad y homologación de requisitos de los servicios públicos y la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo para zonas urbanizables y no urbanizables.
- VIII. La prevención, vigilancia y control de los procesos de ocupación irregular de las tierras.
- IX. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

Acciones de mejoramiento y conservación urbanos

Artículo 104. Para la ejecución de acciones de mejoramiento y conservación de los centros de población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, se deberá considerar:

- I. La protección ecológica de los centros de población y su crecimiento sostenible.
- II. La formulación, aprobación y ejecución de planes parciales de desarrollo urbano.
- III. La aplicación de los instrumentos que prevé esta Ley.
- IV. La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos seguros y de calidad, y espacio edificable.
- V. La preservación del Patrimonio Natural y Cultural, así como de la imagen y paisaje urbano de los centros de población de conformidad con la legislación aplicable.



- VI. El reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales.
- VII. La dotación de espacios públicos primarios, servicios, equipamiento o infraestructura en áreas carentes de ellas, para garantizar el acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, niños, niñas, personas adultas mayores y personas con discapacidad.
- VIII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.
- IX. La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana, con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad.
- X. La potestad administrativa que permita la celebración de convenios entre autoridades y personas propietarias, a efecto de facilitar la expropiación de sus predios por las causas de utilidad pública previstas en esta Ley.
- XI. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad universal requeridas por las personas con discapacidad.
- XII. La promoción y aplicación de tecnologías factibles y ambientalmente adecuadas para la mayor autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental, incluyendo azoteas o techos verdes, así como jardines verticales.
- XIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación y mejoramiento.

Acciones de crecimiento urbano

Artículo 105. Las acciones de crecimiento de los centros de población deberán considerar:

- I. Las áreas de reservas para la expansión de dichos centros, que se preverán en los planes de desarrollo urbano.
- II. La participación de las autoridades estatales y municipales en la incorporación de áreas o predios de la reserva de suelo.
- III. Los mecanismos para el aprovechamiento, adquisición o aportación por parte de los sectores público, social y privado de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra para el crecimiento de los centros de población.
- IV. La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos y espacio edificable.



Normas para la expansión urbana de un centro de población

Artículo 106. Para incentivar la contigüidad del desarrollo urbano, los diversos instrumentos de planeación que actúan en el ámbito territorial de los municipios y centros de población, tendrán como una de sus políticas y lineamientos, el orientar el crecimiento o consolidación de su mancha urbana de forma tal, que los desarrollos y las acciones urbanas inherentes sean dirigidas a establecerse contiguas a otras áreas que cuenten con infraestructura y equipamiento consolidado, por lo que no deberán autorizarse fraccionamientos habitacionales o conjuntos urbanos, en ninguno de sus tipos, en terrenos que no atiendan estas políticas de desarrollo de la mancha urbana principal del centro de población de que se trate.

De acuerdo con los instrumentos de planeación y las autorizaciones de acciones urbanísticas, se deberá prever el diseño y construcción de vías urbanas, cuando menos, cada quinientos metros, así como con un mínimo de intersecciones al interior de los espacios que así se conformen, para el adecuado funcionamiento de las redes de servicios públicos y evitar la segregación funcional y socio-espacial en los centros de población.

En todo caso, las obras de cabecera o redes de infraestructura, así como la imagen y paisaje urbano del proyecto que sirvan para satisfacer la demanda del mismo, correrán a cargo de la persona propietaria o promovente. Para el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales con la capacidad de alojar sistemas de movilidad necesarios para garantizar la conectividad de la población correspondiente, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito del transporte público que se genere.

Congruencia con la zonificación urbana en las áreas de expansión urbana

Artículo 107. Para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, así como para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, la factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía y alumbrado público; el manejo de desechos sólidos de manera segura y sostenible, así como la viabilidad de la movilidad y conectividad correspondiente. Asimismo, se deberá verificar que no se afecten los asentamientos colindantes, que no se ocupen áreas de riesgo o no urbanizables y que se garantice la suficiencia financiera para construir o instalar la infraestructura necesaria para que las autoridades competentes estén en posibilidad de brindar los servicios públicos que se demanden.

Para estos casos, la necesidad de equipamiento básico deberá ser solicitada a la persona propietaria o promovente, como resultado de la necesidad de servicio que se vea relegada por distancia o accesibilidad, de acuerdo a los reglamentos aplicables. En este supuesto, y de acuerdo a la magnitud de los proyectos, para dimensionar el tamaño o capacidades de dicha infraestructura y equipamiento, se estará a lo dispuesto por las normas de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, u otras normas oficiales aplicables.

Los nuevos fraccionamientos, conjuntos urbanos, edificaciones y equipamientos públicos deberán respetar y conectarse a las redes viales y de servicios existentes, así como a la estructura compositiva en materia de espacio público. Asimismo, deberán propiciar corredores a escala humana, con caminos peatonales, áreas verdes y equipamientos urbanos para la convivencia, el encuentro y la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales, la sustentabilidad socioambiental y la movilidad no motorizada.

La autoridad, en todo momento, deberá garantizar que las acciones de expansión no generen déficit urbano.



Acciones urbanísticas fuera de los centros de población

Artículo 108. Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura, se requerirá de la formulación o modificación, así como la aprobación previa, del plan municipal que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en esta Ley.

Acciones urbanísticas en suelo no urbanizable

Artículo 109. En el suelo no urbanizable que señalen los planes a que se refiere esta Ley, estará prohibido dotar de obras y servicios de infraestructura o equipamiento, así como realizar cualquier acción urbanística. Dichas áreas quedarán sujetas a las políticas y normas en materia de ordenamiento territorial y ecológico que dicten las autoridades competentes.

Los instrumentos de planeación deberán sustentar urbanística y técnicamente las determinaciones que establezcan el tipo de protección específica que inhiben el desarrollo de los suelos o áreas no urbanizables. En caso de no hacerlo, las personas particulares podrán presentar los estudios que justifiquen la modificación de suelo no urbanizable a urbanizable. Dichos estudios deberán ser validados por la autoridad competente, sin excluir la formulación o modificación, así como la aprobación del instrumento de planeación que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en esta Ley.

Acciones urbanísticas en Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios

Artículo 110. Cuando los planes municipales de desarrollo urbano y de centros de población a que se refiere el presente ordenamiento, determinen Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios, las acciones urbanas sobre las superficies que comprendan deberán llevarse a cabo tanto por las autoridades, como por las personas propietarias y poseedoras del suelo. En los casos que se requiera, previo a su ejecución, las autoridades y particulares deberán celebrar convenios de participación en donde se establezcan las condiciones particulares en apego al Plan Maestro respectivo. Dichos convenios serán promovidos por la autoridad, además de ser garante para su oportuno cumplimiento.

Para la ejecución de las acciones urbanas, las personas propietarias y poseedoras de suelo, en coordinación con las autoridades competentes, podrán acordar el establecimiento y operación de polígonos de actuación.

La omisión u oposición a la ejecución de las acciones urbanas en zonas de suelo urbanizable programado por parte de personas propietarias o poseedoras, se sujetará a lo dispuesto en el Título Noveno de la presente Ley y, en su caso, procederá la expropiación conforme a la resolución fundada y motivada que emita la autoridad competente en materia de desarrollo urbano.

Acciones urbanísticas con usos de suelo preexistentes

Artículo 111. En los predios donde el uso o construcción existente no corresponda al señalado en los planes municipales de desarrollo urbano, la persona propietaria o poseedora solo podrá realizar obras de reparación y mantenimiento, y se deberán tomar las medidas pertinentes para prevenir cualquier contingencia. La ampliación o cambio de uso deberá ajustarse a los instrumentos de planeación vigentes.

Obras de infraestructura en las reservas

Artículo 112. En las áreas consideradas como reservas para el crecimiento de los centros de población, las autoridades estatales y municipales, así como las entidades paraestatales y paramunicipales promoverán el desarrollo de las obras de infraestructura, a costo de las personas titulares de los predios beneficiarios, sin



las cuales no se autorizará ninguna acción para su aprovechamiento urbano, en los términos de esta Ley y otras disposiciones aplicables en materia de vialidades, agua, energía y alcantarillado.

CAPÍTULO SEXTO **DEL ESPACIO PÚBLICO**

Creación, uso, aprovechamiento, rescate y custodia del espacio público

Artículo 113. Los planes de desarrollo urbano a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, deberán incluir los aspectos relacionados con la creación, el uso, aprovechamiento, rescate y custodia del espacio público, contemplando la participación ciudadana y entre otras acciones, las siguientes:

- I. Las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos en relación con la función que tendrán y la ubicación de las personas beneficiarias, atendiendo las normas estatales, nacionales e internacionales en la materia.
- II. Las estrategias para crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión, incluyendo corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes.
- III. El trazado y características del espacio público y la red vial de manera que esta no afecte o interfiera con aquellos.
- IV. La mejor localización y dimensión del espacio público, en relación con la función que tendrá y a la ubicación de las personas beneficiarias.

Las solicitudes de fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán incluir los proyectos específicos de diseño del espacio público, los cuales serán evaluados como parte integrante de la autorización correspondiente.

Lineamientos del espacio público

Artículo 114. El rescate, creación, custodia, protección, uso y aprovechamiento del espacio público se sujetará a los siguientes lineamientos:

- I. Prevalecerá el interés general sobre el interés particular.
- II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute.
- III. Se deberá asegurar la accesibilidad y libre circulación de todas las personas usuarias, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social.
- IV. En el caso de los bienes de dominio público, estos serán inalienables e imprescriptibles conforme a la legislación aplicable en la materia.
- V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia.



- VI. Deberán ser diseñados a escala humana, con preeminencia peatonal y de áreas verdes, destinados a la recreación, el deporte, así como a corredores biológicos, parques, jardines o zonas de esparcimiento, mismos que no podrán ser destinados a otro uso.
- VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público solo conferirán a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido, previendo en todo caso las condiciones de desocupación de los inmuebles.
- VIII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a espacio público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.
- IX. Los municipios vigilarán y protegerán la seguridad, la integridad y la calidad del espacio público.
- X. Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del espacio público.

En la formulación de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano se promoverá la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

Planeación de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos

Artículo 115. La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos, estarán sujetos a la normatividad de esta Ley, sus disposiciones reglamentarias y demás disposiciones aplicables en la materia. La delimitación oficial de la vía pública se realizará en los planos de alineamiento, números oficiales y derechos de vía. La ubicación de las vías públicas se integrará en los instrumentos de planeación correspondientes.

Los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano determinarán la conveniencia y forma de articulación en los asentamientos humanos, de las vías generales de comunicación, oleoductos, acueductos, canales y, en general, de toda clase de redes de transportación, distribución y suministro, con la intervención que corresponda a las autoridades federales, estatales y municipales competentes.

Las dependencias y entidades públicas al formular sus programas de inversión para la construcción de equipamiento urbano, deberán observar las disposiciones de los instrumentos de planeación vigentes que establece la presente Ley, así como las normas de equipamiento urbano de carácter federal.

Conexión a las redes existentes

Artículo 116. Toda acción urbanística que implique mayores demandas a las redes de infraestructura, equipamiento o a servicios públicos existentes, se realizará hasta que se construyan o se garanticen de manera satisfactoria las obras correspondientes que permitan atender el servicio faltante demandado. Los costos correrán a cargo de sus promotores y de las personas propietarias o poseedoras de los inmuebles, y se sujetarán a las normas y regulaciones que establece esta Ley y demás disposiciones aplicables.



Una vez ejecutadas y recibidas por las autoridades competentes las obras de que se trate, correrá a cargo de los gobiernos federal, estatal o municipales, según sus atribuciones, la administración, mantenimiento de la infraestructura, equipamiento o prestación de los servicios públicos correspondientes.

Aplicación de mecanismos financieros y fiscales

Artículo 117. Corresponderá al Estado y a los municipios la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la construcción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público, se distribuyan proporcionalmente entre sus beneficiarios directos.

Los Catastros llevarán a cabo anualmente la actualización de los valores de suelo.

Fines de los mecanismos financieros y fiscales

Artículo 118. Los mecanismos a que alude el artículo anterior, atenderán a las prioridades que establecen los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, y podrán dirigirse a:

- I. Apoyar el desarrollo de espacio público, acciones, obras, servicios públicos y proyectos, en especial de movilidad urbana, definidos por los municipios como prioritarios en sus instrumentos de planeación.
- II. Apoyar o complementar a los municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en las materias de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas o conurbaciones definidas en esta Ley, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios de acuerdo con lo establecido en esta Ley.
- III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas o conurbaciones mejor organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano, de acuerdo con lo establecido para ello en esta Ley y bajo la normatividad vigente para los fondos públicos; se privilegiará siempre que el suelo se utilice para evitar la expansión horizontal de los centros de población.

Requerimientos para la conexión a las redes de infraestructura

Artículo 119. Toda acción urbanística que requiera la construcción o ampliación de la infraestructura para su incorporación o enlace con la zona urbana, deberá contemplar, por lo menos:

- I. En vías públicas: los requerimientos de espacios necesarios para satisfacer la movilidad de la zona, como vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, ciclovías, andadores y puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o previstas en la planeación para el resto del centro de población; en ningún caso podrán tener una sección menor que las vías públicas que se prolongan, a menos de que así lo justifique un estudio de vialidad, debidamente acreditado ante la autoridad.
- II. En materia de agua: el drenaje y alcantarillado; prever el abasto y suministro de agua potable, así como el manejo y aprovechamiento de aguas residuales y pluviales, incluyendo su conexión a los sistemas existentes, los cuales deberán sujetarse a las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.



- III. En materia de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos: asegurar que existe cobertura y capacidad para la gestión integral de los residuos.
- IV. Previa a la escrituración de ventas, las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.

Dimensiones mínimas de vialidades

Artículo 120. Las acciones urbanísticas deberán sujetarse a las especificaciones que consignen las autorizaciones de los proyectos respectivos.

La reglamentación de esta Ley o, en su caso, los instrumentos de planeación, establecerán la clasificación de vialidades, sus características, dimensiones y demás normas técnicas a que se sujetará su diseño, construcción y servicio, considerando que, en ningún caso, los anchos de banqueta y carriles podrán ser menores a los siguientes:

- I. Banqueta: 2.50 metros.
- II. Carril de circulación vial: 3.00 metros.
- III. Carril de estacionamiento o de área de carga y descarga: 2.50 metros.
- IV. En su caso, carril ciclista un sentido: 1.50 metros, más el espacio de transición o protección cuando exista convivencia con un carril de circulación vial; y 1.00 metro, cuando no exista tal convivencia.

Análisis de los elementos de infraestructura

Artículo 121. Las autoridades, en el ámbito de su competencia y de conformidad con los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, determinarán:

- I. Los proyectos de redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios, instalaciones y mobiliario urbano correspondientes, así como sus características.
- II. Los proyectos de redes del espacio público, el equipamiento urbano, corredores biológicos y la movilidad no motorizada.
- III. La conveniencia y forma de penetración en los centros de población de los derechos de vía y las vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, acueductos, canales y, en general, toda clase de redes de transportación y distribución, con la intervención que corresponda a otras autoridades.
- IV. La organización y las características del sistema de transporte de personas y bienes.
- V. Las limitaciones del aprovechamiento de las vías públicas.
- VI. Las especificaciones para modificar definitiva o temporalmente la vía pública.



VII. La ubicación y extensión de las áreas de estacionamiento.

No deberán reducirse las secciones y derechos de vía previstos en los instrumentos de planeación aplicables, salvo que así lo justifique un estudio de vialidad debidamente acreditado ante la autoridad, y se lleve a cabo el procedimiento de modificación del instrumento conforme a esta Ley.

Proyectos para la instalación, construcción o modificación de la Infraestructura

Artículo 122. Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura o del equipamiento urbano, antes de iniciar cualquier obra, deberán ser sometidos a la autorización por parte de la autoridad correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley y los instrumentos de planeación aplicables.

Presentación de la solicitud

Artículo 123. La solicitud para instalar, construir y modificar los sistemas de infraestructura o el equipamiento urbano, deberá presentarse ante la autoridad municipal, cumpliendo con los requisitos que establezca la reglamentación estatal correspondiente.

**CAPÍTULO OCTAVO
DE LA MOVILIDAD**

**SECCIÓN PRIMERA
DE LOS DERECHOS Y POLÍTICAS SOBRE LA MOVILIDAD**

Movilidad

Artículo 124. Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

Las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse, a fin de acceder a los bienes, infraestructura, servicios y oportunidades que ofrecen sus centros de población, estableciendo condiciones para la circulación segura y accesible de todas las personas.

Los estudios y diagnósticos, así como las políticas y programas para la movilidad serán parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos.

La Secretaría, en coordinación con la dependencia competente en materia de movilidad en el Estado, promoverá los programas, acciones e instrumentos que propicien una cultura para la accesibilidad y movilidad segura y sostenible.

Contenidos de las políticas y programas sobre la movilidad urbana

Artículo 125. Las políticas y programas de movilidad deberán:

- I. Garantizar la seguridad vial.
- II. Establecer la jerarquía y derecho a la movilidad, que privilegie a peatones, ciclistas y el transporte público.



- III. Asegurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada.
- IV. Garantizar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios.
- V. Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones.
- VI. Se promoverá la creación de estacionamientos con parquímetro sobre las vías vehiculares que lo requieran, con el fin de desincentivar el uso de automóviles, disminuir la congestión vehicular y evitar el uso excesivo y prolongado de este tipo de espacios.

El recurso captado por estos sistemas, en el caso de vialidades públicas, será destinado preferentemente a programas y sistemas de movilidad no motorizada de la localidad en cuestión.
- VII. Los equipamientos públicos y privados deberán contemplar la creación de espacios de estacionamiento para vehículos no motorizados.
- VIII. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal y que reduzcan la dependencia del uso del automóvil particular, promoviendo innovaciones tecnológicas para el uso compartido del automóvil, motocicleta y bicicletas, así como desarrollar nuevas alternativas al transporte público, tales como el transporte escolar obligatorio, entre otras.
- IX. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, centro de trabajo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes.
- X. Establecer políticas y programas para la prevención de accidentes y el mejoramiento de la infraestructura vial y de movilidad.
- XI. Promover el acceso de todas las personas, sin distinción alguna, a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia de género y las agresiones de carácter sexual.
- XII. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público.
- XIII. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a racionalizar el uso del automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al



uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines.

- XIV. Promover que los proyectos de conjuntos urbanos y fraccionamientos consideren elementos de diseño en su organización y distribución espacial, que permitan los desplazamientos peatonales y no motorizados a corta distancia de los espacios públicos, equipamientos, comercios y demás servicios enfocados a la atención de las necesidades cotidianas.

Instrumentos para la movilidad urbana

Artículo 126. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar la movilidad universal, mediante:

- I. El diagnóstico, información, seguimiento y evaluación de las políticas y programas de movilidad, incorporando entre otras, la perspectiva de género.
- II. La gestión de instrumentos en la materia, tales como: cargos por congestión o restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal, ciclista o de pacificación de tránsito; sistemas integrados de transporte; zonas de bajas o nulas emisiones; zonas de estacionamiento vecinal; horarios escalonados de estacionamiento; cargos y prohibiciones por estacionamientos en vía pública; estímulos a vehículos motorizados con baja o nula contaminación; restricciones de circulación para vehículos de carga y autos; tasas diferenciadas de los tributos relacionados con la propiedad y uso de los vehículos motorizados, que consideren su dimensión, desempeño ambiental y características, entre otros.
- III. La priorización, congruencia y eficacia en las inversiones públicas, considerando el nivel de vulnerabilidad de usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad de la colectividad.

Los instrumentos de planeación y ordenamiento territorial preverán el establecimiento y diseño de redes de movilidad para cada uno de los servicios y modos de transporte urbanos.

Prioridades y nuevos hábitos sobre la movilidad urbana

Artículo 127. El Estado y los municipios deberán promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana sostenible y de prevención de accidentes, encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, desalentar el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado, así como el reconocimiento y respeto a la jerarquía establecida por la pirámide de la movilidad, es decir: personas con movilidad limitada y peatones; usuarios de transporte no motorizado; usuarios del servicio de transporte público de pasajeros; prestadores del servicio de transporte público de pasajeros; prestadores del servicio de transporte de carga y, en última instancia, usuarios de transporte particular.

Las redes para la movilidad observarán los instrumentos de planeación que correspondan, considerando la previsión de vías a distancias mínimas entre sí, que no podrán exceder los parámetros siguientes:

- I. Peadón: 500 metros.
- II. Ciclista: 1,000 metros.



III. Transporte público: 800 metros.

IV. Vehículo: 1,000 metros.

La regulación de estacionamiento para las distintas acciones urbanísticas, será determinada en los reglamentos y planes municipales de desarrollo urbano, considerando los distintos usos y destinos del suelo, su localización en los centros de población y la disposición y cercanía de infraestructura y servicios para la movilidad.

Diseño de la red de movilidad

Artículo 128. El diseño de la movilidad en la ejecución de acciones urbanísticas será a partir de un estudio para la integración del proyecto respectivo con la red de movilidad existente y proyectada, de acuerdo con los principios de movilidad urbana sostenible y accesibilidad, así como en lo dispuesto en los planes de desarrollo urbano de centros de población aplicables y las demandas de movilidad de la nueva urbanización. En todo caso se deberá:

- I. Privilegiar la jerarquía establecida por la pirámide de la movilidad, a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior.
- II. Establecer las zonas de abordaje y descenso para usuarios del transporte público de manera segura y accesible.
- III. Asegurar la accesibilidad universal en todos los edificios públicos.
- IV. Definir las zonas de carga y descarga de productos dentro de los predios de los fraccionamientos en sus secciones comerciales y de servicios; no deberá ocuparse la vía pública para esa actividad.
- V. Definir las zonas de abordaje y descenso para los usuarios de transporte escolar y laboral, mismas que no deberán ocupar la vía pública para esa actividad.
- VI. Considerar dentro del lote de que se trate, los estacionamientos requeridos por los distintos edificios y construcciones, para cada modo de transporte, mismos que no podrán ubicarse en las vías públicas.

Prohibición de uso exclusivo de vialidades públicas

Artículo 129. Queda prohibido en el Estado el uso privado exclusivo de vialidades públicas. Las autorizaciones municipales excepcionales para la instalación de casetas de acceso y vigilancia, o mecanismos automatizados de restricción de tránsito, además de cumplir con las disposiciones del Código Municipal para el Estado, deberán garantizar:

- I. Que no se interrumpa la red de vialidades primarias y secundarias.
- II. Que el cierre de determinada vía sea de carácter temporal y que no afecte las condiciones de seguridad, tránsito, accesibilidad e infraestructura del sector o colonia circundante.



- III. Que las vías se sujeten a las reglas y condiciones que determine la autoridad municipal, garantizando en todo caso el acceso libre e inmediato de los vehículos y personal de seguridad y servicios públicos en la zona de que se trate.
- IV. Que exista una corresponsabilidad entre la autoridad municipal y las personas vecinas respecto a los costos de mantenimiento y dotación de los servicios públicos en las vías sujetas al cierre, conforme a la reglamentación y los convenios que para tal efecto se celebren.

Prohibiciones en materia de movilidad urbana

Artículo 130. Con el fin de hacer efectivas las políticas de movilidad urbana a que se refiere este Capítulo, quedan prohibidos:

- I. Los cruces, puentes y vías sin accesibilidad universal.
- II. La obstrucción fija o recurrente de vías públicas, incluyendo sus banquetas o ciclovías.
- III. La publicidad en el interior de las vías públicas mediante anuncios, pendones o espectaculares.
- IV. Las obras públicas que no contengan espacio para la circulación de cada modo de transporte, a menos que exista circulación alterna.

En lo previsto en esta Ley en materia de movilidad sostenible, se deberá observar lo establecido en la Ley de Vialidad y Tránsito para el Estado, la Ley de Transporte del Estado, así como demás disposiciones aplicables en el Estado.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LAS NORMAS PARA EL DISEÑO Y SERVICIO DE LAS VIALIDADES

Normas de vialidad

Artículo 131. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas; de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

- I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.
- II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.
- III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.



- IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

Anchos mínimos de calle

Artículo 132. Independientemente del régimen de propiedad, los municipios establecerán, en sus respectivos planes o reglamentos, el ancho mínimo de las vialidades locales, medido entre los alineamientos de las manzanas opuestas. Tratándose de vialidades regionales, primarias y secundarias, se estará a lo dispuesto por los instrumentos de planeación aplicables.

Dimensiones de vialidades

Artículo 133. Toda acción urbanística que implique el aprovechamiento del suelo urbano o el crecimiento de los centros de población deberá prever un sistema de redes: vial, de transporte público, de carga, ciclista y peatonal, con las dimensiones y distancias mínimas establecidas en la presente Ley y los instrumentos de planeación, considerando criterios de calle completa e infraestructura verde.

Los desarrollos con impacto a las redes de movilidad existentes o planeadas, requerirán de un estudio de movilidad sancionado por la autoridad competente, conforme a la reglamentación correspondiente.

SECCIÓN TERCERA DE LA PAVIMENTACIÓN

Capacidad mínima de calles

Artículo 134. Las calles deben ser aptas para desalojar escurrimientos superficiales, para evitar encharcamientos y afectación a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones colindantes.

Los espesores de pavimentación y subrasantes se harán de acuerdo a los estudios de mecánica de suelos y tráfico vehicular previstos, según sea el caso.

Delimitación de calles

Artículo 135. Para delimitar las calles, se construirán guarniciones de concreto hidráulico, cuyas esquinas deberán ser acondicionadas de tal forma que permitan el uso y libre tránsito de las personas con discapacidad.

