



LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL: 12 DE NOVIEMBRE DE 2007.

Ley publicada en el Periódico Oficial, miércoles 3 de marzo de 1999.

EL C. LIC. FERNANDO DE JESUS CANALES CLARIOND, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEON, A TODOS SUS HABITANTES HAGO SABER:

Que el H. Congreso del Estado ha tenido a bien decretar lo que sigue:

DECRETO

NUM....159

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I.- Determinar las bases para la concurrencia y coordinación entre el Estado y los municipios para el ordenamiento territorial y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado;

II.- Establecer las atribuciones y responsabilidades del Estado y los municipios en la aplicación de esta Ley;

III.- Establecer las bases y normas para la consulta a la sociedad mediante la participación social en el proceso de la planeación y las acciones emprendidas para el ordenamiento territorial;

IV.- Fijar las normas básicas para la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento, ordenación y crecimiento de las áreas urbanas o urbanizadas en el Estado;

V.- Determinar las normas para planear y regular la zonificación, los usos y destinos del suelo, la estructuración de los centros de población y las provisiones y reservas susceptibles de serlo en el territorio de los municipios;

VI.- Establecer los derechos y obligaciones de los particulares para la realización de acciones en materia de ordenamiento territorial y los mecanismos para hacer susceptibles de aprovechamiento los elementos naturales, fomentando el desarrollo y bienestar de la población;

VII.- Determinar las bases generales conforme a las cuales los municipios formularán, aprobarán, administrarán y vigilarán su área territorial en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, zonificación y construcción mediante las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan.

Artículo 2.- Los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, tendrán por objeto ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierra, proyectar y regular los asentamientos humanos y preservar el equilibrio ecológico, con el fin de propiciar alternativas generadoras de actividades con función social, y que mediante la mezcla adecuada de usos y destinos, se cumpla con el deber de equipar en forma correcta las zonas.

Artículo 3.- Toda acción de crecimiento urbano en áreas y predios que genere la transformación de suelo rural y urbano; las fusiones, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano; los cambios en la utilización de éstos; así como todas las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 4.- 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 los referidos centros de población, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que se establezcan en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