Pavimentación

Artículo 136. En los centros de población estratégicos, la pavimentación será de concreto hidráulico en los siguientes casos:

- I. En las vías regionales y primarias que determinen los instrumentos de planeación correspondientes.
- II. En vialidades con escurrimientos pluviales o pendientes pronunciadas que así lo requieran, de acuerdo con estudios de cada situación en particular.
- III. En cruceros con áreas de frenado constante, de acuerdo con estudios de cada situación en particular.



IV. En paradas de autobús, de acuerdo con estudios de cada situación en particular.

V. En los carriles de circulación de transporte público confinado.

Las vías que no se encuentren en los supuestos anteriores, podrán ser ejecutadas a base de pavimento asfáltico u otros definidos en los reglamentos municipales aplicables.

Las autoridades competentes promoverán en la pavimentación el uso de materiales permeables que permitan el libre paso del agua al subsuelo.

Normas aplicables a pavimentos y terracerías

Artículo 137. En todas las fases de construcción de pavimentos y terracerías, se deberá cumplir con las normas y especificaciones contenidas en los reglamentos municipales y las formuladas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

CAPÍTULO NOVENO

DE LA PROTECCIÓN AL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Protección de los valores culturales

Artículo 138. Los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano o, en su caso, los de centros de población o parciales, señalarán los inmuebles o zonas con valores naturales y culturales que deberán ser protegidos en los términos de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado.

Principios en materia de paisaje e imagen urbana

Artículo 139. Las regulaciones en materia de paisaje e imagen urbana, se regirán por los siguientes principios:

- I. La calidad visual y espacial, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos entre sí, en términos de espacio público, paisaje urbano, áreas verdes, diseño, textura, color y volumetría, considerando el conjunto de elementos naturales, construidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, sus usos y destinos, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente natural y todo aquello que, formando referencias visuales, dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones y fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus habitantes.
- II. La eficiencia y funcionalidad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a las soluciones más adecuadas para la operación, dignificación, realce y funcionamiento de los centros de población.

Restricciones en materia de imagen urbana

Artículo 140. Las disposiciones reglamentarias municipales establecerán las normas técnicas y el régimen administrativo, donde se consignen las restricciones, prohibiciones, especificaciones y demás características a que se sujetarán las autorizaciones relacionadas con el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación del paisaje e imagen urbana, aplicable a los siguientes elementos:

- I. Anuncios, de todo tipo, que sean visibles desde la vía o el espacio público.



- II. Equipo, mobiliario urbano, antenas e infraestructura de telecomunicación inalámbrica, nomenclatura y señalización.
- III. Vías y sus elementos complementarios, como glorietas, puentes y pasos a desnivel, banquetas, así como obras públicas que generen un impacto visual.
- IV. Parques urbanos, espacios abiertos, zonas ajardinadas y otros elementos del equipamiento público, como los corredores biológicos y los corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes.
- V. Forestación y vegetación.
- VI. Inmuebles o zonas que contengan valores patrimoniales o de alto valor simbólico del espacio urbano.
- VII. Sembrado de las construcciones en los lotes, fachadas frontales, laterales y posteriores, pretils y azoteas, paleta de colores y materiales, volumetría y cubiertas, alturas, alineamientos, remetimientos, volados, relación vano-macizo y acabados, colindancias y anuncios.
- VIII. Bardas, rejas y muros.
- IX. Elementos e instalaciones en azoteas o adosados.

TÍTULO SEXTO DE LA RESILIENCIA URBANA

CAPÍTULO ÚNICO DE LA RESILIENCIA URBANA Y LA PREVENCIÓN DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Obligatoriedad de las normas en materia de prevención de riesgos

Artículo 141. Las normas del presente Capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas, y tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, con usos y aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano o viviendas, en zonas sujetas a riesgos naturales o antropogénicos, a fin de prevenir daños a la población o a sus bienes, así como para mitigar los impactos urbanos, económicos y sociales en los centros de población.

Identificación de zonas de riesgos

Artículo 142. Los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano deberán definir las zonas de riesgo de los centros de población, donde quede prohibido el asentamiento humano o el desarrollo o construcción de conjuntos urbanos, edificaciones o fraccionamientos habitacionales.

En todas las acciones urbanísticas que impliquen el uso, ocupación o expansión del área urbana, las autoridades estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención y mitigación correspondientes, de conformidad con las disposiciones aplicables. En tales zonas estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter permanente.



Los planes municipales de desarrollo urbano establecerán las restricciones en el uso y aprovechamiento urbano de predios y construcciones, cuando estos se localicen en proximidad a la infraestructura, equipamiento o instalaciones que pongan en riesgo a la población, tales como aeropuertos, centros penitenciarios, plantas de tratamiento, terminales de almacenamiento y otros similares. En caso de no contar con un plan municipal de desarrollo urbano que contenga tales restricciones, será necesario que cuenten con las autorizaciones correspondientes, previo a su uso o edificación.

Las autoridades estatales y municipales realizarán las modificaciones necesarias a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable, se clasifiquen como no urbanizables y donde se asignen usos compatibles con dicha condición.

Obligaciones de las autoridades en materia de prevención de riesgos

Artículo 143. En el caso de la existencia de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, las autoridades estatales y municipales en materia de protección civil, tendrán la obligación de informar y notificar a la población de que se trate, de la situación de riesgo y vulnerabilidad en que se encuentra, así como de las medidas de mitigación o emergencia que deben realizar.

Autorizaciones en materia de prevención de riesgos

Artículo 144. Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de mediano y alto riesgo, conforme a los planes de desarrollo urbano o Atlas de Riesgos Naturales y Antrópicos, las autoridades estatales y municipales, previo al otorgamiento de cualquier autorización para una acción urbanística, deberán exigir un Estudio de Prevención de Riesgos ante las autoridades competentes de Protección Civil, que identifique las medidas para su mitigación adecuadas, acorde a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y al marco de Gestión integral de Riesgos, en los términos de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Instalaciones que requieren Estudio de Prevención de Riesgos

Artículo 145. Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación específica, las siguientes obras e instalaciones deberán contar con los Estudios de Prevención de Riesgos autorizados por la Secretaría, tomando en cuenta su escala y efecto:

- I. Las obras de infraestructura ferroviaria, aeroportuaria, y las vías estatales y las generales de comunicación.
- II. Los ductos y redes de infraestructura primaria.
- III. Instalaciones de generación, tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial.
- IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte, abasto y recreación.
- V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles.
- VI. Los demás casos que señalen las disposiciones en materia de protección civil.



Especificaciones de los Estudios de Prevención de Riesgos

Artículo 146. Los Estudios de Prevención de Riesgos a que se refiere este Capítulo, contendrán la identificación del riesgo y vulnerabilidad de que se trate, así como las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine la autoridad competente, de conformidad con las disposiciones en materia de protección civil, de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Prohibiciones en materia de prevención de riesgos

Artículo 147. Toda ocupación del territorio deberá garantizar la seguridad de sus usuarios y de cualquier otra persona que pudiera verse afectada por las obras que genere.

Queda prohibido realizar obras o acciones urbanísticas en:

- I. Antiguos brazos o lechos secos de ríos, arroyos, escorrentías, lagos o zonas inundables.
- II. Áreas por debajo del nivel máximo de inundación en zonas con ese riesgo.
- III. El interior u orillas de los lechos de los lagos, lagunas y presas, o en los cauces de ríos, arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la superficie, determinada por el registro máximo de caudal o de inundación en sus superficies o secciones más una franja de protección determinada por la autoridad competente.
- IV. Aguas abajo o al pie de la cortina de una presa, o en terrenos localizados por debajo del nivel hidráulico máximo y susceptibles a constantes y prolongadas inundaciones.
- V. Terrenos sobre depresiones del relieve altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante períodos intensos o constantes de lluvias, o terrenos pantanosos.
- VI. Terrenos localizados por debajo de la cota de máximo crecimiento hidráulico indicado anteriormente.
- VII. Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas, cuyo material tenga poca cohesión, con tendencia al desprendimiento por lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso, fracturas o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de veinticinco metros entre las bases de estas y el desarrollo urbano.
- VIII. Al pie de taludes artificiales, en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente.
- IX. Zonas ubicadas al borde superior o en la parte baja de depresiones, montículos o barrancos con inclinación de paredones en riesgo de aludes.
- X. Terrenos sobre-hidratados que al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga, o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles a asentamientos diferenciales.
- XI. En zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas o minas, o con problemas de hundimiento o alta compresibilidad.
- XII. Terrenos que por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico, representen un alto riesgo en materia ambiental o



de seguridad estructural.

- XIII. En zonas con relieve muy accidentado con pendientes mayores a treinta por ciento.
- XIV. Antiguos rellenos de basura que carezcan de las autorizaciones de reutilización emitidas por la autoridad competente.
- XV. Antiguos confinamientos de materiales peligrosos que carezcan de las autorizaciones de reutilización emitidas por la autoridad competente.
- XVI. Zonas rellenadas o niveladas con residuos municipales o peligrosos.
- XVII. Derechos de vía por donde se conduzcan materiales peligrosos.
- XVIII. Las demás que señalen las autoridades como de alto riesgo.

Queda prohibido autorizar, convenir, construir a través de sí o de una tercera persona, municipalizar, promocionar, vender, arrendar, concesionar o celebrar todo acto de similar naturaleza, que implique cualquier obra de ocupación permanente del territorio, y a toda clase de vivienda permanente o temporal, localizada en un terreno que corresponda a los supuestos de las fracciones anteriores.

Normas y manuales en materia de prevención de riesgos

Artículo 148. La Secretaría promoverá ante las autoridades competentes la emisión de las normas, lineamientos y manuales para fortalecer los procesos de resiliencia urbana que permitan la identificación y prevención de riesgos y recursos para la recuperación de contingencias catastróficas.

TÍTULO SÉPTIMO

DE LA GESTIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS POLÍTICAS DE SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES

Políticas de suelo urbano

Artículo 149. El Gobierno del Estado y los municipios impulsarán una política de suelo, que asegure la función social de la propiedad, bajo los siguientes principios:

- I. Preeminencia del interés público y la rentabilidad social.
- II. Distribución equitativa de las cargas y beneficios que genera el crecimiento de los centros de población, ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.
- III. Garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana.
- IV. Prioridad de acceso al suelo y la reserva territorial para resolver las necesidades de la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad.



- V. Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.
- VI. Acceso equitativo e inclusivo a toda la población a los servicios, equipamiento, espacios públicos y, en general, a los diversos satisfactores que debe ofrecer la ciudad.
- VII. Pleno aprovechamiento del suelo urbano, y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados, subutilizados o no ocupados, para el cumplimiento de la función social de la propiedad.
- VIII. Asegurar el interés público y establecer acciones para propiciar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.
- IX. Creación, rescate y revaloración del espacio público.
- X. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar los procesos de producción social del hábitat y la vivienda, así como reducir la especulación de inmuebles adecuados para acciones urbanísticas.

Acciones en materia de reservas territoriales

Artículo 150. El Estado y los municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de suelo y reservas territoriales, necesarias para el idóneo desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

- I. Establecer una política integral, mediante la adquisición, gestión y habilitación de suelo y reservas territoriales, tendientes a incrementar la oferta de ese recurso para el desarrollo urbano y la vivienda, que propicie a la vez ciudades compactas y ordenadas.
- II. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular, en especial en zonas de riesgo, mediante la oferta de tierra que atienda, preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos.
- III. Promover y gestionar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes de desarrollo urbano.
- IV. Garantizar el cumplimiento de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- V. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar la gestión social del hábitat y la producción social de vivienda, en el marco de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

Áreas u organismos en materia de gestión de suelo

Artículo 151. Los municipios podrán contar con un área u organismo en materia de gestión de suelo, para la administración y aprovechamiento de sus reservas territoriales, así como de las áreas de cesión gratuita, conforme a lo previsto en esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Cada municipio determinará la conformación del área u organismo en materia de gestión de suelo, el cual deberá trabajar de forma coordinada con otras autoridades estatales y municipales en la materia, así como con personas e instituciones del sector social y privado.



Integración del suelo administrado por las áreas u organismos

Artículo 152. El suelo administrado por el área u organismo municipal previsto en el artículo anterior, se integrará por aquellas reservas desincorporadas del patrimonio municipal, además de las que se adquieran a través de compra, donación, cesión gratuita, permuta o política fiscal a favor de los mismos.

Atribuciones de las áreas u organismos en materia de gestión de suelo

Artículo 153. Las áreas u organismos municipales en materia de gestión de suelo, tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Contribuir a evitar la urbanización irregular.
- II. Aumentar la oferta de suelo para la dotación del equipamiento público.
- III. Ofrecer suelo con vocación habitacional accesible a la población necesitada.
- IV. Intervenir en el mercado de suelo para hacerlo más asequible y disminuir la especulación.
- V. Establecer asociaciones público privadas u oferta de suelo para la producción de vivienda.
- VI. Anticipar las demandas de suelo y aprovechar las plusvalías.
- VII. Organizar y facilitar el reagrupamiento de predios.
- VIII. Participar en la creación de polígonos de actuación.
- IX. Redensificar mediante la incorporación de suelo ocioso al desarrollo.

Programa de Suelo y Reservas Territoriales

Artículo 154. El Gobierno del Estado, en coordinación con los municipios, formulará el Programa de Suelo y Reservas Territoriales, el cual deberá estar sustentado y vinculado con los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, a fin de asegurar que correspondan a acciones sistemáticas y continuas en el corto y mediano plazo y que fortalezcan los procesos de disponibilidad, sostenibilidad y equilibrio en el aprovechamiento de los recursos naturales. Este programa deberá atender las condiciones particulares de cada municipio a fin de lograr una aplicación diferenciada de las políticas que contenga.

Acuerdos y convenios para constituir reservas territoriales

Artículo 155. Para hacer efectiva la política de suelo y reservas territoriales a que se refiere este Título, el Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría, suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades y dependencias del Gobierno Federal y de los municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

- I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a lo previsto en los planes en la materia.
- II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano, el espacio público y la vivienda.



- III. Las acciones e inversiones a que se comprometan los Gobiernos Estatal, Federal y de los municipios y, en su caso, los sectores social y privado.
- IV. Los compromisos y criterios para la adquisición, expropiación, aprovechamiento o transmisión del suelo y reservas territoriales.
- V. Los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización territorial de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, espacio público, equipamiento y servicios urbanos.
- VI. Las medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de áreas y predios baldíos, y subutilizados dentro de los centros de población que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- VII. Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, Catastro y Registro Público de la Propiedad, así como para la producción y titulación de vivienda.
- VIII. Los mecanismos e instrumentos para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda.

Utilización de las reservas territoriales

Artículo 156. Con base en los convenios o acuerdos que señala el artículo anterior, la Secretaría gestionará y promoverá:

- I. La transferencia, enajenación o disposición de terrenos para el desarrollo urbano y la vivienda.
- II. La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de incorporar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en esta Ley y en las demás disposiciones aplicables.
- III. La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con las autoridades agrarias que correspondan, de acuerdo a lo previsto en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a favor de la Federación, Estado o municipios.

Reglas para la adquisición de reservas

Artículo 157. En la adquisición de suelo y reservas territoriales que realicen las dependencias y entidades del Gobierno del Estado o de los municipios, se deberá garantizar que:

- I. La localización y el uso del suelo sea compatible con los proyectos a ejecutar.
- II. El valor de adquisición no podrá ser superior al valor de avalúo que practique una institución de crédito o un especialista en valuación debidamente acreditado en el Estado.



- III. Cumplir con las disposiciones aplicables establecidas en el Código Administrativo, Código Municipal, así como la Ley de Bienes, todos ordenamientos jurídicos del Estado, según corresponda.
- IV. El suelo y las reservas territoriales cuenten con cualidades de cercanía y conectividad, preferentemente en suelo urbano servido.

Acciones públicas para garantizar la disponibilidad de suelo

Artículo 158. Para constituir reservas territoriales patrimoniales o para la ejecución de Polígonos de Actuación, el Estado y los municipios, a través de las autoridades que correspondan deberán:

- I. Integrar la propiedad requerida o asegurar su disponibilidad, a través de su adquisición, vía derecho público o privado, o de asociación con personas propietarias.
- II. En su caso, formular un Plan Parcial o Maestro de Desarrollo Urbano para una parte o la totalidad de las áreas urbanizables, el cual una vez aprobado, publicado e inscrito, delimitará el área programada y registrará la habilitación, urbanización y aprovechamiento de los predios.
- III. Promover la ejecución de las obras de urbanización o habilitación con infraestructura primaria, así como de financiamiento y comercialización correspondientes.

Administración de suelo

Artículo 159. La administración del suelo urbanizable programado y de las reservas territoriales patrimoniales deberá hacerse mediante instrumentos legales que garanticen la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

El Estado y los municipios, a través de sus presupuestos anuales de egresos, asignarán los recursos necesarios a las dependencias y entidades competentes para su habilitación y desarrollo que permitan el cumplimiento de los planes aprobados.

Normas para la enajenación de reservas territoriales patrimoniales

Artículo 160. La comercialización de las porciones o predios de las reservas territoriales patrimoniales para la realización de programas de vivienda económica, equipamiento, infraestructura y servicios que realicen el Estado o los municipios, estarán sujetas a las siguientes normas:

- I. Las condiciones de pago se determinarán en atención al tipo de usuario y de vivienda propuesta.
- II. Los lotes resultantes cumplirán con la superficie mínima establecida en esta Ley para la construcción de vivienda.
- III. El precio mínimo de los lotes urbanizados y predios en breña se determinará por un especialista en valuación debidamente acreditado en el Estado, a solicitud de la autoridad competente.

Publicidad y transparencia en las operaciones de suelo

Artículo 161. Cuando el Estado o los municipios enajenen lotes o viviendas sociales o económicas darán publicidad a los listados de las personas beneficiarias a través de su publicación en por lo menos uno de los



periódicos de mayor circulación en la Entidad, o en el Municipio de que se trate, así como en sus portales oficiales de internet. En ningún caso, podrá enajenarse más de un lote a una persona beneficiada.

Apoyo a la propiedad sujeta al régimen agrario

Artículo 162. El Estado y los municipios, a través de las dependencias o entidades que correspondan, instrumentarán programas para que las personas titulares de derechos ejidales o comunales, cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano y la vivienda, se ajusten a las disposiciones de planeación urbana vigentes.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA REGULARIZACIÓN TERRITORIAL

Bases y supuestos de la regularización territorial

Artículo 163. Las políticas, programas, instrumentos y apoyos públicos en materia de regularización territorial, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como a combatir y desincentivar las acciones urbanísticas ilegales, el despojo de bienes inmuebles y el crecimiento irregular, fragmentado y extensivo de los centros de población.

Prohibición de asentamientos irregulares

Artículo 164. Quedan prohibidos en la Entidad los asentamientos humanos irregulares; la regularización por excepción de los existentes quedará sujeta a las disposiciones que establece este Capítulo.

Las autoridades estatales y municipales adoptarán las medidas necesarias para prevenir y evitar que tengan lugar los asentamientos irregulares, así como para corregir los que ilegalmente ocurran y sancionar a los responsables de ello, de conformidad con esta Ley, la Ley General de Responsabilidades Administrativas y demás disposiciones aplicables.

La existencia de ocupaciones o asentamientos humanos irregulares podrá ser denunciada por cualquier persona ante el Municipio correspondiente, a efecto de que se realicen las acciones administrativas correspondientes y se promuevan las denuncias penales o las acciones civiles ante las autoridades competentes.

Las autoridades municipales, al conocer de un asentamiento humano irregular o la formación de este, procederán a la suspensión o clausura de cualquier ocupación, obra o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en los lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones legales, así como publicarlo en el Periódico Oficial del Estado, como advertencia pública.

Desalojo de asentamientos irregulares por razones de riesgo

Artículo 165. Cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el desarrollo urbano, o que ponga en peligro a la población o a sus bienes, las autoridades competentes procederán al desalojo del asentamiento humano de que se trate, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hayan acreedores sus promoventes u ocupantes.

La inacción de la autoridad municipal dará lugar a las sanciones para las personas servidoras públicas omisas, en los términos de las leyes de la materia.



Evaluación de riesgo y capacidad de servicio

Artículo 166. Todas las acciones para la regularización territorial deberán evaluar y asegurar los elementos para la seguridad humana y prevención de riesgos de la población y sus bienes, así como la factibilidad o viabilidad urbanística de proveer los servicios públicos indispensables.

Disposiciones para la regularización

Artículo 167. Solo cuando se demuestre que existe un notorio beneficio social y una clara contribución al orden público, procederá la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano.

La regularización solo procederá cuando se cuente con la autorización del ayuntamiento en ocupaciones irregulares con una antigüedad mínima de cinco años previos a la entrada en vigor de esta Ley, misma que se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. Se llevará a cabo por el Estado y los municipios, en coordinación con las demás dependencias o entidades públicas con competencias en la materia, así como con particulares.
- II. Procederá conforme al plan municipal de desarrollo urbano aplicable, en ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación, donde se atiendan y solventen los problemas de la urbanización, como la falta o insuficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y la necesidad de establecer un mayor control catastral y registral de las propiedades. En ningún caso podrá efectuarse la regularización, aun y cuando se cuente con acuerdo del ayuntamiento, si se demuestra que el asentamiento violenta la estrategia de cualquiera de los instrumentos de planeación, o se localiza en una zona identificada de riesgo no susceptible al desarrollo.
- III. Deberá acreditarse la factibilidad urbanística para la introducción de infraestructura y su conexión a las redes existentes, así como la provisión de servicios públicos, acreditada por las entidades responsables de los mismos.
- IV. Solo podrán recibir el beneficio de la regularización las personas que ocupen un predio y no sean propietarias de otro inmueble en el municipio de que se trate. Tendrán preferencia las personas poseedoras de forma pacífica y de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión.
- V. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o esquemas de desarrollo urbano aplicables.
- VI. Deberá acreditarse que la acción de regularización represente un beneficio social y público evidente.
- VII. Las acciones de regularización no prejuzgan las responsabilidades y sanciones administrativas, civiles y penales que procedan.

En su caso, las personas beneficiarias de la regularización deberán tramitar y obtener de las autoridades municipales correspondientes las licencias o permisos de edificación que sean necesarias.



Las autoridades municipales, por excepción y motivadas en causas debidamente justificadas, podrán autorizar dimensiones inferiores en lotes, viviendas o vialidades secundarias a regularizar, así como la introducción de infraestructura primaria en los mismos.

Los gobiernos estatal y municipales deberán llevar a cabo acciones integrales de mejoramiento, para reordenar, renovar e integrar las zonas de que se trate al desarrollo urbano. Igualmente deberán establecer las condiciones conforme a las cuales las personas beneficiarias de la regularización deberán cooperar en forma proporcional y equitativa con los costos de urbanización.

Mecanismos para la regularización de la tenencia de la tierra

Artículo 168. La regularización de la tenencia de la tierra, podrá realizarse a través de las siguientes formas:

- I. Ordinaria: consiste en propiciar que las personas propietarias, conforme a la expresión jurídica de su voluntad, formalicen la transmisión de la propiedad a favor de las personas posesionarias.
- II. Directa: consiste en una acción adquisitiva o de disposición de bienes inmuebles por parte del Gobierno Federal, Estatal, de los municipios o de entidades paraestatales, por procedimientos de derecho público o privado, para efectuar por su conducto la titulación a favor de las personas beneficiarias.
- III. Patrimonial: consiste en gestionar la transmisión de bienes inmuebles propiedad del Gobierno del Estado, de los municipios o entidades paraestatales, a favor de las personas beneficiarias.
- IV. Judicial: consiste en apoyar y asesorar a las personas propietarias o posesionarias precarias de bienes inmuebles, para que promuevan las acciones judiciales que resuelvan dichas posesiones y derechos.

Adquisición o limitación de uso como efecto de la regularización

Artículo 169. Si para la regularización de asentamientos humanos resulta necesaria la ocupación de los predios o inmuebles de que se trate, se procederá a su adquisición o a su limitación de uso. Para estos efectos se celebrarán los convenios correspondientes o se tramitará el procedimiento expropiatorio, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

En estos mismos términos se estará para la desocupación de predios edificados que deben ser demolidos total o parcialmente, así como el retiro de objetos en predios, edificados o no, que en cualquier forma obstaculicen la ejecución de obras.

Apoyo a la obtención de títulos y escrituras

Artículo 170. Las autoridades estatales y municipales realizarán acciones coordinadas para promover y facilitar la obtención de escrituras públicas o títulos de propiedad en favor de personas posesionarias legítimas, ubicadas en asentamientos regulares de los centros de población, para ese efecto deberán:

- I. Brindar asesoría técnica, jurídica y financiera para el mejoramiento de sus viviendas y barrios.
- II. Otorgar facilidades administrativas para regularizar las viviendas y construcciones.
- III. Establecer un régimen de subsidios y condonaciones fiscales en los impuestos, derechos y aprovechamientos relacionados con los procesos de reconocimiento, escrituración y registro de



títulos de propiedad.

- IV. Promover la reducción de normas, trámites y costos de las acciones civiles, administrativas y los procedimientos judiciales, que permitan a las personas posesionarias legítimas la obtención de títulos de propiedad, con plenos efectos registrales.

Las personas poseedoras de predios susceptibles de prescripción, que no tengan título de propiedad y no exista en el Registro Público de la Propiedad inscripción de propiedad alguna, podrán demostrar su posesión en los términos del Código Civil del Estado, para que se les reconozca su derecho de propiedad por esta vía.

CAPÍTULO TERCERO

DEL DERECHO DE PREFERENCIA

Derecho de preferencia

Artículo 171. El Gobierno del Estado y los municipios tienen el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva territorial señaladas en los instrumentos de planeación aplicables, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

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

Cuando la Federación, el Gobierno del Estado o el Municipio pretendan ejercer dicho derecho de preferencia, tendrá prioridad este último.

CAPÍTULO CUARTO

DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Instrumentos de gestión urbana

Artículo 172. Los instrumentos a que se refiere el presente Capítulo son mecanismos que facilitan la administración del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, generan recursos para su implementación y propician la integración de acciones por parte de los sectores público, social y privado.

Los instrumentos de gestión de suelo promueven que los predios y edificaciones hagan un uso óptimo de la capacidad de la infraestructura, los servicios y el equipamiento de los centros de población.

Determinación del potencial urbano

Artículo 173. El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población determinará las zonas sujetas a la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, tales como el incremento en el COS y CUS, en función del uso de suelo, la capacidad instalada o proyectada de la red vial, la infraestructura, los servicios y el equipamiento, la densidad de población y demás instrumentos urbanos que determine.



Destino de los recursos

Artículo 174. Los predios susceptibles a la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo, podrán ser sujetos de contribuciones especiales, siempre y cuando estos se soliciten a la autoridad competente por la persona propietaria o promotora.

Los recursos obtenidos por el Municipio mediante los instrumentos de gestión, serán destinados preferentemente a la administración del desarrollo urbano, la promoción de la participación ciudadana y la realización de las acciones necesarias para atender el déficit en zonas de atención prioritaria, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de que se trate.

La reglamentación de esta Ley establecerá los procedimientos para la aplicación del cargo impositivo de cada instrumento, las reglas de operación, el cálculo y condiciones de las tasas, los plazos de cobro y la aplicación de lo recaudado.

SECCIÓN SEGUNDA **DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

Sistemas de actuación

Artículo 175. Los sistemas de actuación corresponden a las formas de participación ciudadana y vecinal en la realización de obras de urbanización y edificación para el desarrollo urbano, los cuales se regularán conforme a las disposiciones aplicables.

Beneficios fiscales de los sistemas de actuación

Artículo 176. Las acciones que se realicen aplicando cualquier sistema de acción urbanística, deberán proyectarse y ejecutarse conforme a los planes de desarrollo urbano vigentes.

Las leyes fiscales de los municipios establecerán los beneficios que se otorguen a las acciones que se emprendan en los distintos sistemas de acción urbanística, conforme al interés público, el beneficio general y su objetivo social.

SECCIÓN TERCERA **POLÍGONOS DE ACTUACIÓN**

Polígonos de Actuación

Artículo 177. Podrán constituirse Polígonos de Actuación, para delimitar espacios que requieren de un tratamiento urbano específico, tanto para dotar de potencial y desarrollo a los predios que conforman el polígono, o para contener problemáticas urbanas detectadas y que requieran igualmente de normatividad complementaria para la implementación de acciones urbanísticas. Estos polígonos deberán ser aprobados por los ayuntamientos, ser publicados en el Periódico Oficial del Estado o en la Gaceta Municipal, e inscribirse en el Registro Público.

Identificación y constitución

Artículo 178. Los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios, podrán ser identificados como Polígonos de Actuación, y su constitución podrá ser a través de la inclusión en la creación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano del Centro de Población, o como una herramienta urbana propuesta por la autoridad municipal, previa autorización del H. Ayuntamiento, debiendo de publicarse en el Periódico Oficial del Estado o en la Gaceta Municipal, e inscribirse en el Registro Público.



En caso de que estos polígonos impliquen modificaciones a lo dispuesto en los instrumentos de planeación municipal vigentes, deberán seguir el proceso establecido en esta Ley para tal efecto.

Definición de los Polígonos

Artículo 179. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán definir los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios, incluyendo los instrumentos de gestión aplicables por sector, colonia y predio.

En dichos polígonos, deberá dotárseles de lineamientos complementarios que atendiendo a la localización, capacidad y cobertura de la infraestructura, así como a la dotación de equipamientos y de servicios públicos con que se cuenten, que les permita incrementar el potencial urbano del predio, tales como COS, CUS, Alturas, requerimientos para estacionamiento, o dosificación de usos de suelo, entre otros; los que deberán quedar establecidos en los planes o programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano o la reglamentación municipal respectiva.

Reglas para constituir Polígonos de Actuación

Artículo 180. Para la aprobación de polígonos de actuación, se deberá realizar cuando menos una audiencia pública y someterlos a consulta por un periodo de treinta días naturales.

Contenido de los Polígonos de Actuación

Artículo 181. Los polígonos de actuación contendrán:

- I. La delimitación de los predios y zonas.
- II. La memoria descriptiva del proyecto, obra o acción que se pretenda llevar a cabo.
- III. La información, estudios técnicos y dictámenes que contemplen la factibilidad de la acción o proyecto de que se trate, incluyendo la evaluación de Impacto Territorial y Urbano, así como la factibilidad de los organismos operadores de servicios públicos básicos.
- IV. La especificación del sistema de actuación a través del cual se ejecutará.
- V. Las personas físicas y morales, públicas o privadas, que intervendrán en su ejecución, precisando los derechos y obligaciones que a cada una de ellas correspondan.
- VI. El origen de los recursos necesarios para su ejecución y, en su caso, la propuesta de recuperación de costos respectiva, cuando proceda.
- VII. El cronograma de trabajo para la ejecución de las acciones, obras o proyectos de que se trate, cuando proceda.
- VIII. El área de influencia del polígono, así como un análisis de los costos y beneficios que genere su ejecución.
- IX. La dotación e integración de la infraestructura urbana requerida con el territorio colindante.
- X. La ubicación y dotación de los espacios necesarios para el equipamiento urbano.



Deberán ser congruentes con la Estrategia del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población, para lo cual la Secretaría en un plazo de treinta días hábiles, contados a partir de que conozca del proyecto deberá emitir su dictamen; de no producirse este en el plazo fijado, se entenderá que fue en sentido positivo.

Ejecución de acciones urbanas en Polígonos de Actuación

Artículo 182. La ejecución de las acciones urbanas a través de polígonos de actuación se podrá llevar a cabo mediante la participación privada, social o por cooperación, para lo cual el municipio emitirá los términos a que se sujetarán dichas acciones.

Estos polígonos podrán ser objeto del reagrupamiento de predios a que se refiere esta Ley.

Derechos y obligaciones en los Polígonos de Actuación

Artículo 183. Los derechos y obligaciones relacionados con las obras o proyectos a ejecutar en los polígonos de actuación, en cumplimiento del plan de que se trate, quedarán debidamente establecidos mediante los convenios respectivos.

El Estado y los municipios promoverán facilidades administrativas y estímulos fiscales para la ejecución de los planes, particularmente en los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

En caso de incumplimiento de las obligaciones que se deriven del convenio mencionado, las personas afectadas podrán acudir a deducir sus derechos en la vía correspondiente.

Cuando un Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario implique la transmisión a las autoridades de predios destinados a equipamiento o infraestructura urbana, dicha transmisión deberá ser en pleno dominio y libre de gravámenes.

Procederá, según sea el caso, la ejecución forzosa, la expropiación o la imposición de limitaciones de dominio mediante resolución fundada y motivada de la autoridad competente.

SECCIÓN CUARTA DEL REAGRUPAMIENTO DE PREDIOS

Reagrupamiento de predios

Artículo 184. Cuando se pretenda ejecutar un proyecto de interés público o privado dentro de los límites de un centro de población, en una extensión tal que involucre a varias personas propietarias, estas podrán adoptar la figura del reagrupamiento de predios.

Para la ejecución de los instrumentos de planeación correspondientes, el Gobierno del Estado y los municipios promoverán ante las personas propietarias e inversionistas la integración de la propiedad requerida, mediante el reagrupamiento de predios. Los predios reagrupados podrán conformar polígonos de actuación, a fin de lograr un desarrollo urbano integrado y podrán aprovechar los incentivos y facilidades contemplados en esta Ley para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos.

Una vez ejecutadas las acciones urbanísticas planeadas, las personas propietarias e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, ya sea en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.



Negativa al reagrupamiento de predios

Artículo 185. Cuando una o varias de las personas propietarias de predios contemplados en un plan municipal desarrollo urbano aplicable, no acepte el reagrupamiento de predios, el Gobierno del Estado procederá a la expropiación en términos de las leyes aplicables, previo pago de la indemnización correspondiente, siempre y cuando más de dos tercios de las personas propietarias afectadas, que representen como mínimo la mitad del área requerida, convengan en la realización del plan.

Una vez expropiados los predios, el Gobierno del Estado los aportará para el reagrupamiento de predios, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan.

Normas aplicables al reagrupamiento de predios

Artículo 186. El reagrupamiento de predios se sujetará a las siguientes normas:

- I. Cumplir con las determinaciones del instrumento de planeación municipal de desarrollo urbano que corresponda, y contar con autorización en materia de Impacto Territorial y Urbano.
- II. Se formulará un plan maestro o proyecto ejecutivo, mismo que una vez aprobado por el ayuntamiento, publicado e inscrito, obligará a particulares y autoridades y regirá la urbanización y aprovechamiento de los predios que afecte.
- III. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión u organización 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.
- IV. La habilitación con infraestructura primaria y, en su caso, la urbanización y la edificación, se llevará a cabo bajo la responsabilidad de la persona promotora o responsable de la gestión común.
- V. Solo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria, salvo en los casos en que se trate de proyectos progresivos autorizados con base en la legislación vigente.
- VI. La distribución de cargas y beneficios entre participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento de predios.

SECCIÓN QUINTA

DE LOS PREDIOS Y EDIFICACIONES SUBUTILIZADOS EN FUNCIÓN DE SU POTENCIAL URBANO

Predios y edificaciones subutilizados

Artículo 187. Son predios y edificaciones subutilizados, aquellos que no utilizan en forma óptima el potencial urbano establecido en los planes municipales de desarrollo urbano y que están servidos parcial o totalmente por infraestructura, servicios o equipamiento. Se consideran predios subutilizados, en el siguiente orden de prelación:

- I. Predios baldíos localizados en vialidades primarias o secundarias.



- II. Predios con construcciones ociosas sin uso o en abandono, en vialidades primarias, secundarias o en el Centro Histórico de un Centro de Población.
- III. Predios con construcciones o sistemas de cubiertas provisionales en vialidades primarias o secundarias.
- IV. Predios con coeficientes de ocupación de suelo menores al 50% en vialidades primarias o secundarias.

Los municipios, en el ejercicio de sus atribuciones, deberán generar los mecanismos necesarios para fomentar e incentivar el desarrollo de los predios subutilizados.

Excepciones para considerar como predio subutilizado

Artículo 188. No se consideran como predios subutilizados los derechos de vía, cauces de ríos y arroyos, el derecho federal, los taludes naturales inestables, los predios dedicados a infraestructura o equipamiento; los predios ocupados por grupos vulnerables, personas adultas mayores, personas con discapacidad, organizaciones de la sociedad civil que presten un servicio complementario a los servicios públicos, los que se aprovechen temporalmente en obras y servicios públicos, los que presten servicios ambientales y aquellos inmuebles considerados como reservas por sus propietarios que se encuentren señalados en el instrumento de planeación correspondiente.

La reglamentación de esta Ley definirá las características de estas áreas, reservas o predios.

Declaratorias sobre predios subutilizados

Artículo 189. Las declaratorias sobre lotes, predios o edificaciones como subutilizados, serán propuestas, y aprobadas por los municipios o, en caso de existir, por los Institutos Municipales de Planeación.

La inscripción en el catastro servirá el control para las determinaciones, registro y seguimiento necesarios para la administración y gestión urbanas.

Cargas a predios subutilizados

Artículo 190. A los baldíos y edificaciones subutilizados les será aplicado anualmente una sobretasa acumulable de Impuesto Predial, de acuerdo a su ubicación y a su potencial urbano no utilizado, de forma tal que genere una recaudación proporcional a la inversión pública ociosa en infraestructura, servicios y equipamiento y sus gastos de operación.

A las edificaciones subutilizadas se les fijará una tasa en función del potencial urbano no utilizado, de su valor comercial y de su ubicación en la ciudad.

La mecánica para la determinación de los inmuebles sujetos al cobro anotado, se establecerá en la reglamentación de esta Ley, considerando al menos: ubicación, centro histórico, elementos de infraestructura y servicios, así como, entre otros elementos, el tiempo transcurrido, desde la municipalización correspondiente.

Artículo 190 Bis. Los propietarios registrales o poseedores de los baldíos y/o edificaciones subutilizadas, deterioradas física o funcionalmente, o no ocupadas, deberán delimitar e implementar estructuras al inmueble a fin de imposibilitar el tránsito por estos.



Asimismo, están obligados a su limpieza, desmonte, despalme y deshierbe para mantenerlos en condiciones seguras e higiénicas, tanto en el interior como en el espacio público exterior que les corresponde en su delimitación.

[Artículo adicionado mediante Decreto No. LXVII/RFLEY/0211/2022 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 36 del 4 de mayo de 2022]

Beneficios a predios y edificaciones

Artículo 191. A los predios y edificaciones que cumplan con el potencial urbano de la zona en que se ubican, tendrán el beneficio de un incremento en el Impuesto Predial menor al incremento general, cuando se realice la actualización del catastro.

A los predios y edificaciones que superen la utilización promedio del potencial urbano del sector en que se ubican, pero que no rebasen lo dispuesto en los planes de desarrollo urbano aplicables, les será otorgado un descuento en el Impuesto Predial y tendrán preferencia para otorgarles una transferencia de potencial urbano dentro del centro de población al que pertenecen.

SECCIÓN SEXTA

DE LA TRANSFERENCIA DE POTENCIAL URBANO

Potencial urbano

Artículo 192. A los predios con potencial urbano excedente, se les denomina predios emisores, y a los que requieren potencial urbano, se les identifica como predios receptores de potencial urbano.

Transferencia de potencial urbano

Artículo 193. La transferencia de potencial urbano permite a las personas propietarias de predios transferir sus excedentes o totales del potencial urbano no utilizado, a favor de un predio receptor propio o de una tercera persona. Esta transferencia estará sujeta a la disponibilidad de potencial en la ubicación del receptor.

Condiciones para transferencia de potencial urbano

Artículo 194. Las posibilidades de transferencia de potencial urbano serán para predios ubicados dentro del Límite de Centro de Población y serán determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población, que especificará en la zonificación los predios emisores y receptores con su potencial urbano presente o futuro.

Es predio emisor aquel que no usa en forma óptima su potencial urbano y que su uso o destino está previsto en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, tales como: cerros, cauces de ríos y arroyos y sus límites federales, zonas inundables, predios en condiciones de suelo o pendiente, adversos para el desarrollo urbano, en ubicaciones con olores, vibraciones, plazas, parques, derechos de vía, infraestructura, equipamiento, edificaciones con valor histórico, arquitectónico o patrimonial, o predios dedicados a servicios ambientales que imposibilitan o hacen incosteable su edificación.

El predio receptor se caracteriza por aplicar las políticas de densificación y uso óptimo de la infraestructura, servicios y equipamiento, y demás establecidos en los instrumentos y planes o programas de esta Ley.



Modalidades para la transferencia de potencial urbano

Artículo 195. Las operaciones de transferencia de potencial urbano, se sujetarán a las siguientes modalidades:

- I. Predio emisor es aquel que no usa en forma óptima su potencial urbano y cuyo uso o destino estará previsto en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, tal y como las áreas de conservación ambiental, ecológica o patrimonial, o bien, los predios que imposibilitan o hacen incosteable su edificación.
- II. El predio receptor podrá recibir el potencial urbano de otros predios y, con ello, incrementar la intensidad de construcción en función de los derechos obtenidos por la transferencia y con base en la zonificación consignada en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.
- III. Los predios emisores y receptores deberán aplicar las políticas de densificación y uso óptimo de la infraestructura, servicios y equipamiento, uso de suelo e imagen urbana y demás establecidos en los instrumentos y planes de esta Ley.

Determinación de predios emisores y receptores

Artículo 196. Será atribución de los municipios o, en caso de existir, de los Institutos Municipales de Planeación, la determinación de las zonas y predios emisores y receptores de potencial urbano, registrarlos de acuerdo a las disposiciones de la materia, emitir las certificaciones de transferencia de potencial urbano y supervisar que se cumplan sus disposiciones.

CAPÍTULO QUINTO

DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y FISCALES

Recuperación de costos por introducción de infraestructura

Artículo 197. Corresponde a las autoridades estatales y municipales, en la esfera de sus respectivas competencias, la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, equipamientos, servicios básicos y otras obras o acciones de interés público urbano se distribuyan de manera equitativa entre quienes se benefician directamente de los mismos; así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, se realizará la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

Destino de los recursos generados

Artículo 198. Para dar cumplimiento a los mecanismos a que se refiere el artículo anterior, así como para prever los procesos de su presupuestación, programación y gasto, el ejercicio de las acciones y recursos en plena congruencia con lo que dispongan los instrumentos de planeación, podrán dirigirse a:

- I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales y de movilidad urbana sostenible.
- II. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas o conurbaciones más organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano, de acuerdo con lo establecido en esta Ley y en la normatividad vigente en materia de fondos públicos.



- III. Apoyar o complementar a los municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en las materias de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas o conurbaciones definidas en esta Ley, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios.

Contribución de mejoras

Artículo 199. Se establece como contribución de mejoras, el pago o tributo para la ejecución de una obra de interés público, que afecta el valor de los inmuebles, de un número específico de personas propietarias o poseedoras, sean personas físicas o morales, en un área de beneficio.

Obras públicas de rehabilitación

Artículo 200. Mediante la contribución de mejoras, podrán realizarse las obras públicas de rehabilitación siguientes:

- I. Sistemas de agua potable y drenaje.
- II. Sistemas para el saneamiento y aprovechamiento del agua.
- III. Urbanizaciones:
 - a) Guarniciones y banquetas.
 - b) Construcción, pavimentación, repavimentación o mantenimiento de calles, vialidades o caminos rurales.
- IV. Habilitación y mejoramiento del espacio público.

Sujetos obligados

Artículo 201. Los sujetos obligados al pago de la contribución de mejoras establecidas en esta Sección, son las personas físicas o morales que se beneficien en forma directa por las obras públicas señaladas en los términos del artículo anterior.

Determinaciones de las aportaciones

Artículo 202. Para determinar la aportación individual que deben pagar las personas propietarias o poseedoras de predios e inmuebles, se tomará en cuenta:

- I. La aportación de fondos públicos aplicados a la obra.
- II. Superficie, frente de lote a vía pública y uso de suelo actual y futuro.
- III. Cualquier otro indicador que la autoridad determine y las personas beneficiarias aprueben.

El cobro de la contribución procederá siempre y cuando la autoridad u organismo competente, haya comunicado a las personas beneficiarias, previamente a la contratación y ejecución de la obra, el monto a que ascenderá la contribución, y que al menos dos terceras partes de estas estén de acuerdo en el pago de la contribución de mejoras.



CAPÍTULO SEXTO DE LOS INSTRUMENTOS DE FOMENTO

Acciones de fomento al desarrollo urbano

Artículo 203. El Estado y los municipios sujetos a disponibilidad presupuestaria fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado, para:

- I. La ejecución de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- II. El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población.
- III. La canalización de inversiones en reservas territoriales, infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos.
- IV. La satisfacción de las necesidades complementarias, generadas por las inversiones y acciones de los tres ámbitos de gobierno en materia de desarrollo territorial y urbano en la Entidad.
- V. La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población.
- VI. La mejora regulatoria y simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano.
- VII. El fortalecimiento de la administración pública estatal y municipal para el desarrollo urbano.
- VIII. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población.
- IX. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas municipales en materia de desarrollo urbano.
- X. El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano.
- XI. La aplicación de tecnologías que preserven y restauren el equilibrio ecológico, protejan al ambiente, impulsen las acciones de adaptación y mitigación al cambio climático, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización.
- XII. Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera toda la población en condición de vulnerabilidad, así como de los sistemas de movilidad, que promuevan la inclusión.
- XIII. La protección, mejoramiento y ampliación de los espacios públicos de calidad para garantizar el acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.

Instrumentos de fomento al desarrollo urbano

Artículo 204. El Gobierno del Estado y de los municipios, en el ámbito de sus competencias, promoverán las acciones necesarias para que los siguientes mecanismos contribuyan al fomento del desarrollo urbano:



- I. Impuesto predial y de translación de dominio de bienes inmuebles, proporcionales y equitativos, que permitan sufragar los servicios públicos municipales, promoviendo la inclusión de tasas adicionales a los predios baldíos urbanizados, que desaprovechan la capacidad instalada de las redes de infraestructura, equipamiento y servicios públicos existentes en los centros de población.
- II. Impuestos o contribuciones sobre el aumento del valor de los inmuebles como la captura, administración y distribución de cargas y beneficios del desarrollo urbano, en especial las derivadas de la zonificación que otorga distintas potencialidades de uso y aprovechamiento urbano, así como de la construcción de obras o la prestación de servicios públicos.
- III. Contribuciones especiales y de mejoras por obras públicas u otras figuras tributarias relacionadas con la ejecución y financiamiento de las obras, acciones o servicios públicos.
- IV. Asociaciones o aportaciones fiduciarias para la administración de aprovechamientos inmobiliarios en centros de población y zonas metropolitanas, para baldíos urbanos o ampliar las áreas urbanizadas, integrando las aportaciones de personas propietarias, gobiernos e inversionistas, ofreciendo alternativas de desarrollo para largo plazo.
- V. Otros mecanismos financieros regulados por la legislación en la materia.

Compensación por la realización de obras de beneficio público

Artículo 205. Las personas físicas o morales que inviertan de su propio patrimonio, siempre que no estén obligados a ello por disposición legal para realizar obras para el Estado o los municipios, de infraestructura hidráulica o para la recarga de acuíferos, instalaciones sanitarias, alumbrado público, vías públicas, museos, bibliotecas, casas de la cultura, parques, para la retención de suelos, para proteger o restaurar áreas naturales protegidas, para la protección o conservación de la vida silvestre, plazas, explanadas o jardines, módulos deportivos, centros deportivos, canchas cubiertas, módulos de vigilancia, o cualquier otra obra de beneficio público, tendrán derecho a las reducciones que establezcan las disposiciones fiscales estatales y municipales.

No procederán los beneficios a que se refiere este artículo, tratándose de bienes sujetos a concesión o permiso administrativo.

Para ser sujetos del beneficio que prevé este artículo, se deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Donar o ceder en favor del Estado o del Municipio la obra a realizarse, renunciando a ejercer derecho alguno sobre la misma.
- II. Contar con un polígono de actuación debidamente autorizado, en el que comparecerá la persona interesada o su representante legal.
- III. La cesión gratuita que se realice, será independientemente a las que, en su caso, se encuentre obligado en términos de esta Ley.
- IV. La cesión gratuita que se realice no dará derecho a devolución de bienes.



Las personas interesadas que aporten recursos de su patrimonio para la realización de las obras a que se refiere este artículo, podrán realizar el pago a la autoridad competente para la ejecución de la obra que se trate o realizarla directamente, sujetándose en todo caso a los términos del polígono de actuación que al efecto se formule, en el cual se incluirán, en su caso, las aportaciones a que se comprometan el Estado o los municipios.

Las reducciones a que se refiere este artículo, en ningún caso podrán ser superiores a las donaciones.

Zonas especiales para ejecución de acciones de fomento urbano

Artículo 206. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus competencias, o bien, de forma coordinada, podrán declarar la delimitación de zonas especiales, para la ejecución de acciones de fomento urbano en las siguientes áreas:

- I. Las que corresponden a zonas que tienen terrenos sin construir, ubicados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo centros de equipamiento, proyectos de impacto local, regional u otros que determinen en coordinación la Secretaría y el Municipio correspondiente, apoyándose en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios.
- II. En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad.
- III. En aquellas factibles de mejoramiento o regeneración urbana, que cuentan con infraestructura para la movilidad y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y evitar impactos ecológicos negativos.
- IV. En áreas de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arqueológicos, arquitectónicos y artísticos o típicos, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores.
- V. En aquellas áreas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original; en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los planes establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas.
- VI. En extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de preservación natural.



- VII. En aquellas destinadas a proyectos, obras o acciones prioritarias de beneficio e interés público que sean así definidas por los planes de desarrollo urbano.
- VIII. En aquellas que sean objeto de obras, acciones o inversiones producto de la coordinación intermunicipal, en áreas o proyectos estratégicos de interés Estatal o municipal, consistiendo el fomento en la aportación de recursos complementarios por parte de las autoridades estatales y municipales competentes.

Coordinación y concertación con sectores

Artículo 207. El Estado y los municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I. El cumplimiento y ejecución de los planes de desarrollo urbano.
- II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano y la vivienda.
- III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos.
- IV. La integración de una política de suelo y reservas territoriales que permita contar con ese recurso para los distintos usos y necesidades del desarrollo urbano.
- V. La satisfacción de las necesidades de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos generados para el desarrollo urbano de los centros de población.
- VI. La construcción y habilitación de destinos del suelo, a través de instrumentos de inversión conjunta, aplicando fórmulas para la recuperación de las inversiones realizadas por los sectores social y privado.
- VII. La protección del patrimonio cultural y la imagen urbana de los centros de población.
- VIII. La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones de desarrollo urbano.
- IX. El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para el desarrollo urbano.
- X. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población.
- XI. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano.
- XII. El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano.
- XIII. La aplicación de tecnologías que protejan al ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad



de la urbanización.

- XIV. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población con discapacidad.

Las autoridades estatales o municipales que acuerden la participación del sector privado para llevar a cabo proyectos, obras, acciones o inversiones en materia de desarrollo urbano, deberán licitar públicamente dicha participación y la adjudicarán mediante un proceso concursal abierto y transparente, conforme a la legislación en materia de obras públicas y servicios relacionados con las mismas, a aquel que ofrezca las mejores condiciones de costo, tiempo, calidad, inversión, recuperación y experiencia, según sea el caso. Los expedientes de las licitaciones que se lleven a cabo estarán a disposición del público, conforme a la normatividad aplicable en materia de transparencia y acceso a la información pública.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DEL DESARROLLO INSTITUCIONAL

Acciones para el desarrollo institucional

Artículo 208. Los gobiernos estatal y municipales promoverán programas permanentes de capacitación para las personas servidoras públicas en la materia de esta Ley, promoviendo una función pública bajo principios de legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género.

Registro de especialistas en gestión territorial

Artículo 209. La Secretaría llevará a cabo un registro de los especialistas en gestión territorial a los que se refiere el artículo 96 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Se adoptarán programas y apoyos para mejorar la administración y gestión estatal y municipal del desarrollo urbano, que propicien la simplificación y uniformidad en trámites, permisos y autorizaciones en la materia, para disminuir sus costos y tiempos e incrementar la transparencia. Igualmente fomentará la adopción de tecnologías de la información y comunicación en los procesos administrativos que se relacionen con la gestión y administración territorial y los servicios urbanos.

TÍTULO OCTAVO

DE LAS BASES PARA LA EJECUCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS

Autorizaciones para ejecutar acciones urbanísticas

Artículo 210. Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en esta Ley, la reglamentación, así como la zonificación primaria y secundaria prevista en los instrumentos de planeación, y serán las siguientes:

- I. Constancia de Zonificación.
- II. Licencia de uso de suelo.



- III. Licencia de funcionamiento.
- IV. Alineamiento.
- V. Número Oficial.
- VI. Licencia de construcción y aviso de terminación de obra.
- VII. Autorización para subdivisión, fusión, segregación, lotificación o relotificación.
- VIII. Autorización para fraccionamiento de terrenos y conjuntos urbanos.
- IX. Autorización, construcción, instalación y uso de estructuras para publicidad, conducción, transmisión e infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones en todas sus modalidades.
- X. Constancia de apeo y deslinde.
- XI. Constancia de medidas y colindancias.
- XII. Municipalización o entrega-recepción de obras de urbanización.
- XIII. Autorización de Planes Maestros.
- XIV. Las demás señaladas en los reglamentos municipales correspondientes, tales como constancia de buen funcionamiento, de aforo en caso de instalaciones, apertura de zanjías, de no afectación por obra pública, entre otras.

En el caso de zonas o inmuebles que por disposición de Ley, o que por sus características sean declarados como patrimonio arqueológico, artístico, histórico o cultural, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o declarados Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, deberán, además, obtener la autorización correspondiente.

Requerimiento de autorizaciones urbanísticas

Artículo 211. La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, las licencias y autorizaciones correspondientes de la autoridad municipal y estatal, las cuales estarán obligadas a verificar que toda acción, obra, servicio o inversión, sea congruente con la legislación y los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

Las licencias y autorizaciones a que se refiere este artículo, señalarán los usos o destinos y principales condicionantes establecidas en los instrumentos de planeación correspondientes.

Objetivo de las autorizaciones

Artículo 212. Los objetivos de las autorizaciones y licencias son los siguientes:



- I. Identificar el inmueble relacionado con las autorizaciones y licencias mencionadas dentro de su contexto urbano, otorgando la consiguiente protección a sus titulares respecto de la legalidad de la acción u obra de desarrollo inmobiliario que va a realizar.
- II. Apoyar la planeación, gestión y programación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, evitando exceder su capacidad de carga.
- III. Promover el óptimo aprovechamiento del potencial urbano.
- IV. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea congruente con la legislación y planes aplicables.
- V. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación y los instrumentos de planeación municipales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- VI. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.
- VII. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y planes o programas aplicables.
- VIII. Conservar y mejorar el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural.
- IX. Priorizar la densificación, compactación, conectividad, comunicación, accesibilidad y movilidad de los centros de población, desincentivando el crecimiento de las zonas urbanizadas.

Aspectos a considerar en las autorizaciones

Artículo 213. Las constancias, autorizaciones, licencias y permisos, que establece esta Ley, deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos, según corresponda:

- I. Las zonas, áreas y predios en que lo permitan los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los centros de población.
- II. Los diferentes tipos de fraccionamientos, conjuntos urbanos o edificación de que se trate.
- III. Las condiciones y limitaciones establecidas en las autorizaciones de Impacto Territorial y Urbano, en su caso.
- IV. La organización y control de la movilidad integral, incluida la estructura vial, el tránsito, los estacionamientos y el sistema de transporte público.
- V. La capacidad actual y futura para que sea viable la dotación adecuada y suficiente de espacio público, equipamiento, de redes de infraestructura, así como la debida prestación de servicios y de los proyectos autorizados.
- VI. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes.



- VII. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables.
- VIII. La capacidad actual y futura de servicio de las redes de infraestructura, del equipamiento existentes y de los proyectos autorizados.
- IX. La adecuación del proyecto a la topografía y características del suelo, a fin de no propiciar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano.
- X. La densificación demográfica y de edificación del área urbana para la optimización de la movilidad integral, el espacio público, el equipamiento, la infraestructura y los servicios existentes, así como para la salvaguarda de la dignidad del ser humano y sus relaciones sociales, privilegiando el bien común y los derechos humanos.
- XI. La protección y conservación del ambiente y de las zonas arboladas.
- XII. La dirección de los vientos dominantes y el asoleamiento.
- XIII. La capacidad de ingresos y la situación socioeconómica de la población.
- XIV. El fomento de la investigación y la aplicación de tecnologías adecuadas.
- XV. La adecuada imagen urbana.
- XVI. La protección del patrimonio natural y cultural.
- XVII. La racionalidad y factibilidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua.
- XVIII. El contexto urbano, la proyección de sombras y las características de las fachadas y alturas de las construcciones.
- XIX. La prevención, atención y gestión integral de riesgos y las estrategias de resiliencia aplicables.
- XX. Las normas y requisitos para la construcción y funcionamiento de establecimientos y espectáculos públicos.
- XXI. Otras disposiciones de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de centros de población aplicables.

Información y contenidos de las autorizaciones

Artículo 214. Las licencias y autorizaciones contendrán y proporcionarán, según corresponda:

- I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio.
- II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio.
- III. La identificación catastral.



- IV. El número oficial.
- V. El uso y destino actual, así como el que se pretende utilizar en el área o predio.
- VI. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas.
- VII. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los instrumentos de planeación.
- VIII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan, de conformidad con el tipo de zona y tipo de acción urbanística.
- IX. Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación y los instrumentos de planeación.

Obligaciones de propietarios y promotores

Artículo 215. Las personas propietarias y promotoras de acciones urbanísticas, independientemente del régimen de propiedad, estarán obligadas a ceder gratuitamente a las autoridades las superficies de terreno, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Separación y manejo de basura

Artículo 216. Todas las acciones urbanísticas que generen o impliquen doce o más lotes o unidades de aprovechamiento individual o exclusivo, requerirán el proveer de los espacios, instalaciones y equipos necesarios para la separación y manejo de basura. Igual obligación tendrán las personas propietarias o poseedoras de edificios con usos comerciales o de servicios con más de doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción y los demás establecimientos que establezca la reglamentación de esta Ley.

Requerimiento de licencia de uso del suelo

Artículo 217. Será necesaria la obtención de la Licencia de Uso de Suelo cuando se trate de acciones urbanísticas:

- I. Que requieran de la construcción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria.
- II. Cuando esté condicionado por un instrumento de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- III. Referentes a fraccionamientos, edificaciones y conjuntos urbanos, independientemente de su régimen de propiedad.
- IV. Referentes a estaciones de servicio denominadas gasolineras, en las que se expenda gasolina o diésel.
- V. Las que se encuentren previamente determinadas por la autoridad municipal competente.

Uso de suelo en estaciones de servicio denominadas gasolineras

Artículo 218. Con el objeto de planear, organizar, controlar, vigilar y regular ordenadamente la utilización del suelo en los centros de población, así como prevenir los riesgos a la población y garantizar la seguridad del entorno urbano, en el otorgamiento de las licencias de uso de suelo para estaciones de servicio



denominadas gasolineras, además de cumplir con la legislación federal, esta Ley y la regulación municipal, se deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Los predios deberán estar localizados sobre accesos a carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras, y ser compatibles con el instrumento de planeación de que se trate.
- II. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30 metros radiales respecto de cualquier inmueble de tipo habitacional.
- III. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 200 metros radiales de lugares de concentración de personas, tales como escuelas, hospitales, guarderías, estadios, mercados, cines, teatros, templos, auditorios, entre otros.
- IV. Los predios se ubicarán a una distancia radial mínima de 1,200 metros, respecto de otra gasolinera, en las que se expendan gasolina o diésel.
- V. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 150 metros radiales respecto de plantas de almacenamiento de gas licuado de petróleo y de aquellos centros de despacho a sistemas de carburación automotor e industrias de alto riesgo que empleen productos químicos, soldadura, fundición, fuego, entre otros, así como del comercio que emplee gas con sistema estacionario con capacidad de almacenamiento de 500 litros o más.
- VI. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30 metros radiales respecto de líneas eléctricas de alta tensión, de los ejes de las vías férreas, así como de los ductos que transporten cualquier derivado del petróleo, incluyendo, entre otros, los ramales, ductos y/o tubería por medio de los cuales se transporta el gas natural.

Los municipios podrán establecer en sus reglamentos e instrumentos de planeación correspondientes, las bases, parámetros y distancias mínimas respecto de elementos externos, a las que se sujetará el otorgamiento de licencias de uso de suelo para estos establecimientos, tomando en cuenta como mínimo, lo establecido por el presente artículo.

Requerimiento de Dictamen de Impacto Territorial y Urbano

Artículo 219. La autorización en materia de Impacto Territorial y Urbano que expida la Secretaría y las relativas a las acciones urbanísticas a cargo de los municipios, son actos administrativos independientes que deberán cubrir los interesados en los términos de esta Ley. La emisión de una autorización no es condición necesaria ni suficiente para la expedición favorable de otra. Dichas autoridades podrán celebrar acuerdos de coordinación para el mejor desahogo de los procedimientos.

Contenidos de las licencias de usos del suelo

Artículo 220. Los municipios, al otorgar las licencias de uso del suelo a las personas propietarias de inmuebles, deberán fijar el trazo, niveles, alineamiento, densidad e intensidad de uso y requerimientos de cajones de estacionamiento y demás obras o condiciones complementarias que se requieran para el buen funcionamiento de la acción urbana.

Los usos y destinos condicionados son aquellos establecidos por los planes previstos en la presente Ley, que por su importancia, impacto o dimensiones urbanas requieren de un tratamiento especial.



Las condiciones o requisitos que establezcan las licencias de uso del suelo, con apego al plan de desarrollo urbano aplicable, podrán ser económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente entre otros a los aspectos de vialidad, transportes, infraestructura, uso, funcionamiento y servicios, debiendo darles cumplimiento previo al otorgamiento de la licencia de construcción o funcionamiento.

Responsabilidades en la gestión de autorizaciones

Artículo 221. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad ante autoridad distinta a la judicial. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece esta Ley y sus disposiciones reglamentarias; en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Principios en la gestión de autorizaciones

Artículo 222. Las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere la misma, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, transparencia, máxima publicidad y buena fe.

Requisitos y condiciones para las autorizaciones para las acciones urbanísticas

Artículo 223. Las autorizaciones, constancias, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamiento, subdivisión, fusión, relotificación, condominio, conjunto urbano y para cualquier otra acción urbanística se ajustarán a las disposiciones municipales que se dicten con arreglo a esta Ley, sujetándose a lo siguiente:

- I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible, a través de tecnologías de la información.
- II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes.
- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito.
- IV. En los casos en que no proceda la autorización, se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.



- V. Deberá considerar expresamente la regulación para la aplicación de positivas y negativas fictas, en los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre las personas servidoras públicas.
- VI. Deberá definir los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan.
- VII. Deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución.
- VIII. Deberá definir los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones.
- IX. La simplificación y homologación de requisitos de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades, con relación a la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en los términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

Las acciones urbanísticas, cualquiera que sea su modalidad, estarán sujetas a las normas, tipos, restricciones y obligaciones establecidas en esta Ley, en los casos en que los municipios no tengan su propio reglamento.

Requisitos de trámite de las autorizaciones

Artículo 224. Para realizar una acción urbanística, en complemento a las autorizaciones municipales, se deberá contar con:

- I. Tratándose de acciones de impacto significativo, la autorización de Impacto Territorial y Urbano que expida la autoridad estatal competente, conforme a esta Ley y demás disposiciones aplicables.
- II. El Estudio de Prevención de Riesgos autorizado por la autoridad competente, en los casos a que se refieren los artículos 144, 145 y 146 de esta Ley.
- III. Cuando sean solicitadas con la finalidad de establecer instalaciones, realizar construcciones u obras en los terrenos adyacentes e inmediatos a los aeropuertos civiles, dentro de las zonas de protección de los mismos, presentar la opinión favorable emitida por la autoridad federal de aeronáutica civil, así como las relativas que consideren la emisión de ruidos y condiciones de seguridad.
- IV. Cuando sean solicitadas para proyectos de impacto regional, tales como proyectos de generación de energía geotérmica, hidráulica, eólicas o similares, deberán acreditarse las autorizaciones federales correspondientes.

Las autorizaciones y demás documentos a que se refiere este artículo, deberán estar vigentes conforme a las normas que regulan su expedición a la fecha de presentación de la solicitud.

En caso de que el predio de que se trate no esté al corriente en el pago del Impuesto Predial, la autoridad no dará trámite a la solicitud correspondiente.



Revocación de autorizaciones urbanísticas

Artículo 225. La autoridad podrá iniciar la revocación de las autorizaciones para realizar acciones urbanísticas por las siguientes causas:

- I. No cumplir con lo dispuesto en esta Ley, sus disposiciones reglamentarias y los instrumentos de planeación.
- II. No integrar todos y cada uno de los requisitos propios para el trámite solicitado, dentro del plazo fijado.
- III. No dar cumplimiento a las restricciones, condicionantes, obligaciones y demás establecidas en las resoluciones respectivas de la autorización.
- IV. Las demás que establezca la reglamentación respectiva.

La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley deberá respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por la persona solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

Responsables de las solicitudes

Artículo 226. La solicitud para fusionar, subdividir, lotificar, relotificar, fraccionar terrenos o ejecutar un condominio o conjunto urbano, deberá ser formulada por la persona física o moral que tenga la propiedad del predio o predios respectivos.

Las autorizaciones de las solicitudes a que se refiere esta Sección, se otorgarán previo pago de los derechos y contribuciones correspondientes. Una vez cumplidos los procedimientos señalados para tales efectos, la persona propietaria deberá llevar a cabo los actos tendientes a la protocolización ante Notario Público para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en un plazo no mayor a cinco años a partir de la fecha de expedición del documento técnico correspondiente, debiendo informarlo a la autoridad competente.

Contando con las autorizaciones municipales y, en caso de requerir Dictamen de Impacto Territorial y Urbano, la persona interesada deberá protocolizar ante Notario la acción de fusionar, subdividir, lotificar, relotificar, fraccionar terrenos o ejecutar un condominio o conjunto urbano, anexando las autorizaciones e inscribirlas en el Registro Público de la Propiedad.

Corresponderá al Municipio, con colaboración de las personas particulares, actualizar la cartografía correspondiente, así como actualizar la información en las oficinas de catastro.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS NORMAS BÁSICAS PARA LA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN Y SEGREGACIÓN DE PREDIOS

Normas básicas

Artículo 227. Para autorizar subdivisiones, fusiones y segregaciones, cualquiera que sea su extensión, la autoridad competente deberá considerar la legislación ambiental aplicable, esta Ley y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de que se trate, para establecer los lineamientos a que deberán sujetarse,



estimando la dimensión resultante del predio, el uso al que se destinará y los servicios específicos existentes. Asimismo, se requerirá de la factibilidad correspondiente en relación con la dotación de servicios públicos, según sea el caso.

Condiciones para la autorización

Artículo 228. La autoridad competente, otorgará la autorización a que se refiere el presente Capítulo, siempre y cuando:

- I. No se exceda el límite de la capacidad de las redes de infraestructura instaladas en el propio predio y en la zona de su ubicación.
- II. Se respeten las disposiciones de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

Normas básicas para la subdivisión

Artículo 229. Constituyen normas básicas para la subdivisión de predios las que se establecen a continuación:

I. Predios rústicos:

Los predios se podrán subdividir sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de dos mil quinientos metros cuadrados y, en su caso, podrán incluir servidumbres de paso.

II. Predios urbanos:

Los predios solo podrán subdividirse si los lotes resultantes cuentan con frente a una vía pública, según lo determine el reglamento correspondiente, sujetándose a las siguientes reglas:

- a) Cuando la relotificación o la subdivisión incremente el número de lotes, solamente se autorizará si se cumplen las previsiones y normas de zonificación, y se establezca el mecanismo que permita que se efectúen las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos, en los términos en que se defina en esta Ley y en la reglamentación correspondiente.
- b) Cuando se prevea una relotificación o subdivisión, el espacio público existente, en su caso, no deberá ser afectado en su calidad, dimensión, conectividad, accesibilidad, ni en ninguna otra de sus características; por lo que se deberán incentivar las relotificaciones o subdivisiones que favorezcan al espacio público y la densificación.
- c) No se deberá afectar la movilidad de la zona, especialmente la movilidad activa.

Aplicación de la reglamentación municipal

Artículo 230. Los lotes resultantes de la subdivisión, fusión y segregación, deberán cumplir con las características y requisitos que establezca la autoridad competente, de conformidad con el reglamento municipal o el instrumento de planeación correspondiente.



Aplicación general de las normas urbanísticas

Artículo 231. La división resultado de la partición de un terreno por donación, legado o herencia, o por división de cosa común entre personas copropietarias o por cualquier otro acto jurídico que fraccione, divida, subdivida o segregue la propiedad, se sujetará a las disposiciones urbanísticas aplicables a que se refiere esta Ley.

CAPÍTULO TERCERO DE LOS FRACCIONAMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA DE LA CLASIFICACIÓN Y OBLIGACIONES

Tipos de fraccionamiento

Artículo 232. Las características de cada uno de los tipos de fraccionamiento y su ubicación serán de acuerdo al uso de suelo, densidad de población y demás definiciones aplicables contenidas en los instrumentos de planeación correspondientes.

Los fraccionamientos, desde el punto de vista de su uso o aprovechamiento, se clasifican en los siguientes tipos:

- I. Habitacional:
 - a) Urbano.
 - b) Suburbano, rural o campestre.
- II. Comerciales y de servicios.
- III. Industriales.
- IV. Mixtos.

Requerimiento de instrumentos de planeación

Artículo 233. En las zonas o municipios donde no se cuente con un instrumento de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, no podrán ejecutarse ni autorizarse fraccionamientos de ningún tipo, por lo que se requerirá la formulación o modificación, así como la aprobación previa del plan municipal que corresponda. **[Artículo que entra en vigor el 02 de noviembre de 2023, según el Artículo Decimotercero Transitorio]**

Obligaciones

Artículo 234. Los fraccionadores, promotores o promoventes, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Cumplir con lo dispuesto en esta Ley, en los instrumentos de planeación y las autorizaciones respectivas.
- II. Promover en sus proyectos la intensidad del uso del suelo, con más de un uso, cuando las condiciones de la acción urbanística de que se trate así lo permitan. Además, deberán contemplar espacios donde se priorice a las personas, como áreas peatonales, accesibilidad



universal y conectividad, con una vocación integradora respecto del proyecto con el entorno.

- III. Realizar, dentro del plazo y de acuerdo con las especificaciones que fije la Junta de Agua y Saneamiento o el organismo operador del agua correspondiente, las obras para el suministro de agua potable y reúso de agua tratada, los trabajos de conexión a la red existente y cubrir los derechos correspondientes de conexión.
- IV. Ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan, de acuerdo con el proyecto definitivo que se les haya autorizado y con las especificaciones técnicas establecidas por la Comisión Federal de Electricidad en materia de energía eléctrica.
- V. Realizar la protocolización en escritura pública de la autorización correspondiente, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación.
- VI. Otorgar garantías por:
 - a) El 100% del monto de las obras de urbanización faltantes, al momento de solicitar la recepción anticipada.
 - b) El 30% del monto de las obras de urbanización que tendrá por objeto responder de los defectos, de las obras de urbanización, de cualquier otra obligación contraída en los términos de esta Ley, así como de los actos de aprobación del ayuntamiento. La garantía estará vigente durante los dos años siguientes a la recepción definitiva de la obra o hasta que se corrijan los defectos y se satisfagan las responsabilidades no cumplidas.
 - c) El monto de la cobertura de la garantía, se disminuirá directa y proporcionalmente en el caso de existir otra otorgada a diverso organismo operador de servicios.
- VII. Transmitir a título gratuito y libre de gravamen al Municipio, las áreas de cesión gratuita para el equipamiento urbano, de acuerdo a lo que señala esta Ley y su reglamentación.
- VIII. Pagar en tiempo y forma, las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal.
- IX. Rehacer a su costa, sujetándose al proyecto autorizado, todas las obras de urbanización que haya ejecutado en forma indebida.
- X. Sujetar la publicidad y las promociones de venta, a las autorizaciones en materia de infraestructura, servicios, equipamiento, vivienda e imagen urbana correspondientes.

Coordinación para la ejecución de obras

Artículo 235. En los centros de población del Estado que cuenten con red de hidrantes contra incendio, red de distribución de gas natural u otras redes de infraestructura públicas o privadas, las personas propietarias de predios que realicen acciones urbanas sobre ellos deberán coordinarse con quien deba prestar el servicio, para que se ejecuten, en tiempo y con las especificaciones requeridas, las obras relativas a estos conceptos en complemento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior.



Obligación de las personas particulares beneficiadas

Artículo 236. Las personas particulares que se vean beneficiadas por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, deberán pagar a la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda a más tardar al momento de solicitar factibilidades de servicios ante autoridad competente. La autoridad será responsable de no otorgar factibilidad, licencia o aprobación alguna en tanto la persona solicitante no demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda. Para la valuación de las obras, en caso de ser necesario, la autoridad servirá como árbitro en la determinación de los montos a pagar a que se hace mención.

Los fraccionadores, promotores o promoventes, al solicitar las autorizaciones de sus proyectos, convocarán a los operadores privados de redes de infraestructura, a incluir sus proyectos con los requeridos por los reglamentos correspondientes; en caso de que los operadores privados no deseen participar desde el inicio de la solicitud de autorización y de las obras de urbanización promovidas, este notificará acerca de esta decisión a la autoridad correspondiente para que esta a su vez los convoque a participar.

En caso de que los operadores privados decidan construir sus obras de infraestructura o equipamiento, posteriormente al inicio, durante el proceso o conclusión de las obras efectuadas por el fraccionador, promotor o promovente, las obras deberán efectuarse de forma subterránea; la autoridad establecerá las condiciones necesarias para que estas sean llevadas a cabo sin daños y perjuicios a las obras ya construidas y se conserve el estado físico e imagen del desarrollo en cumplimiento también a los reglamentos vigentes.

Obligación de las personas adquirentes

Artículo 237. Será obligación de las personas adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que respecta al uso del suelo, las densidades autorizadas, las dimensiones de los lotes, y no podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los autorizados para el lote tipo de la zona en que se ubique; igualmente están obligadas a respetar las restricciones establecidas como áreas no construibles y la zonificación autorizada al fraccionamiento, así como cumplir las disposiciones derivadas del reglamento autorizado correspondiente.

Escritura pública de las autorizaciones

Artículo 238. Las autorizaciones de fraccionamiento deberán constar en escritura pública. No podrán celebrarse convenios, promesas de venta, compraventa, fideicomiso o cualquier otro contrato, respecto a lotes de fraccionamiento hasta que se encuentre inscrita la aprobación del fraccionamiento en el Registro Público de la Propiedad.

Las Notarías Públicas exigirán como requisito indispensable para autorizar cualquiera de las operaciones señaladas en el párrafo anterior, que se les acredite que han cumplido con la obligación que en el mismo se contiene.

Quienes celebren las operaciones mencionadas en contravención de este artículo causarán perjuicio al Municipio y a la persona compradora, y serán acreedoras de la sanción correspondiente.

Entrega-recepción

Artículo 239. Una vez terminadas las obras de fraccionamiento, urbanización y construcción, el fraccionador podrá realizar la entrega-recepción de las obras realizadas a las autoridades y órganos operadores competentes, de conformidad con lo establecido por esta Ley y las demás normas aplicables, conforme a lo



siguiente:

- I. Los fraccionamientos de urbanización inmediata podrán realizar la entrega-recepción, de forma anticipada, cuando se tenga un avance de las obras de urbanización no menor al 50%.
- II. Los fraccionamientos de urbanización por etapas, podrán realizar la entrega-recepción, de forma anticipada, por cada etapa, cuando se tenga un avance de las obras de urbanización no menor al 50% en cada una de las que se pretenda efectuar la entrega-recepción.
- III. En todos los fraccionamientos, la municipalización deberá realizarse cuando se encuentren registrados al menos el 50% de las unidades vendibles del fraccionamiento o etapa, según corresponda, en el padrón del catastro municipal correspondiente.
- IV. En todas las tipologías de fraccionamientos, la entrega-recepción podrá realizarse por etapas de acuerdo a las licencias y autorizaciones correspondientes.

Mientras no se realice la entrega-recepción, el fraccionador está obligado a la prestación de los servicios y al mantenimiento de la infraestructura y equipamiento, así como a mantener vigente la garantía otorgada.

SECCIÓN SEGUNDA **DEL HABITACIONAL URBANO**

Características de los fraccionamientos habitacionales urbanos

Artículo 240. Los fraccionamientos habitacionales urbanos, serán aquellos que se encuentren dentro del límite de centro de población sujeto a un plan de desarrollo urbano y en predios con uso de suelo factible. Se destinarán a la construcción de vivienda y usos compatibles, siendo estos unifamiliares, multifamiliares, de uso mixto o en régimen en condominio. El lote mínimo y su frente se determinarán en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, en función del potencial urbano, de las alturas y demás características dispuestas para cada colonia, sector o centro de población, conforme a lo siguiente:

- I. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión de 120 metros cuadrados como mínimo.
- II. Los lotes de vivienda multifamiliar tendrán una dimensión de 200 metros cuadrados como mínimo.
- III. El frente de los lotes para vivienda no podrá ser menor de 7 metros lineales.

En municipios cuya población sea menor de cincuenta mil habitantes y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población no establezca la dimensión de los lotes, estos deberán tener como mínimo 250 metros cuadrados.

En los fraccionamientos habitacionales se garantizará un porcentaje de viviendas con características para personas con discapacidad, adultas mayores, grupos vulnerables y grupos minoritarios. El porcentaje lo determinará el instrumento de planeación correspondiente.



SECCIÓN TERCERA

DEL HABITACIONAL SUBURBANO, RURAL O CAMPESTRE

Características de los fraccionamientos habitacionales suburbanos, rurales o campestres

Artículo 241. Los fraccionamientos habitacionales suburbanos, rurales o campestres son los que se ubican fuera del límite de centro de población determinado en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población. Estos fraccionamientos deberán estar previstos en un instrumento de planeación, el cual definirá sus características.

La infraestructura, servicios y equipamiento necesarios para estos fraccionamientos, serán construidos por el fraccionador. El desarrollo deberá constituirse bajo un régimen de propiedad en condominio.

El aprovechamiento de estos fraccionamientos será: servicios recreativos, servicios ambientales, agropecuario, alojamiento temporal, vivienda campestre y abasto.

El lote mínimo para estos fraccionamientos será el resultante de multiplicar por diez la superficie del lote mínimo reconocido en el centro de población más cercano del municipio al que pertenece.

SECCIÓN CUARTA

DE LOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Características de los fraccionamientos comerciales y de servicios

Artículo 242. Los fraccionamientos comerciales y de servicios, se destinarán a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones mercantiles, así como para la prestación de servicios públicos o privados permitidos por las leyes. Para la determinación de su ubicación y características, se estará a los instrumentos de planeación correspondientes.

SECCIÓN QUINTA

DE LOS INDUSTRIALES

Características de los fraccionamientos industriales

Artículo 243. Los fraccionamientos industriales se destinarán a la construcción de inmuebles de esa tipología y los compatibles con la misma, y se ubicarán de conformidad con lo que establezcan los instrumentos de planeación correspondientes.

SECCIÓN SEXTA

DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR SU EJECUCIÓN

Modalidades de urbanización

Artículo 244. La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos podrá autorizarse por el ayuntamiento, en las siguientes modalidades:

- I. Urbanización inmediata: es aquella en la que el fraccionador o promovente deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra autorizado por el ayuntamiento en la resolución respectiva.
- II. Urbanización por etapas: es aquella en la que debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento, el ayuntamiento podrá autorizar al fraccionador o promovente a entregar zonas



urbanizadas del desarrollo en diferentes tiempos, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la autorización respectiva.

- III. Urbanización progresiva: es aquella que se lleva a cabo por entes públicos, en la que se realizan las obras mínimas de urbanización previstas en esta Ley, en el plazo y con las especificaciones reglamentarias que haya determinado el ayuntamiento; las obras podrán ejecutarse con la cooperación de las personas adquirentes de los lotes, predios, departamentos, viviendas, casas o locales.

Autorización de la urbanización progresiva

Artículo 245. Los fraccionamientos de urbanización progresiva, podrán autorizarse:

- I. Cuando exista demanda de vivienda insatisfecha de la población que no sea sujeto de crédito por instituciones públicas o privadas.
- II. Para otorgar facilidades a quienes resulten damnificados por una catástrofe natural y no cuenten con asiento propio para su familia.

Requisitos de la urbanización progresiva

Artículo 246. Para la realización de los fraccionamientos a los que se refiere el artículo anterior, los tres órdenes de gobierno asegurarán con participación de las personas adquirentes:

- I. La cesión gratuita de suelo de acuerdo con los instrumentos de planeación definidos en esta Ley.
- II. La instalación y operación de las obras mínimas de infraestructura señaladas en la fracción II, del artículo 247 de la presente Ley.
- III. La seguridad de tenencia del suelo y otorgar en su oportunidad el título de propiedad de cada predio.
- IV. El apoyo a la formación de asociaciones y la celebración de actos, convenios y contratos entre el sector social, propietarios, empresas del sector privado, organizaciones y redes de la sociedad civil.
- V. La asistencia técnica y capacitación de los adquirentes para la gestión de autorizaciones, constancias, dictámenes y licencias según sea el caso; la construcción de las obras de urbanización.
- VI. Apoyo a la autoconstrucción. Mediante la oferta de materiales económicos, herramientas, asesoría técnica para el aprovechamiento óptimo de materiales, tecnologías verdes, organización.

CAPÍTULO CUARTO DE LAS NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización

Artículo 247. Los fraccionamientos previstos en la presente Ley, deberán contar con las siguientes obras de



urbanización, de conformidad con lo que a cada autoridad corresponda:

- I. En los casos de urbanización en las modalidades inmediata y por etapas, se deberán satisfacer los siguientes requisitos:
 - a) Red de circulación peatonal y vehicular de acuerdo con los principios de movilidad urbana sostenible.
 - b) Red de agua potable y tomas domiciliarias.
 - c) Red de agua tratada para riego de áreas verdes de uso común.
 - d) Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
 - e) Red de electrificación.
 - f) Red de alumbrado público.
 - g) Nomenclatura y señalamiento horizontal y vertical de tránsito.
 - h) Guarniciones de concreto.
 - i) Banquetas de concreto o similar, antiderrapante, con pendiente hacia la calle.
 - j) Pavimento de concreto, asfalto o similar.
 - k) Solución a los escurrimientos pluviales.
 - l) Red y salida de agua tratada para riego de áreas verdes de uso común.
 - m) Arbolado en parques, jardines y camellones apropiados a la zona de que se trate.
 - n) Mobiliario urbano en las áreas verdes y/o espacios libres del fraccionamiento.
 - o) Plantar al menos un árbol nativo o endémico, de tres o más años de desarrollo que tenga como mínimo un tronco de 2 pulgadas y una altura de dos metros y medio, en cada unidad habitacional, adecuado para el ecosistema en el que se encuentre.
 - p) Sistema contra incendios.
 - q) Las demás obras de infraestructura primaria prevista, que afecten al fraccionamiento, o las que se requieran para la incorporación del mismo al área urbana.

Tratándose de fraccionamientos comerciales y de servicios, o industriales, se deberá plantar al menos un árbol nativo o endémico, que tenga como mínimo un tronco de 2 pulgadas y una altura de dos metros y medio, por cada cuatro cajones de estacionamiento.

En la urbanización por etapas, que propongan áreas verdes y de equipamiento concentradas



para más de una de estas, la autoridad deberá de prever en la autorización respectiva, que se garantice que las etapas en desarrollo contarán, previo a su recepción, con las áreas verdes y de equipamiento, que permitan cubrir las necesidades de los habitantes de la etapa en proceso.

II. En la urbanización progresiva se deberá satisfacer, lo siguiente:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- b) Red de alcantarillado y descargas domiciliarias.
- c) Red de electrificación.
- d) Solución a los escurrimientos pluviales.
- e) Trazo de calles y lotificación.
- f) Vialidad primaria o secundaria de acceso al fraccionamiento que lo conecte con el resto del área urbana, pavimentada de manera adecuada.
- g) Subrasantes compactadas según especificaciones del Municipio para pavimento y terracerías.

Donde se incluyan zonas comerciales, el Municipio considerará las disposiciones reglamentarias, aplicables a la zona comercial, incluyéndolas en el proyecto y autorización respectiva.

Se exceptúan de la realización de las obras a que se refiere el inciso d) de la fracción I del presente artículo, los fraccionamientos de aprovechamiento agropecuario, en los que se deberán construir sistemas de tratamiento de aguas residuales sanitarias, con las características que señale la autoridad competente. Para el caso de los fraccionamientos industriales, además de lo que señala el inciso d) de la fracción I, se deberán construir de forma complementaria sistemas de tratamiento de aguas residuales sanitarias, con las características que le señale la autoridad competente.

Si el centro de población o la zona urbana en que se ubique el fraccionamiento cuenta con plantas de tratamiento y red de distribución de agua tratada, el ayuntamiento, a través del Organismo Operador de Agua, establecerá al fraccionador las consideraciones pertinentes para su conexión.

En el caso de que el centro de población o la zona urbana en que se ubique el fraccionamiento, tenga condiciones topográficas difíciles de superar por su alto costo de construcción, la autoridad competente podrá establecer las condiciones alternativas de conducción y tratamiento de las aguas residuales de conformidad con la normatividad mexicana y de las capacidades de operación y mantenimiento del organismo operador del agua.

Diseño, aprobación y construcción de las obras de urbanización

Artículo 248. Para el diseño, aprobación y construcción de las obras de urbanización que deban de realizarse en los fraccionamientos, se deberán observar las disposiciones que al respecto establezca el plan de desarrollo urbano del centro de población de que se trate, así como la reglamentación y demás normas aplicables.



Conclusión de las obras de urbanización

Artículo 249. Las obras de urbanización deberán concluirse dentro de los plazos establecidos en la licencia correspondiente, siempre y cuando no exista dictamen de ampliación o de suspensión, previa solicitud de la persona interesada en términos de lo emitido por la autoridad municipal. El incumplimiento injustificado de la presente disposición será sancionado de conformidad con lo dispuesto por la presente Ley.

Ejecución por etapas

Artículo 250. Cuando las obras de urbanización se tuvieren que ejecutar por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada. Cada etapa deberá concluirse íntegramente, la infraestructura, equipamiento y los servicios necesarios para la atención de los habitantes del fraccionamiento. Las etapas subsecuentes observarán la misma condición.

En el caso de que el fraccionamiento o la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, el fraccionador, de conformidad con el estudio de impacto urbano y ambiental, iniciará los trabajos correspondientes. Si fuere necesario cruzar terrenos propiedad de terceros, se procederá conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Obras o instalaciones preexistentes

Artículo 251. Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicios públicos que hubiesen sido construidas previa licencia, el Municipio lo notificará al fraccionador. El fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes, objeto de la notificación. Si causare daño o deterioro a estas obras o instalaciones, el fraccionador deberá reponerlas a satisfacción de las autoridades competentes, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor, de conformidad con las leyes correspondientes.

El Municipio fijará, dada la naturaleza del daño o la urgencia del caso, un plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas. Si llegado el plazo, el fraccionador no hubiere concluido tales reparaciones, el Municipio procederá a ejecutarlas, debiendo enterar la autoridad municipal la relación de las erogaciones hechas, para que proceda a hacer el cobro al fraccionador de la liquidación correspondiente y sus multas y recargos.

Obras contrarias a la autorización

Artículo 252. Si el fraccionador hubiera ejecutado obras en contravención con las especificaciones y normas autorizadas por el Municipio en la autorización correspondiente, será responsable de los daños causados por las mismas y deberá, en su caso, volverlas a construir por su cuenta con las especificaciones y normas requeridas

Esta responsabilidad tendrá, en su caso, el carácter de solidaria y conjunta con la persona propietaria del terreno objeto del fraccionamiento.

Aprovechamiento de infraestructura, instalaciones y equipamiento

Artículo 253. Cuando en un fraccionamiento en proyecto se pretendan aprovechar total o parcialmente la infraestructura, instalaciones, equipamiento o servicios públicos del Municipio u Organismo Operador de Agua, previo avalúo comercial, el fraccionador estará obligado a cubrir proporcionalmente al uso que hará de las mismas, los costos que representan las obras realizadas y urbanizar el frente de su propiedad.

Necesidad de expropiación

Artículo 254. Cuando para unir un fraccionamiento en proyecto con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos, a través de predios de terceros que no formen parte del terreno



por fraccionar y no medie la anuencia de la persona propietaria respectiva, el Municipio gestionará, a solicitud de la parte interesada, la expropiación de las superficies necesarias para accesos, vialidades o áreas para la conducción de los servicios públicos; de conformidad con la ley de la materia. En este caso, el fraccionador quedará obligado a urbanizarlas a su costa.

CAPÍTULO QUINTO

DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y EDIFICACIONES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y DE LOS CONJUNTOS URBANOS

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS FRACCIONAMIENTOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Características de los fraccionamientos en condominio

Artículo 255. Son fraccionamientos en régimen de propiedad en condominio, la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiere del trazo de una o más áreas de circulación interna y la ejecución de obras de urbanización e infraestructura, equipamiento y servicios urbanos. Las áreas de circulación interna y las áreas verdes serán de propiedad común.

Los fraccionamientos que se constituyan bajo el régimen de propiedad en condominio estarán sujetos a los procedimientos establecidos en el reglamento municipal correspondiente y en las demás disposiciones legales aplicables en la materia. Además deberán satisfacer los mismos requisitos de urbanización dispuestos en el artículo 247, fracción I de la presente Ley; en cuanto a los requisitos a que se refieren los incisos f), g), h), i), j) y o), los municipios podrán reglamentar las características urbanas de estos conceptos de manera individual, siempre cuidando que se cumplan con los mínimos previamente establecidos en las normas o manuales oficiales, debiendo de garantizar medidas de seguridad. Asimismo deberán obtener del Municipio las autorizaciones correspondientes para la lotificación de los predios en áreas privadas y comunes, la cual se insertará en la escritura pública respectiva.

Cualquiera que fuera la naturaleza del condominio, para su autorización, el ayuntamiento deberá emitir un dictamen técnico, en su caso, sujetándose a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Disposiciones generales

Artículo 256. Son disposiciones generales para los fraccionamientos sujetos al régimen de propiedad en condominio, las siguientes:

- I. Se deberá contar con un mínimo de dos unidades privativas y un área común. Los instrumentos de planeación municipales podrán establecer el número máximo de unidades privativas, de acuerdo con las características de las diferentes zonas de un centro de población.
- II. Todas las unidades privativas deberán tener acceso al exterior mediante circulación interna. Las circulaciones internas de uso común deberán contar con las dimensiones y características que determinen los reglamentos en la materia.
- III. Deberán respetar y dar cumplimiento a las disposiciones en la materia establecidas en el Código Civil del Estado.



- IV. El lote mínimo y máximo en sus distintos usos será el que marque el instrumento de planeación correspondiente.
- V. Deberán contar con conexiones únicas a las redes de infraestructura, pero cada condómino pagará por separado los servicios que a su unidad privativa correspondan en exclusiva, así como la parte proporcional en los servicios comunes que se generen. El mantenimiento de dicha red será responsabilidad exclusiva de los condóminos.
- VI. No se permitirá la existencia de vías públicas dentro de los límites del fraccionamiento; pero en los casos en que se prevea en un instrumento de planeación vigente la necesidad de continuar vialidades primarias, la autoridad municipal fijará la sección vial obligatoria y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad. La persona promotora deberá respetarlas y, a partir de ellas, elaborar y desarrollar el proyecto, de tal manera que las circulaciones internas sean para uso exclusivo del condominio.
- VII. Se deberá permitir el acceso de los servicios públicos de seguridad y prevención, tales como bomberos, policía, basura y ambulancias. Este acceso se deberá permitir por medio de calles internas o pasajes conforme a lo establecido por la reglamentación correspondiente.
- VIII. Solo se podrán realizar actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, cuando se encuentren terminadas y recibidas las obras de urbanización exteriores del condominio, en caso de que las hubiera; ejecutadas las instalaciones y construcciones de las áreas comunes.
- IX. En la escritura pública de constitución del fraccionamiento en régimen de propiedad en condominio, deberá insertarse o agregarse al apéndice de la escritura, copia íntegra de la autorización de la lotificación del predio y sus construcciones en áreas privadas y comunes emitida por el Municipio correspondiente.

Disolución o extinción del régimen de propiedad

Artículo 257. Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga, las vías internas y las áreas comunes podrán pasar al patrimonio municipal, previo dictamen técnico emitido por la autoridad competente y aprobación del ayuntamiento.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LAS EDIFICACIONES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Características y autorización

Artículo 258. Las edificaciones en régimen de propiedad en condominio, podrán ser habitacionales, de servicios, comerciales, industriales o mixtas, de acuerdo a los usos definidos en los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

La autorización de edificaciones en régimen de propiedad en condominio estará sujeta a los procedimientos establecidos en el reglamento municipal correspondiente y en las demás disposiciones legales aplicables en la materia.

Disposiciones generales y obligaciones

Artículo 259. Las edificaciones en régimen de propiedad en condominio solo podrán desarrollarse en las



zonas que establezcan los instrumentos de planeación vigentes y tendrán las obligaciones en materia de cesión gratuita conforme a lo previsto en esta Ley.

Son aplicables como disposiciones generales para las edificaciones sujetas al régimen de propiedad en condominio las fracciones I, II, III, V, VII, VIII y IX del artículo 256 de este ordenamiento.

SECCIÓN TERCERA **DE LOS CONJUNTOS URBANOS**

Conjuntos urbanos

Artículo 260. Los conjuntos urbanos podrán constituirse a través del régimen de propiedad en condominio o ser de propiedad individual, copropiedad y administración fiduciaria; estos serán de tipo horizontal, vertical o mixto y solo podrán desarrollarse en las zonas previstas en un instrumento de planeación vigente.

Características que deberán promover los conjuntos urbanos

Artículo 261. Los conjuntos urbanos deberán promover la intensidad del uso del suelo, con más de un uso y contemplar espacios donde se priorice a las personas, como áreas peatonales, accesibilidad universal y conectividad, con una vocación integradora respecto del proyecto mismo y el entorno inmediato.

Promoción de conjuntos urbanos

Artículo 262. Los municipios deberán promover la constitución de conjuntos urbanos, a través de incentivos urbanos y fiscales.

Autorización y ejecución

Artículo 263. El procedimiento para la autorización y ejecución de un conjunto urbano deberá quedar establecido en los reglamentos municipales, conforme a lo dispuesto en esta Ley. Este procedimiento deberá observar que en todo momento se respeten los principios de claridad en los procesos y tiempos de respuesta.

Obras de urbanización

Artículo 264. Para el diseño, aprobación y construcción de las obras de urbanización que deban realizarse en los conjuntos urbanos, se deberán observar las disposiciones de esta Ley, el instrumento de planeación en donde esté situada la acción urbanística, la reglamentación municipal y demás normas aplicables.

Ejecución de otras acciones urbanísticas

Artículo 265. Cuando un conjunto urbano desee ser sometido para su aprovechamiento a la ejecución de otras acciones urbanísticas, este deberá respetar las normas, restricciones y obligaciones legales y reglamentarias que para dichas acciones corresponda.

Entrega-recepción

Artículo 266. La entrega-recepción de infraestructura y áreas de cesión se llevará a cabo una vez terminadas las obras de urbanización y construcción, conforme a lo siguiente:

- I. Los conjuntos urbanos de urbanización por etapas, podrán realizar la entrega-recepción, por cada etapa, cuando se tengan terminadas las obras correspondientes y sea factible su aprovechamiento.



- II. Mientras no se realice la entrega-recepción total de las obras de urbanización, el promotor está obligado a la prestación de los servicios y al mantenimiento de la infraestructura y equipamiento, así como a mantener vigente la garantía otorgada.

CAPÍTULO SEXTO **DE LAS ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA Y EQUIPAMIENTO**

Áreas de cesión

Artículo 267. Las áreas de cesión gratuita son aquellas superficies de terreno que se requieren para fines públicos, y se componen del suelo que entrega el fraccionador, promovente o promotor al Municipio, de forma gratuita y sin gravamen, para destinarse a infraestructura, equipamiento y áreas verdes de alcance vecinal, sectorial, urbano o regional.

Las áreas de cesión gratuita deberán tener las medidas y ubicarse en lugares que permitan su máximo disfrute y la mejor calidad en función de los derechos humanos de las personas residentes.

Equipamiento

Artículo 268. El equipamiento estará estrechamente vinculado a la población y la superficie que ocupa. El requerimiento de equipamiento generado por la construcción de vivienda en fraccionamientos, edificaciones y conjuntos urbanos, se resolverá en las áreas de cesión gratuita definidas en los instrumentos de planeación que correspondan, y se ubicarán dentro de las mismas unidades o a una escala urbana mayor, considerando las siguientes disposiciones:

- I. La dosificación de equipamiento se hará de acuerdo con los criterios técnicos y normas específicas establecidas en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, así como cualquier otra normatividad aplicable.
- II. La determinación de la superficie necesaria para el equipamiento se determinará a partir del equipamiento existente en la colonia, sector o centro de población.
- III. Cuando la población del fraccionamiento, edificación o conjunto urbano no requiera la cesión gratuita de superficies de equipamiento, o el área que deba cederse no sea de utilidad de acuerdo con los instrumentos de planeación vigentes, se observará lo dispuesto en el siguiente artículo.

Cesiones en ubicaciones distintas o en especie

Artículo 269. Cuando la población de un fraccionamiento, edificación o conjunto urbano no requiera la cesión gratuita de superficies de equipamiento, la autoridad municipal encargada de la planeación podrá emitir un dictamen en el que se determine la procedencia para que el fraccionador, promotor o promovente pueda ceder áreas en una ubicación distinta al lugar en que se ubique la acción urbanística, o bien, para que esta obligación se transfiera en especie para destinarse a infraestructura y equipamiento y con ello atender el déficit urbano.

Dicho dictamen deberá emitirse con base en los instrumentos de planeación vigentes y justificar el beneficio social que se persigue; en todo caso, el área o su equivalente en especie deberá tener un valor igual o mayor a la superficie correspondiente a la cesión gratuita original y deberá destinarse al sector más cercano que sí requiera la dotación de áreas de equipamiento.



Mecanismos para la adquisición de suelo

Artículo 270. Los instrumentos de planeación vigentes determinarán las necesidades del equipamiento público. Los mecanismos para la adquisición de suelo para equipamiento público se determinarán de acuerdo con dichas necesidades y serán:

- I. La cesión gratuita producto de una acción urbanística.
- II. La donación pura y simple.
- III. La compra.
- IV. La permuta.
- V. El comodato.
- VI. La expropiación.

Tendrán prioridad para la constitución de equipamiento público los predios baldíos o subutilizados.

Criterios de las áreas de cesión

Artículo 271. El porcentaje, superficie mínima, forma de calcular y lineamientos para la ubicación de las áreas de cesión gratuita, cuyo destino sea el equipamiento y áreas verdes, serán definidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

Los porcentajes para las áreas de cesión gratuita serán como mínimo, los siguientes:

- I. En fraccionamientos habitacionales:
 - a) Con densidad bruta hasta de cuarenta viviendas por hectárea, el once por ciento de la superficie a fraccionar.
 - b) Con densidad bruta de más de cuarenta y hasta ochenta viviendas por hectárea, el doce por ciento de la superficie a fraccionar.
 - c) Con densidad bruta mayor a ochenta viviendas por hectárea, veinte metros cuadrados por unidad de vivienda.
- II. En fraccionamientos comerciales, el doce por ciento de la superficie a fraccionar.
- III. En fraccionamientos industriales, el diez por ciento de la superficie a fraccionar.
- IV. En fraccionamientos rurales o campestres, el diez por ciento de la superficie a fraccionar.
- V. En fraccionamientos en régimen de propiedad en condominio, se deberá ceder una proporción equivalente a la mitad de la requerida para los fraccionamientos bajo cualquier régimen de propiedad, conforme a las fracciones anteriores, la cual deberá tener frente a vía pública. En estos fraccionamientos, además deberá destinarse para parques y jardines de uso común, otro



tanto igual de la superficie donada.

En caso de que el fraccionamiento en régimen de propiedad en condominio se pretenda realizar dentro de un fraccionamiento previamente protocolizado bajo cualquier régimen de propiedad, no requerirá cesión gratuita adicional, a menos que se pretenda aumentar la densidad original, en cuyo caso se deberá realizar una cesión gratuita adicional, que deberá ser el equivalente a la diferencia entre lo cedido inicialmente y lo que debería cederse con la nueva densidad.

- VI. Las edificaciones en régimen de propiedad en condominio deberán realizar cesiones gratuitas según lo dispuesto por este artículo, como si se tratasen de un fraccionamiento.

Quando el predio donde se pretenda realizar la edificación sea parte de un fraccionamiento previamente protocolizado, no deberá darse cesión gratuita adicional, a menos que se pretenda aumentar la densidad original, en cuyo caso se deberá realizar una cesión gratuita adicional, que deberá ser el equivalente a la diferencia entre lo cedido inicialmente por el fraccionamiento y lo que debería cederse con la nueva densidad.

Quando se pretenda realizar la edificación en un predio donde al menos un setenta por ciento de su superficie hubiese sido ocupada de manera permanente por una edificación de treinta y dos años o más de antigüedad, o cuando la superficie del predio en el cual se va a realizar sea menor a dos mil metros cuadrados, sin que esta superficie sea resultante de una acción previa de subdivisión, no deberá darse cesión gratuita.

- VII. Los conjuntos urbanos que no se constituyan como fraccionamientos bajo cualquier régimen de propiedad, o como edificaciones en condominio, y que contemplen el desarrollo de más de treinta unidades habitacionales, estarán obligados a ceder el porcentaje que le marque el instrumento de planeación correspondiente, en función de la densidad, el cual en ningún caso podrá ser inferior al once por ciento de la superficie destinada para el área habitacional.

Los porcentajes para las áreas de cesión gratuita a que se refiere este artículo, podrán ser superiores hasta en ocho puntos porcentuales, siempre y cuando estos porcentajes adicionales se encuentren justificados en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

El área de cesión gratuita deberá calcularse sobre la superficie que resulte de descontar a la superficie total del proyecto, las afectaciones o limitaciones por vialidades primarias, restricciones federales, estatales y/o municipales, tales como derecho de vía, cauces y zonas federales de arroyos y ríos, entre otros.

En caso de que la superficie afectada o limitada deje de serlo por cualquier circunstancia, para promover su desarrollo deberá sujetarse al procedimiento establecido por la normatividad aplicable.

Localización y requerimientos de las áreas de cesión gratuita

Artículo 272. La localización de los terrenos que deban cederse de forma gratuita, se fijará de común acuerdo, entre la autoridad municipal y el fraccionador o promotor.

No podrán aceptarse como áreas de cesión gratuita:

- I. Aquellas con pendientes mayores al quince por ciento. En estos casos, solo podrán aceptarse para parques y jardines, siempre y cuando no excedan del veinte por ciento.



- II. Zonas afectadas por restricciones federales, estatales y municipales.
- III. Terrenos nivelados mediante rellenos a base de escombros y basura.
- IV. Camellones en vialidades primarias, secundarias y colectoras. En todo caso, se podrán aceptar en vialidades locales para parques y jardines, siempre y cuando el camellón sea en promedio igual o mayor a diez metros en toda su sección.

Toda área de cesión gratuita, destinada a equipamiento, deberá contar con servicios de agua potable y alcantarillado, aceras y guarniciones.

El área de cesión gratuita destinada a parques y jardines, no será inferior al treinta por ciento del total de superficie de cesión cuando el desarrollo sea mayor de una hectárea. Deberán entregarse con tomas de agua, descarga de drenaje sanitario, aceras, guarniciones, alumbrado público y arborización. De no contar con red de agua tratada, se deberá contar con el equipamiento necesario para el riego de áreas verdes. En ningún caso se permitirá el uso de agua potable para esos fines.

Áreas verdes

Artículo 273. Tratándose de áreas verdes, estas deberán entregarse equipadas, sujetándose a las disposiciones jurídicas aplicables. De no hacer el acto formal de la recepción total al municipio, no se le podrán otorgar al fraccionador o promotor nuevas autorizaciones.

Destino y régimen de dominio

Artículo 274. La superficie de cesión gratuita destinada para equipamiento será utilizada de acuerdo a las normas de dosificación establecidas por la autoridad competente, y en cuanto al uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, se sujetará al Capítulo Sexto del Título Quinto de esta Ley.

Las áreas de equipamiento urbano que por la aplicación de esta Ley reciba el municipio en cesión gratuita, serán consideradas de dominio público.

El Municipio no podrá ejercer actos de dominio respecto de dichas áreas de cesión gratuita, salvo que hayan transcurrido cinco años y estas ya no representen alguna utilidad para las personas residentes de la zona de que se trate. Para estos efectos, el Municipio deberá justificar su factibilidad y atender el procedimiento para la desafectación de bienes del dominio público que establece la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas áreas se destinen o enajenen a favor de dependencias o entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, para la prestación de servicios de salud pública, educación pública y seguridad pública. En todo caso, será necesaria la aprobación del Ayuntamiento.

[Artículo adicionado con un cuarto párrafo mediante Decreto No. LXVIII/RFLEY/0314/2025 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 31 del 18 de abril de 2026]



CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LOS REQUERIMIENTOS PARA LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE

Diseño de la red vial

Artículo 275. El diseño de la red vial en fraccionamientos y conjuntos urbanos, será a partir de un estudio para la integración del proyecto con las vialidades existentes y proyectadas, de acuerdo con los principios de movilidad urbana sostenible, con lo dispuesto en los instrumentos de planeación correspondientes y con las demandas de movilidad del nuevo desarrollo.

Sistema de vialidades

Artículo 276. La estructura vial deberá estar constituida por un sistema de vías que facilite la movilidad urbana sostenible, de acuerdo con las siguientes características:

- I. Circulación diferenciada para peatones de toda condición, transporte no motorizado, transporte público y transporte particular.
- II. Zonas de abordaje y descenso para usuarios del transporte público de toda condición, en todo clima y seguras.

CAPÍTULO OCTAVO

DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

Localización de redes

Artículo 277. Las redes de infraestructura primaria, secundaria y locales se deberán localizar sobre vías o espacios públicos. En casos de excepción, por necesidad de su crecimiento podrán ser ubicadas sobre espacios comunes o servidumbres legalmente establecidas.

Las redes que atraviesen fallas o fracturas geológicas, cuerpos de agua, suelos con problemas de deslizamientos, o altamente compresibles, deberán presentar el detalle del sistema de protección en estos tramos y deberá autorizarse por la autoridad competente en la materia, así como garantizar la seguridad de su instalación.

Fosas sépticas y drenes superficiales

Artículo 278. Las fosas sépticas y los drenes superficiales para el desalojo pluvial, se permitirán solo cuando las condiciones topográficas así lo demanden. Se prohíben las fosas sépticas en zonas de recarga acuífera y en las áreas urbanas.

Derechos de vía

Artículo 279. En los ríos, canales y arroyos, el derecho de vía será establecido por la legislación en la materia y por las autoridades competentes.

Obras de canalización y encauzamiento

Artículo 280. Las personas propietarias de terrenos que cuenten con escurrimientos naturales, deberán presentar a consideración de la autoridad municipal las obras de canalización, encauzamiento, conducción y aprovechamiento, mediante la construcción de bordos, diques, represas y demás obras hidráulicas, conforme al estudio hidrológico.



Se prohíben las descargas sanitarias a ríos, arroyos o canales sin previo tratamiento que cumpla con los índices establecidos en la legislación vigente en la materia.

Las autoridades en el ámbito de sus competencias, deberán obligar a los fraccionamientos que reutilicen parcial o totalmente el agua producto de su tratamiento, según lo establecido por la legislación vigente.

Proyectos hidráulicos

Artículo 281. Los proyectos de agua potable, agua tratada y drenaje sanitario y pluvial se sujetarán a la legislación en la materia, a las normas oficiales mexicanas correspondientes, a lo que establezca el organismo operador competente y lo señalado en el plan de desarrollo urbano de centro de población respectivo.

Antes de iniciar cualquier proyecto, el fraccionador deberá obtener de la Junta de Agua y Saneamiento o del organismo operador del agua correspondiente, el dictamen técnico de factibilidad, a partir del cual establecerá sus niveles de proyecto. Todas las cotas deberán estar referidas al nivel medio del mar.

Derechos de vía de las líneas de alta tensión

Artículo 282. Los derechos de vía de las líneas de alta tensión, previo dictamen de la Comisión Federal de Electricidad y las autoridades competentes en materia de salud, se podrán utilizar como instalaciones deportivas en su modalidad de canchas al aire libre, vialidades, viveros y sitios que no impliquen estancia prolongada de personas.

Normatividad de energía eléctrica y alumbrado público

Artículo 283. La transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público, así como la recepción de las obras de alumbrado público se regularán por la normatividad federal aplicable, así como a través de los reglamentos municipales y planes de desarrollo urbano de centros de población correspondientes.

CAPÍTULO NOVENO

DE LAS AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y CONJUNTOS URBANOS

Requisitos básicos

Artículo 284. Los fraccionamientos o conjuntos urbanos realizados por cualquier persona física o moral, pública o privada requieren de la autorización respectiva.

Los requisitos básicos para la autorización municipal de un fraccionamiento o conjunto urbano, serán los siguientes:

- I. Licencia de uso del suelo.
- II. Dictamen favorable de Impacto Territorial y Urbano, en caso de que se requiera.
- III. Títulos que acrediten la propiedad de los terrenos, inscritos en el Registro Público de la Propiedad.
- IV. Constancia de medidas y colindancias.
- V. Proyecto de ingenierías de redes de infraestructura y de urbanización.



- VI. Factibilidad de servicios de agua, drenaje sanitario y electrificación.
- VII. Programa de las etapas de realización de las obras de urbanización, en el cual se determinará el orden de prioridad para su ejecución.
- VIII. Definición de áreas para cesión gratuita.
- IX. Acreditación legal de la persona física o moral que se ostente como promotora o propietaria.

Plazo para conclusión de obras

Artículo 285. En la autorización se fijará el tipo de urbanización autorizada y el plazo para su conclusión.

Relotificaciones en fraccionamientos autorizados

Artículo 286. Las relotificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, solo podrán llevarse a cabo cuando sus lotes no hayan sido vendidos al público; si parte de ellos han sido vendidos, la autoridad incluirá como requisito adicional, la anuencia de las tres cuartas partes de las personas propietarias de los lotes que hayan sido enajenados.

Obligación de escritura pública

Artículo 287. Las autorizaciones de fraccionamiento o conjunto urbano deberán constar en escritura pública. Una vez realizada la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, podrán celebrarse convenios, promesas de venta, compraventa, fideicomiso o cualquier otro contrato, respecto a lotes de fraccionamiento.

Las Notarías Públicas exigirán como requisito indispensable para protocolizar la enajenación de lotes producto de un fraccionamiento, que se les acredite que han cumplido con la obligación a que se refiere el primer párrafo de este artículo.

Quienes celebren operaciones en contravención a este artículo, se harán acreedores a las sanciones a que haya lugar.

Conclusión de las obras de urbanización en preventas

Artículo 288. En caso de que el fraccionador o promotor desee realizar una preventa, una vez iniciada, estará obligado a continuar con las obras previstas en el programa de obras de urbanización correspondiente, conforme a lo previsto en esta Ley.

Suspensión de autorización de preventas

Artículo 289. El ayuntamiento podrá suspender temporalmente la preventa, cuando sin causa justificada:

- I. Las obras de urbanización no se hayan continuado de acuerdo al programa de obra presentado por el promotor o desarrollador.
- II. Se abandone el sitio por parte del desarrollador, que haga presumir que no continuará con las obras de urbanización.



CAPÍTULO DÉCIMO DE LAS CONSTRUCCIONES

Obras de construcción y normas técnicas

Artículo 290. Los requisitos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad y normas de paisaje urbano, serán las que determinen las disposiciones municipales y sus normas técnicas aplicables, conforme a lo dispuesto en esta Ley y demás ordenamientos en la materia.

Construcciones

Artículo 291. Toda obra de construcción, restauración, reconstrucción, adaptación, demolición y ampliación de edificaciones, pública o privada, rural o urbana, requerirá de autorización o licencia previamente expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, la reglamentación de la materia, las normas técnicas para la construcción y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Licencias de construcción

Artículo 292. La licencia de construcción es el documento expedido por las autoridades competentes, por medio del cual se autoriza a las personas propietarias o poseedoras de un predio para construir, restaurar, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación.

Este documento será indispensable para el inicio y ejecución de la construcción de cualquier obra o edificación.

Autorizaciones complementarias

Artículo 293. Se requerirá de autorización previa de la autoridad municipal competente, independientemente de la licencia de construcción, para:

- I. Realizar obras, modificaciones y reparaciones en la vía pública.
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o privado, construcciones provisionales, postes o mobiliario urbano.
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas o guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas.
- IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública o de conexión a las redes de infraestructura y servicios públicos.
- V. El cambio de uso del suelo de la construcción actual a un uso permitido, de acuerdo a lo establecido en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- VI. Construir o colocar todo tipo de marquesinas, volados y toldos.
- VII. Realizar obras o instalaciones en inmuebles que colinden con líneas de energía eléctrica, gasoductos, oleoductos, vías de comunicación, cauces de agua, entre otras, a juicio de la autoridad competente.



Accesibilidad universal

Artículo 294. Todas las construcciones destinadas para el uso público, ya sean para comercio, servicios, salud, educación, cultura y deporte, así como los equipamientos públicos y privados, la vía pública, estacionamientos y el espacio público en general, deberán garantizar las condiciones de accesibilidad universal, conforme a la normatividad establecida en las Normas Oficiales Mexicanas, los reglamentos respectivos a nivel estatal y municipal y los planes municipales de desarrollo urbano, según corresponda.

Aviso de terminación de obras

Artículo 295. Al término de las obras de construcción, las personas propietarias deberán presentar ante el Municipio respectivo, aviso de terminación de las mismas.

Prohibición de uso de vías públicas

Artículo 296. No se autorizará el uso de las vías públicas para:

- I. Aumentar el área de un predio o de una construcción, en ninguno de sus niveles.
- II. Conducir líquidos por su superficie distintos al agua.
- III. Instalar talleres o centros de trabajo o almacenamiento.
- IV. La colocación temporal o permanente de avisos o anuncios que obstruyan el tránsito de vehículos o peatones.
- V. La circulación sobre las vías públicas pavimentadas de vehículos que carezcan de neumáticos.
- VI. La colocación de elementos arbóreos o vegetales que obstruyan la libre circulación de las personas de acuerdo a la jerarquía de la pirámide de la movilidad.
- VII. Aquellos otros fines que se consideren contrarios al interés público.

Restricciones derivadas del alineamiento

Artículo 297. Las restricciones a la construcción derivadas del alineamiento, tanto frontales como en colindancias, se establecerán en función de las servidumbres o derechos de vía, zonas de protección por riesgo, espacios para asoleamiento, imagen y paisaje urbano, así como para la protección de superficies arboladas.

Desde el punto de vista del volumen y el emplazamiento de las acciones urbanas de edificación, en ausencia de una normatividad específica en los planes de desarrollo urbano o en las disposiciones reglamentarias de la presente Ley, se deberá prever:

- I. Que exista iluminación y asoleamiento adecuados que den servicio a espacios habitables.
- II. Que la altura o el volumen no rompan con la unidad de aspectos de un sector ya construido.
- III. Que el alineamiento no rompa con la unidad de aspecto de un sector ya construido con características homogéneas.



Espacios para estacionamientos

Artículo 298. Las edificaciones, de acuerdo con su tipo y ubicación, deberán considerar los espacios para el estacionamiento de vehículos y bicicletas, incluyendo aquellos destinados para personas con discapacidad, conforme lo dispongan las normas técnicas reglamentarias y demás disposiciones aplicables.

Obligación de mantenimiento de edificaciones y predios

Artículo 299. Las personas propietarias y poseedoras de las edificaciones y predios deben conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene y adoptar las medidas conducentes a fin de evitar riesgos para la integridad personal de los vecinos y su patrimonio. De igual manera, están obligadas a participar en la conservación, limpieza y buen mantenimiento general del espacio público situado en frente a sus propiedades.

La vigilancia de esta disposición estará a cargo de la autoridad municipal correspondiente.

Convenios de colaboración y coordinación técnica

Artículo 300. Los municipios podrán celebrar con el Estado, a través de sus dependencias y entidades competentes en la materia, convenios de colaboración y coordinación técnica para unificar los criterios y acciones en materia de construcciones y desarrollo urbano en general, de conformidad con lo que señala esta Ley y sus disposiciones reglamentarias.

CAPÍTULO UNDÉCIMO

DE LAS Y LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y CORRESPONSABLES

Función de Directores Responsables y Corresponsables

Artículo 301. En la elaboración de proyectos, así como en la ejecución de obras relativas a conjuntos urbanos, fraccionamientos, condominios y construcciones, se requerirá de la intervención de directores responsables y sus corresponsables, en los términos de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias.

Quienes funjan como directores responsables y corresponsables serán garantes solidarios, junto con las personas propietarias o poseedoras de los predios, de que en las acciones, estudios y obras en que intervengan, se cumpla con lo establecido en la presente Ley, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables.

Responsiva de Directores y Corresponsables

Artículo 302. Para los efectos de esta Ley, la persona que se desempeñe como director responsable y corresponsable, otorgará su responsiva para:

- I. Suscribir una solicitud de una acción urbanística cuya ejecución vaya a realizar directamente, o cuando supervise obras a realizarse por otras personas físicas o morales.
- II. Suscribir una manifestación de Impacto Territorial y Urbano.
- III. Suscribir un dictamen de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación.
- IV. Suscribir una constancia de seguridad estructural.
- V. Suscribir el visto bueno de seguridad y operación de una obra.



Obligaciones de los Directores Responsables

Artículo 303. Son obligaciones de la persona propietaria o promotora, auxiliándose de un Director Responsable, el realizar las siguientes acciones:

- I. Vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos, instrumentos de planeación y demás disposiciones a que se refiere esta Ley.
- II. Contar con los corresponsables en los casos que esta Ley y los reglamentos establecen.
- III. Responder a cualquier violación a las disposiciones de esta Ley. Quien funja como Director Responsable, en caso de observar que no son atendidas sus indicaciones por la persona promotora o propietaria, deberá notificarlo de inmediato a la autoridad correspondiente, para que esta proceda a aplicar las medidas de seguridad y sanciones previstas por esta Ley.
- IV. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, en sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución.
- V. Llevar una bitácora de obra foliada y encuadernada. La bitácora deberá estar disponible de forma digital para su verificación en todo momento, y en casos excepcionales, de forma física en el sitio en donde se desarrollen los trabajos materia de la participación del especialista correspondiente.
- VI. Colocar en un lugar visible de la obra un letrero con su nombre y, en su caso, de quienes intervengan como corresponsables y residentes.
- VII. Una vez concluida la obra, llevar a cabo los trámites correspondientes a los procedimientos de terminación, conforme al reglamento municipal correspondiente y entregar a la persona propietaria toda la documentación relativa a la obra, incluyendo los planos registrados y actualizados del proyecto completo en original, así como las memorias de cálculo.
- VIII. En los casos de que no existan reglamentos municipales, se remitirá en forma supletoria a la ley en la materia.

Corresponsables

Artículo 304. Los directores corresponsables son las personas profesionistas que tienen conocimientos especializados en un área específica del proyecto u obra, y que por ello pueden responsabilizarse junto con el Director Responsable, cuando por las características, complejidad o el tamaño así lo requieran.

En estos casos se exigirá la participación de directores corresponsables para obtener las autorizaciones correspondientes.

Registro y operación

Artículo 305. La Secretaría y las autoridades municipales, expedirán de forma coordinada las normas reglamentarias a que se sujetará el registro y operación de quienes se desempeñen como directores responsables y corresponsables, con el fin de homologar en todo el Estado, los perfiles profesionales, así como los requisitos de capacitación y de calidad en los servicios que brinden.



TÍTULO NOVENO DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN TERRITORIAL Y URBANO DEL ESTADO

Sistema de Información y Evaluación

Artículo 306. Se crea el Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano del Estado, a cargo de la Secretaría, el cual se deberá desarrollar en coordinación con los municipios. Dicho Sistema tendrá por objeto organizar, actualizar y difundir información estatal en la materia, así como monitorear, dar seguimiento y evaluar los instrumentos de planeación previstos en esta Ley y las acciones gubernamentales relacionadas con el uso y aprovechamiento del territorio.

El Sistema de Información y Evaluación estará disponible para su consulta y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio; integrará la información e indicadores relacionados con los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano existentes con los temas relacionados con las áreas metropolitanas, así como las acciones, obras e inversiones en la materia.

Los municipios que autoricen acciones urbanas realizadas por personas físicas o morales, estarán obligados, en los términos de las disposiciones reglamentarias en la materia, a proporcionar la información que permita la actualización de este Sistema.

Índices Prioritarios de Desarrollo Urbano

Artículo 307. El Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano establecerá periódicamente un diagnóstico basado en los índices prioritarios de desarrollo sostenible; la estrategia para la atención del déficit, así como la evaluación de los avances, por lo que deberá:

- I. Identificar el funcionamiento de los sistemas urbano rurales y la regionalización del Estado.
- II. Plantear medidas para el desarrollo sostenible de las regiones del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales.
- III. Proponer lineamientos para la dotación de la infraestructura, equipamientos e instalaciones fundamentales para el desarrollo de las regiones del Estado.
- IV. Plantear los mecanismos para su implementación, articulación intersectorial y evaluación.

Los índices prioritarios de desarrollo sostenible son:

- I. De los asentamientos humanos: el estado que guarda el bienestar de la población, medido en indicadores de salud, nutrición, bienestar, integración familiar, educación, empleo, distribución del ingreso, participación ciudadana y respuesta de las autoridades de los diversos órdenes de gobierno a las necesidades locales, entre otros.
- II. De los centros de población: comparación de la cantidad de población servida con la cantidad de población necesitada de servicios, equipamiento o bienes otorgados por instituciones públicas o privadas.



- III. Del medio natural: los indicadores numéricos que se refieren al estado de los ecosistemas de los cuales depende el bienestar de la población; como el estado de la atmósfera, de los cuerpos de agua superficiales o subterráneos, del suelo, de la flora y de la fauna.

Funciones de información

Artículo 308. El Sistema, en materia de Información, tendrá como funciones las siguientes:

- I. Regular la gestión, producción, preservación y difusión de la información relativa al ordenamiento territorial, desarrollo urbano y materias afines.
- II. Difundir oportunamente la información a través de mecanismos digitales y, en su caso, físicos, que faciliten su consulta, uso y distribución.
- III. Promover la generación de conocimiento y uso de la información.
- IV. Coordinar a las entidades y dependencias de los diferentes niveles gubernamentales, con el fin de intercambiar información sobre el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Estado y los municipios, así como para el intercambio de información sectorial, en su caso.
- V. Dar seguimiento a los indicadores y políticas de desarrollo urbano señalados en los planes y programas que contempla esta Ley.
- VI. Llevar el registro de los fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados, así como de las solicitudes presentadas, con el objeto de revisar las áreas sujetas a variaciones económicas, ambientales y sociales que justifiquen la elaboración de los planes de desarrollo urbano o cambio de zonificación, procediendo, en su caso, a la propuesta de elaboración del proyecto de modificación por parte de la Secretaría.

Funciones de evaluación

Artículo 309. El Sistema, en materia de Evaluación, tendrá como funciones las siguientes:

- I. Regular el proceso de monitoreo y evaluación de los objetivos, metas y estrategias de los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- II. Implementar mecanismos de monitoreo y evaluación que sean incluyentes, equitativos, abiertos, transparentes y eficientes.
- III. Implementar un sistema abierto de indicadores territoriales y urbanos en la materia.
- IV. Difundir ampliamente los resultados derivados del Sistema de Evaluación, de manera oportuna, abierta, gratuita, digital e incluyente.
- V. Preservar los resultados históricos derivados de sus funciones.
- VI. Recomendar al Estado y municipios acciones concretas para ser implementadas en sus planes y programas.



- VII. Priorizar la implementación de mecanismos digitales de monitoreo y evaluación que incentiven la implementación de la agenda urbana digital.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS INSTITUTOS DE PLANEACIÓN Y LOS OBSERVATORIOS CIUDADANOS

Institutos de Planeación

Artículo 310. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la constitución de institutos de planeación a nivel estatal, regional, metropolitano o municipal, según su ámbito de competencia, los cuales fungirán como órganos públicos para la planeación integral del territorio.

Los institutos de planeación deberán asumir las siguientes funciones:

- I. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.
- II. Formular la propuesta de planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- III. Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- IV. Elaborar los estudios técnicos y fungir como órgano de consulta en materia de desarrollo urbano.
- V. Dar su opinión técnica sobre planes, programas y proyectos que le presenten las autoridades de otros ámbitos de gobierno.
- VI. Opinar sobre los planes, programas y proyectos de acciones, obras y servicios en las materias de interés para el ordenamiento territorial, tales como: planeación económica y social; movilidad; equilibrio ecológico y protección del ambiente; espacio público y equipamiento urbano; desarrollo agropecuario; reservas territoriales y vivienda.
- VII. Integrar, priorizar y proponer al ayuntamiento los proyectos estratégicos de desarrollo urbano de interés común.
- VIII. Aportar los elementos técnicos para la elaboración de la propuesta de los presupuestos de inversión para el desarrollo urbano y opinar sobre el ejercicio presupuestal.
- IX. Crear y administrar observatorios para la integración y divulgación de información sobre el desarrollo urbano del Estado.
- X. Coordinar y participar en la integración de los observatorios en la materia, así como en la integración y operación del Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano.
- XI. Participar y coordinar, desde el ámbito municipal, en el desarrollo del Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano.
- XII. Docencia, investigación y gestión en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.



- XIII. Utilizar los índices prioritarios de desarrollo sostenible previstos en esta Ley, para la medición y seguimiento del desarrollo urbano de la zona que corresponda.
- XIV. Formular un dictamen respecto a las modificaciones que se realicen en los instrumentos de planeación de su injerencia.
- XV. Las demás funciones que señale esta Ley y que determinen las autoridades competentes.

Los reglamentos y demás disposiciones estatales o municipales, según corresponda, establecerán las normas y lineamientos particulares para la integración, operación y funcionamiento de los institutos de planeación a que se refiere este artículo.

Observatorios urbanos

Artículo 311. El Gobierno Estatal y los municipales promoverán la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Estos observatorios operarán como parte de los institutos de planeación o de manera coordinada con estos.

Funciones de los observatorios urbanos

Artículo 312. Los observatorios urbanos tendrán a su cargo las tareas de analizar y difundir de manera sistemática y periódica, a través de indicadores y mediante sistemas geográficos, la información relativa a:

- I. Las políticas públicas y los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- II. Las certificaciones, dictámenes y cualquier otro documento sobre la administración del desarrollo urbano que sea de interés público.
- III. Los avances en la aplicación de los planes y programas a que se refiere esta Ley.
- IV. Los proyectos estratégicos y los avances de las obras y servicios para el desarrollo urbano.
- V. La evolución de los fenómenos y problemas urbanos, socio-espaciales y metropolitanos de la Entidad y de cada municipio, en la escala, ámbito y sector que corresponda.

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS EFECTOS Y CONTROLES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Efectos de las provisiones, reservas, usos y destinos

Artículo 313. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.



Los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere esta Ley, serán de observancia obligatoria para las personas particulares y las autoridades, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

Todo trámite derivado de una acción urbana, deberá sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes de desarrollo urbano correspondientes, en caso contrario, estarán afectados de nulidad.

Ajuste al desarrollo urbano de las acciones, obras y servicios públicos

Artículo 314. Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Gobierno del Estado y los municipios, deberán sujetarse a lo dispuesto en los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de esta Ley. Sin este requisito, la autoridad competente no podrá otorgar las autorizaciones presupuestales o de financiamiento y administrativas para efectuarlas.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, las solicitudes presupuestales deberán incluir una exposición de la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate, con fundamento en los objetivos y metas de los planes y programas mencionados.

El Gobierno del Estado y los municipios, así como sus entidades paraestatales y paramunicipales, deberán prever en sus presupuestos, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos para atender las necesidades de la planeación y operación del desarrollo urbano, de zonas metropolitanas y áreas conurbadas, así como para cumplir sus responsabilidades y funciones en la materia.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada en los términos de las leyes aplicables en materia de responsabilidades administrativas.

Condiciones para las autorizaciones del desarrollo urbano

Artículo 315. Solo podrán expedirse constancias, certificaciones, licencias, permisos o autorizaciones relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, cuando las solicitudes estén de acuerdo con los mismos. Las que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas de pleno derecho y no surtirán efecto legal alguno.

En ningún caso se autorizarán acciones urbanísticas que contravengan las provisiones, reservas, usos y destinos que se contemplen en esta Ley, en su reglamentación, en los instrumentos de planeación y en las demás disposiciones aplicables de carácter federal, estatal y municipal.

Vigencia de las autorizaciones urbanísticas

Artículo 316. La vigencia de las autorizaciones urbanísticas a que se refiere esta Ley, se ajustará a lo siguiente:

- I. Las constancias de zonificación tendrán una vigencia indefinida, a menos que cambien los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, en cuyo caso quedarán sin efecto.
- II. La licencia de uso del suelo tendrá una vigencia de cinco años.

Si el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población correspondiente modifica la zonificación secundaria, y el predio se encuentra construido y operando con el uso otorgado por



la zonificación anterior, la autoridad municipal deberá respetar el uso otorgado previamente y aprobar la renovación respectiva.

- III. Los dictámenes de impacto territorial y urbano tendrán una vigencia indefinida, si se realizaron los compromisos de mitigación o compensación contenidos en los mismos, y siempre y cuando no cambien los instrumentos de planeación, en cuyo caso solo tendrán validez de un año.
- IV. Las autorizaciones de fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán constar en escritura pública, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de su aprobación. Una vez cumplido lo anterior, su vigencia será indefinida.
- V. Las autorizaciones de subdivisión, fusión, segregación o relotificación tendrán una vigencia indefinida.
- VI. Las autorizaciones y licencias de construcción, restauración, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción serán reguladas en la reglamentación municipal. A falta de dicha reglamentación, tendrán una vigencia proporcional a la complejidad y tamaño de las obras que supongan, pero no podrán exceder el plazo de dos años. Transcurrido el plazo correspondiente, requerirán de una prórroga autorizada por el Municipio.

Las autorizaciones urbanísticas no acreditan la propiedad

Artículo 317. Las constancias, autorizaciones y licencias que expida la autoridad estatal o municipal no constituyen ni certifican constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles de que se traten, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Obligaciones de acatar los planes en zonas de riesgo

Artículo 318. Cuando los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano determinen polígonos de salvaguarda y zonas de riesgo, los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo tanto por las autoridades como por las personas propietarias y poseedoras del suelo, en las circunstancias que los propios planes señalen. Una vez aprobados y publicados, las autoridades y personas particulares quedarán obligadas a cumplirlos.

Las personas propietarias o poseedoras a título de dueño de los predios comprendidos en dichas áreas o polígonos, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceras personas, con el gobierno municipal o con el Gobierno del Estado.

En caso de que exista violación e incumplimiento por parte de las personas propietarias o poseedoras, se aplicarán los procedimientos previstos en la legislación aplicable.

Obligación de publicar y registrar los planes

Artículo 319. Las autoridades que expidan planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano deberán gestionar su publicación en el medio que corresponda e inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad; dichas autoridades, así como las demás personas servidoras públicas que se abstengan de llevar a cabo estos actos o los realicen con deficiencia, serán sancionadas conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.



No podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad ningún acto, convenio, contrato o afectación que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación de desarrollo urbano, así como a los planes y autorizaciones expedidas por las autoridades competentes, aplicables en la materia.

Obligaciones de Fedatarios Públicos

Artículo 320. Las personas fedatarias públicas 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 esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los planes a los que se refiere esta Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de área urbanizable.

Las autoridades administrativas y judiciales, al emitir sus resoluciones o sentencias, no validarán actos que permitan la partición o subdivisión de la propiedad o la incorporación de suelo al desarrollo urbano sin cubrir la normatividad y requisitos a que se refiere esta Ley.

Nulidad a los actos que contravengan la Ley

Artículo 321. No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley. En igual sentido, no surtirán efectos las constancias, certificaciones, permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

CAPÍTULO CUARTO

DE LA SUPERVISIÓN, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

SECCIÓN PRIMERA

VERIFICACIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

Verificación y vigilancia

Artículo 322. Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán a su cargo la inspección, vigilancia y verificación, para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad, de las especificaciones del proyecto autorizado y demás disposiciones de la normatividad aplicable.



Obligaciones de las autoridades

Artículo 323. Las autoridades, en el ámbito de sus competencias, para la efectiva aplicación y cumplimiento de esta Ley, deberán:

- I. Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, las denuncias, quejas y demandas de la ciudadanía por la inobservancia de la legislación, normas y reglamentos de desarrollo urbano a que se refiere esta Ley, y darle el seguimiento correspondiente.
- II. Informar a la autoridad que corresponda, de irregularidades al cumplimiento de esta Ley o de otros ordenamientos legales, cuando el asunto no sea de su competencia, así como solicitar que se inicien los procedimientos administrativos de aplicación y ejecución de sanciones.
- III. Denunciar ante el Ministerio Público los actos y hechos que puedan constituir delitos y contravengan las disposiciones en materia de desarrollo urbano.
- IV. Emitir recomendaciones y sugerencias a otras autoridades tendientes a mejorar los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como para procurar su cumplimiento.
- V. Acordar o solicitar a la autoridad competente la revocación y cancelación de las licencias, certificados, autorizaciones y registros, cuando sean otorgadas en contra de lo prescrito por las disposiciones jurídicas en materia ambiental, del ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, o cuando se trasgredan dichas disposiciones.
- VI. Llevar a cabo conforme a lo dispuesto en esta Ley, investigaciones de oficio, respecto del cumplimiento y aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano, así como de hechos que generen o puedan producir desequilibrios urbanos, daños o deterioro grave a los sistemas urbanos o sus elementos.
- VII. Solicitar a otras autoridades la información relativa a la expedición, cumplimiento y aplicación de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano previstos por esta Ley.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INSPECCIÓN

Inspecciones

Artículo 324. La Secretaría y los municipios, en sus respectivas competencias, llevarán a cabo inspecciones de supervisión a través del personal debidamente autorizado.

Procedimiento previo a la inspección

Artículo 325. El personal autorizado, previo a iniciar la inspección, deberá:

- I. Corroborar que el área, zona o bien inmueble señalado para efectuar la visita de inspección, coincide con la descrita en la orden dictada para el efecto y asentará en el expediente correspondiente, los medios de que se valió para tal efecto.
- II. Requerirá la presencia de la persona que se visita o su representante legal; en caso de no encontrarse, se dejará cita de espera a una hora hábil dentro de las veinticuatro horas siguientes para la práctica de la inspección.



- III. Cuando no se encuentre persona que reciba el citatorio o encontrándose se niegue a recibirlo, este se dejará pegado en lugar visible del área, zona o bien que ha de visitarse y, a falta de este, con el vecino inmediato.
- IV. Si la persona visitada o su representante legal, no atiende a la cita a que alude la fracción II del presente artículo, se llevará la diligencia con la persona encargada, dependiente o cualquiera que ahí se encuentre; le exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma con firma autógrafa, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o si las personas designadas no aceptan desempeñarse como testigos, no invalidará los efectos de inspección, y el personal autorizado lo hará constar en el acta administrativa y asignará dos testigos.

Obligaciones de la persona con quien se entienda la inspección

Artículo 326. La persona con quien se entienda la inspección, estará obligada a permitir al personal autorizado, el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, en los términos previstos en la orden escrita, así como proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Auxilio de la fuerza pública

Artículo 327. La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna persona obstaculice o se oponga a la práctica de la inspección, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Levantamiento del acta

Artículo 328. En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la inspección, así como lo previsto a continuación:

- I. Nombre, denominación o razón social de la persona visitada.
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la visita.
- III. Colonia, calle, número, población o municipio en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita.
- IV. Número y fecha de la orden de visita que la motivó.
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la visita de inspección.
- VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos o su negativa a serlo.
- VII. Los datos relativos al área, zona o bien que se inspeccionó, indicando el objeto de la inspección.
- VIII. Manifestación de la persona visitada, si quisiera hacerla.



- IX. Firma de las personas que intervinieron en la inspección.
- X. Datos de identificación del personal autorizado para realizar la diligencia el cual en todo momento debe contar con su identificación oficial.

Observaciones y firma del acta

Artículo 329. Antes de finalizar la inspección, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia, para que en el mismo acto formule sus observaciones con relación a los hechos u omisiones asentados en el acta respectiva.

A continuación, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y el personal autorizado, quien entregará copia del acta a la persona interesada.

Si la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta, o se negare la persona interesada a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez.

Determinaciones de la autoridad ordenadora

Artículo 330. Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora, se procederá a:

- I. Acordar el cierre del expediente como asunto totalmente concluido, en el caso de que el acta correspondiente a la visita no se encuentren asentados hechos u omisiones que constituyan infracciones a las disposiciones del presente ordenamiento y demás normatividad aplicable.
- II. Emplazar a la persona visitada, si en el acta correspondiente a la visita se hacen constar hechos u omisiones que puedan constituir infracciones a las disposiciones de esta Ley y demás normatividad aplicable. Para tal efecto, la autoridad competente precisará fundada y motivadamente dichos hechos u omisiones y emitirá un acuerdo de inicio de procedimiento administrativo, otorgándole a la persona visitada diez días hábiles posteriores a la notificación, para que manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el contenido del acta de inspección, y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se contienen.

La notificación en ambos casos podrá ser personal o por correo certificado.

Resolución administrativa

Artículo 331. Transcurrido el término a que se refiere el artículo anterior y desahogadas las pruebas, la autoridad, en un plazo de treinta días hábiles, emitirá la resolución administrativa definitiva, que contendrá una relación de los hechos, las disposiciones legales y administrativas aplicables al objeto de la inspección, la valoración de las pruebas ofrecidas por la persona interesada si las hubiere, así como los puntos resolutivos, en los que se señalarán o, en su caso, ratificarán o adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

Contra esta resolución procederá el recurso de revisión administrativa.



Acta circunstanciada

Artículo 332. Cuando exista imposibilidad para llevar a cabo las visitas de inspección o se tenga conocimiento de algún hecho, acción u omisión contrario a las disposiciones legales y reglamentarias en la materia, la autoridad competente podrá levantar un acta circunstanciada, en la cual se hará constar, según sea el caso, lo siguiente:

- I. Nombre, denominación o razón social de la persona visitada.
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia.
- III. Calle, número, población o colonia, código postal y coordenadas geográficas en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la diligencia.
- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivó.
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia.
- VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos.
- VII. Datos relativos a la actuación.
- VIII. Declaración de la persona visitada, si quisiera hacerla.
- IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia.

Verificación de las medidas

Artículo 333. La Secretaría o el Municipio, según corresponda, verificarán el cumplimiento de las medidas ordenadas en términos del requerimiento o resolución respectiva y, en caso de subsistir las infracciones, podrá imponer las sanciones que procedan conforme a la ley, independientemente de denunciar la desobediencia de un mandato legítimo de autoridad ante las instancias competentes.

Pruebas

Artículo 334. En el procedimiento administrativo previsto en esta Ley, son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la confesional y la declaración de parte, siendo de aplicación supletoria en lo que no se oponga a este ordenamiento para su ofrecimiento, admisión y desahogo, las disposiciones relativas del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua.

CAPÍTULO QUINTO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN PRIMERA

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Autoridades competentes y personas responsables

Artículo 335. La Secretaría y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, impondrán las medidas de seguridad o sanciones administrativas por las infracciones a esta Ley, sus Reglamentos, los instrumentos de planeación y demás disposiciones en la materia.



Serán responsables por la comisión de dichas infracciones, las personas físicas y morales, servidores públicos y responsables solidarios, sin perjuicio de otras responsabilidades civiles, penales o administrativas en que incurran.

Sujetos responsables

Artículo 336. Para los efectos de este Capítulo, serán sujetos responsables:

- I. La persona propietaria del inmueble.
- II. La persona poseedora del inmueble.
- III. Las empresas constructoras.
- IV. Las personas independientes que presten sus servicios profesionales a propietarios, poseedores, o sus representantes, para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

Responsables solidarios

Artículo 337. Se consideran responsables solidarios:

- I. Las personas responsables de la acción urbana correspondiente, o aquellos profesionistas que intervengan con su aval o firma con la persona propietaria o desarrolladora de un proyecto.
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción.
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos y demás disposiciones aplicables a la materia.
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con la persona propietaria o poseedora del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de acción urbana, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la presente Ley y su reglamentación.
- V. Los notarios públicos, fedatarios, peritos o servidores públicos que intervengan o faciliten la comisión de infracciones.

Las personas responsables solidarias responderán por el pago de gastos y multas que determine la autoridad, por las infracciones cometidas a la presente Ley, su reglamentación y demás disposiciones aplicables.

Medidas de seguridad

Artículo 338. Se consideran medidas de seguridad, la adopción y ejecución de disposiciones que dicten las autoridades competentes encaminadas a evitar los daños que puedan causar las excavaciones, instalaciones, construcciones, obras y acciones, tanto públicas como privadas.

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



La autoridad indicará a la persona interesada, cuando se haya dictado alguna medida de seguridad, las acciones que debe llevar a cabo para subsanar las irregularidades que motivaron su imposición, así como los plazos para su realización.

Tipos de medidas de seguridad

Artículo 339. Para los efectos de esta Ley, son medidas de seguridad las siguientes:

- I. La suspensión temporal de instalaciones, construcciones, acciones, obras, servicios y actividades.
- II. La ejecución de obras de desagüe y saneamiento.
- III. La desocupación o desalojo temporal de inmuebles.
- IV. La demolición de construcciones y obras peligrosas, previo dictamen técnico.
- V. El retiro de instalaciones o de materiales.
- VI. La prohibición temporal para el uso de edificaciones, predios, lotes, maquinaria o equipo.
- VII. La inmovilización y aseguramiento de objetos y de materiales.
- VIII. El refuerzo o apuntalamiento de estructuras o de edificaciones.
- IX. La advertencia pública y la prohibición de efectuar cualquier actividad que contravenga esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones aplicables.
- X. Cualquier otra medida prevista en la ley, o que tienda a evitar que se sigan infringiendo las disposiciones en esta materia.

La medida prevista en la fracción I de este artículo, procederá cuando la autoridad advierta que se carece del permiso o autorización correspondiente, o cuando se estén provocando riesgos a la integridad personal o patrimonial de las personas.

Suspensión en el otorgamiento de licencias, permisos y autorizaciones

Artículo 340. El Gobierno del Estado podrá declarar la suspensión en el otorgamiento de licencias, permisos y autorizaciones de acciones urbanas, en aquellas zonas objeto de regulación o planeación para llevar a cabo proyectos de interés público, con el fin de evitar la especulación excesiva del suelo y asegurar el cumplimiento de las disposiciones del plan o proyecto que se apruebe o lleve a cabo, según sea el caso. La suspensión podrá mantenerse, una vez que el plan correspondiente haya entrado en vigor.

Solo procederá la suspensión prevista en este artículo, cuando sea aplicable alguna de las causas de utilidad pública previstas en el artículo 1703 del Código Administrativo del Estado.

La suspensión que sea requerida por los municipios, deberá ser solicitada ante la Secretaría, la que gestionará la solicitud respectiva conforme a la reglamentación de esta Ley.



Esta suspensión deberá ser general para el área o zona de que se trate y estará sujeta a un plazo determinado que no podrá ser mayor de un año.

Dicha suspensión se hará mediante Decreto que expida la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado, la cual deberá publicarse en el Periódico Oficial, así como en uno de los periódicos con mayor circulación en el Estado, y deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Infracciones

Artículo 341. Las violaciones a los preceptos de esta Ley, sus reglamentos, instrumentos de planeación y demás disposiciones que de ellos emanen, constituyen infracciones y, ante las mismas, la Secretaría o los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán imponer las sanciones que correspondan.

La violación a esta Ley, sus reglamentos o a los planes de desarrollo urbano, por parte de servidores públicos, dará origen a la responsabilidad administrativa respectiva, en los términos que establece la legislación en la materia.

Sanciones

Artículo 342. Serán sanciones, las siguientes:

- I. Multa.
- II. La suspensión de los trabajos.
- III. La clausura definitiva, parcial o total.
- IV. La reconstrucción de obras o instalaciones.
- V. El retiro parcial o total de escombros.
- VI. La demolición de la obra, instalación o construcción de que se trate.
- VII. La revocación de las licencias, permisos, concesiones, certificaciones autorizaciones o constancias otorgadas.
- VIII. La cancelación del registro de perito de obra correspondiente, y la inhabilitación hasta por cinco años para obtener dicho registro.
- IX. La imposición de medidas para minimizar, compensar o restaurar los efectos negativos que produzcan las acciones urbanísticas de que se trate, en el territorio o en los asentamientos humanos.
- X. El retiro de los anuncios y sus estructuras.
- XI. La rescisión de convenios celebrados en la materia.



XII. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas.

Criterios para la imposición de sanciones

Artículo 343. Para la imposición de sanciones, se tomará en cuenta:

- I. La gravedad de la infracción.
- II. Las condiciones económicas de la persona infractora.
- III. La reincidencia o reiterada desobediencia, si la hubiera.
- IV. La intencionalidad o negligencia de la persona infractora.
- V. El beneficio obtenido por la persona infractora, por los actos que motiven la sanción.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años, y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

Las autoridades competentes podrán imponer, en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este Capítulo, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

Disposiciones para la imposición de sanciones

Artículo 344. La imposición de sanciones se hará previa audiencia de la persona interesada y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras leyes le corresponda.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan a la persona infractora, la autoridad competente, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir algún delito.

Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece esta Ley, las autoridades competentes podrán hacer uso de los medios legales de apremio necesarios, incluyendo la amonestación, el auxilio de la fuerza pública y el arresto administrativo.

Demolición de obras y construcciones

Artículo 345. En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones u obras realizadas sin licencia o autorización, o en contravención a lo dispuesto por esta Ley o en los instrumentos de planeación, el costo de los trabajos será a cargo de las personas propietarias o poseedoras, y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

Liquidación de sanciones pecuniarias

Artículo 346. Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por la persona infractora en la oficina estatal o municipal recaudadora de rentas, en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva. Su importe se considerará crédito fiscal en favor del Estado



o el Municipio, según corresponda, y su cobro podrá realizarse a través del procedimiento administrativo de ejecución previsto por la legislación aplicable.

Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva las multas se determinarán separadamente, así como el monto total de todas ellas. Cuando en una misma acta se comprenda a dos o más personas infractoras, a cada una de ellas se le impondrá la sanción que corresponda.

Suspensión o clausura definitiva

Artículo 347. Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras o acciones de urbanización y construcción, en los siguientes casos:

- I. Cuando sin contar con permiso o autorización, la o las personas propietarias, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmante o tala de árboles en un predio de su propiedad.
- II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten los bienes de dominio público.
- III. Cuando el alineamiento establezca al predio restricciones o afectaciones y estas no se respeten.
- IV. Cuando la o las personas propietarias de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias.
- V. Cuando la o las personas propietarias den a un predio o construcción un uso o destino diferente al autorizado, o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicables.
- VI. Cuando la o las personas propietarias de un predio o construcción no respeten las disposiciones de la Ley, su reglamentación o los instrumentos de planeación correspondientes.
- VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los instrumentos de planeación correspondientes.
- VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones.
- IX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente.
- X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección expedidas por la autoridad competente.
- XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso, o autorización correspondiente.



- XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde.
- XIII. Cuando la persona propietaria, poseedora o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras, instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

Rescisión administrativa de convenios

Artículo 348. Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios, sin necesidad de declaración judicial, cuando las personas particulares contravengan sus disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.

Multa

Artículo 349. Se sancionará con multa a las personas responsables o responsables solidarias, en los siguientes casos:

I. Multa de diez a cien veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente:

- a) Cuando se realicen obras de ampliación o remodelación de hasta cien metros cuadrados, en viviendas de uso familiar que no cuenten con la licencia o autorización correspondiente.
- b) Cuando se cambie el uso de suelo en edificaciones menores a cien metros cuadrados, que no cuenten con la licencia o autorización correspondiente.
- c) Cuando se incumpla con la obligación de proporcionar los informes que solicite la autoridad competente, se haga con falsedad, o fuera del tiempo que se hubiere concedido para ese efecto.
- d) A los propietarios registrales o poseedores de los baldíos y/o edificaciones subutilizadas, deterioradas física o funcionalmente, o no ocupadas, que incumplan con lo estipulado en el segundo párrafo del artículo 190 Bis de la presente Ley. Si el municipio interviene en el cumplimiento de la obligación referida, se agregará a la multa, el costo del servicio realizado.

II. Multa de veinte veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y hasta el veinticinco por ciento del valor comercial del inmueble u obra de que se trate, cuando se realice una acción urbanística sin contar con la autorización correspondiente.

III. Multa de cincuenta a dos mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente:

- a) Cuando se realice una acción urbanística sin cumplir con el diseño, normas y especificaciones del proyecto autorizado.



- b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes, o se infrinja el uso del suelo que le corresponda.
 - c) Cuando se utilice o aproveche un predio o alguna edificación sin la autorización correspondiente, o se le dé un uso distinto del autorizado.
 - d) Cuando se realicen instalaciones sin permiso que impidan o limiten el acceso de personas y vehículos a fraccionamientos.
 - e) Cuando no se acate la orden de suspender una acción urbanística.
- IV. Multa de doscientos a diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente:
- a) Cuando después de haber sido sancionadas por la autoridad competente, las personas persistan en realizar acciones violatorias a las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas de aplicación general en la materia.
 - b) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización.
 - c) Cuando habiéndose efectuado obras sin ajustarse al diseño y especificaciones del proyecto autorizado, no se realicen los cambios o modificaciones ordenados por la autoridad competente en el plazo que al efecto se haya concedido.
 - d) Cuando las personas particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano.
 - e) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente.
 - f) Cuando no se respete el destino o porcentaje de área verde o espacio abierto; se excedan las densidades de población o construcción autorizadas; la altura máxima permitida, o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, conforme al instrumento de planeación urbana aplicable.
 - g) Cuando se realice la apertura, ampliación, prolongación, rectificación o clausura de una vía pública, sin contar con la autorización correspondiente, o se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en esta Ley y sus reglamentos.
 - h) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los instrumentos de planeación urbana.
 - i) Cuando se obstaculice o impidan la supervisión o inspección de un inmueble o de una acción urbanística.



- j) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, con una licencia o autorización cuyo contenido sea violatorio de la Ley, su reglamentación o los instrumentos de planeación urbana correspondientes.
 - k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación o un reagrupamiento de predios autorizado.
 - l) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano vigente para una zona de suelo estratégico.
 - m) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares, relativas a un fraccionamiento o conjunto urbano, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente.
 - n) Cuando se realicen sin permiso o autorización en la vía pública u otros inmuebles de dominio público, construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra.
 - o) Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido para la zona en la que este se ubica.
 - p) Cuando la persona propietaria o promotora de un conjunto urbano o fraccionamiento, no cumpla con lo ofrecido en la publicidad de que haya sido autorizado.
- V. Multa equivalente al monto total de las operaciones efectuadas o, en su defecto, de cien a mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, cuando la persona propietaria de un conjunto urbano o fraccionamiento, sin contar con la autorización correspondiente, promueva o celebre cualquier acto jurídico o incurra en acciones u omisiones que mediata o inmediatamente, transmitan la propiedad o posesión de lotes de terreno.
- VI. Multa de mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas, cuando en inmuebles ubicados en zonas de riesgo conforme al atlas de riesgos correspondiente, se realicen acciones, obras o construcciones, sin permiso o autorización, o que teniéndolo, no se cumpla con sus disposiciones.
- VII. Cuando no se respete la transmisión de las áreas de cesión a favor del municipio correspondiente, del total del porcentaje de la superficie destinada al ayuntamiento para el espacio público y el equipamiento urbano en los términos de esta Ley, se impondrá una multa equivalente al costo del quince por ciento de la superficie lotificada vendible, de acuerdo con el precio por metro cuadrado promedio al que se hayan enajenado los lotes, sin perjuicio de ceder la parte faltante al municipio.

**[Artículo adicionado en su fracción I con un inciso d) mediante Decreto No. LXVII/RFLEY/0211/2022
II P.O. publicado en el P.O.E. No. 36 del 4 de mayo de 2022]**



Multa para los casos en que no se establezca sanción específica

Artículo 350. En aquellos casos en que no se establezca sanción específica por contravención a alguna de las disposiciones de esta Ley o sus disposiciones reglamentarias, se aplicará una multa de cien a cinco mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.

Sustitución de la multa

Artículo 351. Las multas que se impongan conforme a lo previsto en la presente Ley y su reglamentación, podrán ser sustituidas por inversiones que tengan por objeto evitar mayores daños o atenuar los que se hubiesen cometido, así como la aportación de bienes en especie que contribuyan a reparar el daño cometido o la prestación de mejores servicios por parte de la autoridad, siempre y cuando se garanticen las obligaciones a que se sujetará la persona infractora.

La sustitución a que se refiere este artículo, solo procederá previa solicitud escrita de la persona infractora y una vez que se haya celebrado el convenio correspondiente con la autoridad que impuso la multa.

En todo caso, la autoridad correspondiente deberá justificar plenamente su decisión.

Demolición

Artículo 352. Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones, en los casos siguientes:

- I. Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización.
- II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en los bienes de dominio público, construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones.
- III. Cuando la persona propietaria, poseedora o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo.
- IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los instrumentos de planeación correspondientes.

Revocación de autorizaciones, licencias y permisos

Artículo 353. Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:

- I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos, o que se consiguieron con dolo, a fin de obtener la autorización correspondiente.
- II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado.
- III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización, el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente.
- IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.



Arresto administrativo

Artículo 354. Se sancionará con arresto administrativo de las personas propietarias y de sus responsables solidarias, en los siguientes casos:

- I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a las personas inspectoras debidamente acreditadas, la realización de la inspección.
- II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes.
- III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada.

En los casos a que se refiere este artículo, la autoridad competente que conozca del caso dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

Imposición de otras sanciones

Artículo 355. La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que conforme a otros códigos, leyes, reglamentos, disposiciones administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas correspondan.

Intervención de profesionistas

Artículo 356. Las personas profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley o los planes de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, serán responsables en los términos de la legislación civil y penal aplicable, originando como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes y, en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Las personas profesionistas que hayan sido sancionadas serán reportadas a las autoridades que corresponda, para que estas tomen las medidas conducentes.

Ejecución del acto administrativo

Artículo 357. El acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública Estatal o Municipal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa ante la renuencia de la persona obligada.

Ejecución forzosa

Artículo 358. La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto de la persona obligada. En este caso, la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa de la persona obligada.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado.



Procedencia de la ejecución forzosa

Artículo 359. Procederá la ejecución forzosa, una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente, en los siguientes casos:

- I. Cuando una persona propietaria afectada por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes.
- II. Cuando exista obligación a cargo de las personas propietarias o poseedoras de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados.
- III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de las personas habitantes, sin que esta se verifique.
- IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con la reglamentación de construcciones aplicable, y no se cumpla con ella.
- V. Cuando las personas propietarias o poseedoras hayan construido, en contravención a lo dispuesto por los instrumentos de planeación correspondientes, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada, en su caso.
- VI. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y la persona obligada no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente.
- VII. Cuando las personas propietarias de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura.
- VIII. Cuando las personas propietarias o poseedoras de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico.
- IX. Cuando las personas propietarias o poseedoras de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan los instrumentos de planeación correspondientes.

Sanciones para personas servidoras públicas

Artículo 360. Serán sancionadas con multa de cincuenta a mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y con la separación de su cargo, a las personas servidoras públicas que:

- I. Expidan constancias, certificaciones, autorizaciones, permisos, licencias, documentos, contratos y convenios que contravengan esta Ley y demás disposiciones aplicables.



- II. Falten a la obligación de guardar el secreto respecto de los documentos o datos de que conozcan en virtud de funciones derivadas de la misma, revelando asuntos confidenciales.
- III. Se aprovechen de dichos documentos y datos, o exijan para su beneficio cualquier prestación pecuniaria o de otra índole a cambio de los servicios que por ley deben prestar.

Lo anterior se aplicará sin perjuicio de las sanciones que correspondan, de conformidad con la ley aplicable en materia de responsabilidades administrativas.

Las personas servidoras públicas deberán abstenerse de prestar servicios profesionales independientes, en las materias que regula la presente Ley. La contravención de esta disposición, será sancionada en términos de lo que disponga la ley aplicable en materia de responsabilidades administrativas.

Sanciones para servidores y fedatarios públicos

Artículo 361. Las personas empleadas del Registro Público de la Propiedad y de las unidades municipales catastrales y, en general, las y los servidores públicos investidos de fe pública que den trámite a documentos, contratos, escrituras o minutas que consignent operaciones que contravengan lo dispuesto en esta Ley, serán sancionados con multa de diez a mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.

En caso de reincidencia, se les separará en forma definitiva de su cargo.

A los notarios y a los corredores públicos, se les aplicarán las sanciones que establezca la legislación que rige sus funciones.

CAPÍTULO SEXTO **DEL RECURSO DE REVISIÓN**

Recurso administrativo

Artículo 362. Las resoluciones que dicten las autoridades competentes con base en lo dispuesto en esta Ley, podrán ser impugnadas por las personas afectadas mediante los recursos previstos en el presente Capítulo.

Igualmente, cualquier persona que se vea afectada directamente por obras o actividades autorizadas por la Secretaría o el Municipio y que contravengan las disposiciones de esta Ley, tendrán derecho a interponer en un término de quince días hábiles, el Recurso de Revisión Administrativa a que se refiere este Capítulo, en contra de los actos administrativos correspondientes.

Procedencia

Artículo 363. Procede el recurso de Revisión Administrativa contra la resolución definitiva dictada en el procedimiento administrativo instaurado con motivo de la aplicación de esta Ley, su Reglamento y disposiciones que de ella emanen.

Autoridades competentes

Artículo 364. Para los efectos del presente Capítulo, la Secretaría y las autoridades municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán conocer y resolver el recurso.



Plazo para la interposición del recurso

Artículo 365. El recurso de revisión se interpondrá por escrito por la parte que se considere agraviada, dentro de los quince días hábiles siguientes al día en que se hubiera hecho la notificación del acto que se reclama o aquel en que se ostenta sabedora del mismo.

Requisitos

Artículo 366. El escrito de interposición del recurso de revisión, deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y deberá expresar:

- I. El órgano administrativo a quien se dirige.
- II. El nombre y domicilio de la persona recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efecto de notificaciones.
- III. El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo.
- IV. La mención de la autoridad que haya dictado la resolución, ordenando o ejecutando el acto.
- V. Los agravios que le causan.
- VI. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado, debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas jurídicas. En ningún trámite administrativo se admitirá la gestión de negocios.

En caso de que la persona recurrente omitiere cumplir alguno de los requisitos a que se refieren las fracciones anteriores, la autoridad que conozca del recurso la requerirá para que en un término de tres días subsane tales omisiones; en caso de no hacerlo, se desechará por notoriamente improcedente.

Procedimiento

Artículo 367. El procedimiento para la tramitación del recurso, se sujetará a las siguientes bases:

- I. Interpuesto el recurso y recibidas en tiempo las copias del escrito de expresión de agravios, la autoridad receptora remitirá el expediente original a su superior inmediato, dentro del término de setenta y dos horas, así como el original del propio escrito de agravios para su resolución.
- II. En caso de existir tercero perjudicado, que haya gestionado el acto contra el que se interpone el recurso, se le notificará y correrá traslado con copia de los agravios, para que en el término de tres días hábiles manifieste lo que a su interés convenga.
- III. La autoridad administrativa podrá decretar para mejor proveer, estando facultada para requerir los informes y las pruebas que estime pertinentes.

En caso de que el informe acredite que los documentos ofrecidos como prueba obran en archivos públicos, se deberá solicitar oportunamente copia certificada de los mismos; si no le fueren expedidos, se podrá requerir directamente al funcionario o autoridad que los tenga bajo su custodia, para que los expida y envíe dichas copias a la autoridad requirente.



- IV. Recibido el expediente original o transcurrido el término a que se refiere la fracción II de este artículo, se fijará día y hora para una audiencia de recepción de pruebas y alegatos, dentro de los quince días hábiles siguientes.
- V. La resolución correspondiente se dictará en un término de treinta días hábiles posteriores a la conclusión de la audiencia de recepción de pruebas y alegatos.

En todo lo no previsto por el presente Capítulo, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Suspensión del acto impugnado

Artículo 368. La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

- I. Lo solicite expresamente la persona recurrente.
- II. No se siga perjuicio al interés social o se contravengan disposiciones de orden público.
- III. Tratándose de multas, que el recurrente garantice el crédito fiscal en cualquiera de las formas previstas en el Código Fiscal del Estado.
- IV. En los casos en que resulte procedente la suspensión del acto que se reclama, pero con ella se puedan ocasionar daños o perjuicios a terceros, la misma surtirá sus efectos si el recurrente otorga garantía a favor del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Hacienda, o a la Tesorería Municipal que corresponda, para reparar el daño e indemnizar los perjuicios que con ella se causaren si no obtiene resolución favorable, contando la autoridad receptora de los recursos con facultad discrecional para fijar el monto de la garantía a otorgar.

La autoridad deberá acordar, en su caso, la suspensión o la denegación de la suspensión en el plazo de veinticuatro horas a partir de la solicitud correspondiente.

Condiciones para la suspensión

Artículo 369. Cuando el recurso se interponga contra una resolución que tenga por objeto el cobro de derechos o sanciones de tipo económico, la suspensión que se conceda no podrá surtir efectos si el recurrente no efectúa en forma previa depósito de la cantidad que se le cobra, por los medios establecidos por la ley.

Supuestos de no interposición

Artículo 370. El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:

- I. No se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad de la persona recurrente, o esta no se acredite legalmente.
- II. No sea presentado en el término concedido por esta Ley, por resultar extemporáneo.
- III. Cuando la persona recurrente haya sido requerida conforme a lo dispuesto por la presente Ley y no dé cumplimiento a lo requerido.



- IV. Cuando se promueva contra actos que sean materia de otro recurso, que se encuentre pendiente de resolución.

Sobreseimiento

Artículo 371. Procederá el sobreseimiento del recurso cuando:

- I. La persona promovente se desista expresamente de su recurso.
- II. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado.

Efectos de la resolución

Artículo 372. La autoridad encargada de resolver el recurso podrá confirmar, modificar o revocar el acto impugnado.

Resolución del recurso

Artículo 373. La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios; cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará solo examen de dicho punto.

La autoridad examinará en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente, a fin de resolver la cuestión planteada.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de veinte días hábiles.

Responsabilidades administrativas

Artículo 374. En caso de que se expidan licencias, permisos, autorizaciones o concesiones contraviniendo esta Ley, serán nulas, y las personas servidoras públicas responsables serán sancionadas conforme lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de responsabilidades administrativas. Dicha nulidad deberá ser declarada por medio del recurso a que se refiere este Capítulo.

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LA DENUNCIA PÚBLICA

Denuncia pública

Artículo 375. Toda persona tiene derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes, cuando se estén llevando a cabo acciones urbanísticas que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los planes y programas en la materia.

Este derecho se ejercerá ante la Secretaría y, en su caso, ante el área municipal encargada del desarrollo urbano.

Contenido de las denuncias

Artículo 376. La denuncia pública podrá ejercitarse por cualquier persona física o moral, bastando que se presente por escrito, de forma oral o en medios electrónicos y contenga:



- I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, de la persona denunciante y, en su caso, de su representante legal.
- II. Los actos, hechos u omisiones denunciados.
- III. Los datos que permitan identificar a la persona presuntamente infractora.
- IV. Las pruebas que, en su caso, ofrezca la persona denunciante.

En el caso de que la denuncia sea presentada de forma oral, la autoridad levantará acta circunstanciada de la denuncia, la cual deberá ser firmada por la persona denunciante.

Sustanciación de la denuncia

Artículo 377. La Secretaría o los municipios, una vez recibida la denuncia, la registrarán y le asignarán un número de expediente.

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, lo cual se notificará a la persona denunciante.

En caso de recibirse dos o más denuncias por los mismos hechos, actos u omisiones, se acumularán en un solo expediente.

Plazo para la resolución y actuaciones de la autoridad

Artículo 378. Registrada la denuncia, la autoridad, oyendo a las partes involucradas, deberá resolver lo conducente en un término no mayor a treinta días hábiles contados a partir de la fecha del escrito correspondiente.

Cuando de los actos, hechos u omisiones denunciados, se advierta una posible infracción a las disposiciones de esta Ley y demás normas aplicables en la materia, la autoridad llevará a cabo el procedimiento de inspección, a efecto de imponer las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias

Artículo 379. Cuando una denuncia no implique violaciones a la normatividad aplicable, ni afecte cuestiones de orden público e interés social, la autoridad correspondiente, a solicitud de la persona afectada, podrá sujetar a las partes involucradas a un Mecanismo Alternativo de Solución de Controversias.

Mecanismos de contraloría social

Artículo 380. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen vecinos, usuarios, cámaras, colegios de profesionistas y demás ciudadanos, en el cumplimiento y ejecución de los instrumentos de planeación correspondientes.

Régimen de responsabilidades

Artículo 381. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos a los asentamientos humanos, al ordenamiento territorial o al desarrollo urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación aplicable.



Cuando la infracción a las disposiciones de esta Ley o a los planes y programas en la materia, hubieren ocasionado daños o perjuicios, las personas interesadas podrán solicitar a la autoridad estatal o municipal, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a los treinta días naturales siguientes de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se aboga la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 39, de fecha 14 de mayo de 2011.

ARTÍCULO TERCERO.- Las referencias que se realicen en otros ordenamientos jurídicos del Estado a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible que se aboga, se entenderán hechas a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

ARTÍCULO CUARTO.- El Ejecutivo del Estado expedirá el Reglamento de esta Ley en un plazo no mayor a seis meses contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

ARTÍCULO QUINTO.- Los municipios contarán con un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para realizar las acciones y adecuaciones necesarias a sus disposiciones reglamentarias que permitan la correcta aplicación de esta Ley, en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO SEXTO.- Las disposiciones administrativas expedidas en la materia, vigentes al momento de la publicación de este Decreto, se seguirán aplicando en todo lo que no se opongan a la presente Ley, en tanto se expiden las que deban sustituirlas.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Las licencias, permisos y autorizaciones expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, seguirán vigentes en los términos que fueron otorgadas. Las que se encuentren en trámite, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes, según lo previsto en la ley vigente al inicio de la etapa o trámite que corresponda.

ARTÍCULO OCTAVO.- En un plazo no mayor a seis meses contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, el Estado y los municipios deberán instalar o ratificar los órganos colegiados a que se refiere este ordenamiento.

ARTÍCULO NOVENO.- Los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de competencia estatal, deberán formularse o adecuarse y estar publicados, conforme a lo previsto en este ordenamiento, en un plazo no mayor a un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

ARTÍCULO DÉCIMO.- Los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de competencia municipal, deberán formularse o adecuarse y estar publicados, conforme a lo previsto en este ordenamiento, en un plazo no mayor a dos años contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.



El Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, deberá apoyar y asesorar técnicamente a los municipios en la elaboración de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de su competencia.

ARTÍCULO UNDÉCIMO.- El Estado y los municipios deberán realizar las acciones conducentes para que en el ejercicio presupuestal del año 2022, se asignen los recursos necesarios para llevar a cabo la formulación y actualización de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial correspondientes.

ARTÍCULO DUODÉCIMO.- Los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, continuarán en su vigencia y surtirán todos sus efectos legales hasta en tanto no se actualicen, según lo dispuesto por los artículos transitorios anteriores.

ARTÍCULO DECIMOTERCERO.- El artículo 233 de la presente Ley entrará en vigor en un plazo de dos años contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

D A D O en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo, en la ciudad de Chihuahua, Chih., a los veinticuatro días del mes de agosto del año dos mil veintiuno.

PRESIDENTA. DIP. BLANCA GÁMEZ GUTIÉRREZ. Rúbrica. SECRETARIA. DIP. ROCIO GUADALUPE SARMIENTO RUFINO. Rúbrica. SECRETARIO. DIP. JESÚS VILLARREAL MACÍAS. Rúbrica.

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

En la Ciudad de Chihuahua, Palacio de Gobierno del Estado, a los veintitrés días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.



DECRETO No. LXVII/RFLEY/0211/2022 II P.O., mediante el cual se **adicionan** el artículo 190 Bis; y al artículo 349, fracción I, el inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 36 del 04 de mayo de 2022

ARTÍCULO ÚNICO.- Se **adicionan** el artículo 190 Bis; y al artículo 349, fracción I, el inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Los municipios, a partir de la entrada en vigor de la presente Disposición, podrán realizar las acciones y adecuaciones necesarias a sus reglamentos que permitan la correcta aplicación de este Decreto, en el ámbito de su competencia.

D A D O en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo, en la ciudad de Chihuahua, Chih., a los quince días del mes de marzo del año dos mil veintidós.

PRESIDENTA. DIP. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RÍOS. Rúbrica. SECRETARIO. DIP. ÓSCAR DANIEL AVITIA ARELLANES. Rúbrica. SECRETARIA. DIP. YESENIA GUADALUPE REYES CALZADÍAS. Rúbrica.

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

En la Ciudad de Chihuahua, Palacio de Gobierno del Estado, a los once días del mes de abril del año dos mil veintidós.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.



INDICE POR ARTÍCULOS

ÍNDICE	ARTÍCULOS
TÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO ÚNICO DEL OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES	DEL 1 AL 8
TÍTULO SEGUNDO DE LA CONCURRENCIA, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN CAPÍTULO ÚNICO DE LAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES	DEL 9 AL 15
TÍTULO TERCERO DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL Y CIUDADANA CAPÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES	DEL 16 AL 26
CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS ÓRGANOS DELIBERATIVOS, AUXILIARES Y DE PARTICIPACIÓN SOCIAL Y CIUDADANA	DEL 27 AL 36
TÍTULO CUARTO DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO CAPÍTULO PRIMERO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO	DEL 37 AL 39
CAPÍTULO SEGUNDO DEL PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SECCIÓN PRIMERA DEL PROGRAMA ESTATAL	40 Y 41
SECCIÓN SEGUNDA DEL CONTENIDO Y PROCEDIMIENTOS DEL PROGRAMA ESTATAL	DEL 42 AL 45
CAPÍTULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS REGIONALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	DEL 46 AL 48
CAPÍTULO CUARTO DE LOS PLANES DE ZONAS METROPOLITANAS Y DE ÁREAS CONURBADAS	DEL 49 AL 58
CAPÍTULO QUINTO DE LOS PLANES MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	DEL 59 AL 61
CAPÍTULO SEXTO DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE	62 Y 63



POBLACIÓN	
CAPÍTULO SÉPTIMO DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO	64 Y 65
CAPÍTULO OCTAVO DE LOS PROGRAMAS SECTORIALES DE DESARROLLO URBANO	66 Y 67
CAPÍTULO NOVENO DEL PLAN MAESTRO DE DESARROLLO URBANO	DEL 68 AL 70
CAPÍTULO DÉCIMO DE LOS ESQUEMAS DE PLANEACIÓN SIMPLIFICADA	71 Y 72
CAPÍTULO UNDÉCIMO DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO	73 Y 74
CAPÍTULO DUODÉCIMO DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO	DEL 75 AL 77
CAPÍTULO DECIMOTERCERO DE LA CONGRUENCIA Y VINCULACIÓN DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO	78
CAPÍTULO DECIMOCUARTO DE LA PUBLICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL	DEL 79 AL 81
TÍTULO QUINTO DE LAS REGULACIONES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO CAPÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES	DEL 82 AL 87
CAPÍTULO SEGUNDO DE LA ZONIFICACIÓN URBANA EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN	DEL 88 AL 92
CAPÍTULO TERCERO DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO	DEL 93 AL 99
CAPÍTULO CUARTO DE LA FUNDACIÓN DE CENTROS DE POBLACIÓN	100 Y 101
CAPÍTULO QUINTO DE LAS ACCIONES DE CRECIMIENTO, MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN	DEL 102 AL 112
CAPÍTULO SEXTO DEL ESPACIO PÚBLICO	113 Y 114
CAPÍTULO SÉPTIMO DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS	DEL 115 AL 123
CAPÍTULO OCTAVO DE LA MOVILIDAD SECCIÓN PRIMERA DE LOS DERECHOS Y POLÍTICAS SOBRE LA MOVILIDAD	DEL 124 AL 130



SECCIÓN SEGUNDA DE LAS NORMAS PARA EL DISEÑO Y SERVICIO DE LAS VIALIDADES	DEL 131 AL 133
SECCIÓN TERCERA DE LA PAVIMENTACIÓN	DEL 134 AL 137
CAPÍTULO NOVENO DE LA PROTECCIÓN AL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL	DEL 138 AL 140
TÍTULO SEXTO DE LA RESILIENCIA URBANA CAPÍTULO ÚNICO DE LA RESILIENCIA URBANA Y LA PREVENCIÓN DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS	DEL 141 AL 148
TÍTULO SÉPTIMO DE LA GESTIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO CAPÍTULO PRIMERO DE LAS POLÍTICAS DE SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES	DEL 149 AL 162
CAPÍTULO SEGUNDO DE LA REGULARIZACIÓN TERRITORIAL	DEL 163 AL 170
CAPÍTULO TERCERO DEL DERECHO DE PREFERENCIA	171
CAPÍTULO CUARTO DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES	DEL 172 AL 174
SECCIÓN SEGUNDA DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN	175 Y 176
SECCIÓN TERCERA POLÍGONOS DE ACTUACIÓN	DEL 177 AL 183
SECCIÓN CUARTA DEL REAGRUPAMIENTO DE PREDIOS	DEL 184 AL 186
SECCIÓN QUINTA DE LOS PREDIOS Y EDIFICACIONES SUBUTILIZADOS EN FUNCIÓN DE SU POTENCIAL URBANO	DEL 187 AL 191
SECCIÓN SEXTA DE LA TRANSFERENCIA DE POTENCIAL URBANO	DEL 192 AL 196
CAPÍTULO QUINTO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y FISCALES	DEL 197 AL 202
CAPÍTULO SEXTO DE LOS INSTRUMENTOS DE FOMENTO	DEL 203 AL 207
CAPÍTULO SÉPTIMO DEL DESARROLLO INSTITUCIONAL	208 Y 209
TÍTULO OCTAVO DE LAS BASES PARA LA EJECUCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS	DEL 210 AL 226



CAPÍTULO PRIMERO DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS	
CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS NORMAS BÁSICAS PARA LA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN Y SEGREGACIÓN DE PREDIOS	DEL 227 AL 231
CAPÍTULO TERCERO DE LOS FRACCIONAMIENTOS SECCIÓN PRIMERA DE LA CLASIFICACIÓN Y OBLIGACIONES	DEL 232 AL 239
SECCIÓN SEGUNDA DEL HABITACIONAL URBANO	240
SECCIÓN TERCERA DEL HABITACIONAL SUBURBANO, RURAL O CAMPESTRE	241
SECCIÓN CUARTA DE LOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	242
SECCIÓN QUINTA DE LOS INDUSTRIALES	243
SECCIÓN SEXTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR SU EJECUCIÓN	DEL 244 AL 246
CAPÍTULO CUARTO DE LAS NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN	DEL 247 AL 254
CAPÍTULO QUINTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y EDIFICACIONES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y DE LOS CONJUNTOS URBANOS SECCIÓN PRIMERA DE LOS FRACCIONAMIENTOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	DEL 255 AL 257
SECCIÓN SEGUNDA DE LAS EDIFICACIONES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	258 Y 259
SECCIÓN TERCERA DE LOS CONJUNTOS URBANOS	DEL 260 AL 266
CAPÍTULO SEXTO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA Y EQUIPAMIENTO	DEL 267 AL 274
CAPÍTULO SÉPTIMO DE LOS REQUERIMIENTOS PARA LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE	275 Y 276
CAPÍTULO OCTAVO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BÁSICOS	DEL 277 AL 283
CAPÍTULO NOVENO DE LAS AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y CONJUNTOS URBANOS	DEL 284 AL 289
CAPÍTULO DÉCIMO DE LAS CONSTRUCCIONES	DEL 290 AL 300



CAPÍTULO UNDÉCIMO DE LAS Y LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y CORRESPONSABLES	DEL 301 AL 305
TÍTULO NOVENO DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO CAPÍTULO PRIMERO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN TERRITORIAL Y URBANO DEL ESTADO	DEL 306 AL 309
CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS INSTITUTOS DE PLANEACIÓN Y LOS OBSERVATORIOS CIUDADANOS	DEL 310 AL 312
CAPÍTULO TERCERO DE LOS EFECTOS Y CONTROLES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO	DEL 313 AL 321
CAPÍTULO CUARTO DE LA SUPERVISIÓN, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA SECCIÓN PRIMERA VERIFICACIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS	322 Y 323
SECCIÓN SEGUNDA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INSPECCIÓN	DEL 324 AL 334
CAPÍTULO QUINTO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES SECCIÓN PRIMERA DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD	DEL 335 AL 340
SECCIÓN SEGUNDA DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES	DEL 341 AL 361
CAPÍTULO SEXTO DEL RECURSO DE REVISIÓN	DEL 362 AL 374
CAPÍTULO SÉPTIMO DE LA DENUNCIA PÚBLICA	DEL 375 AL 381
TRANSITORIOS	DEL PRIMERO AL DÉCIMOTERCERO
TRANSITORIOS DECRETO LXVII/RFLEY/0211/2022 II P.O.	PRIMERO Y SEGUNDO

Referencias

Fuente original:

<https://www.congresochoihuahua2.gob.mx/biblioteca/leyes/archivosLeyes/1536.pdf>

IUSera no es la fuente oficial de esta legislación; este documento se ofrece únicamente con fines de referencia.
Para efectos legales, consulta siempre la fuente oficial citada arriba.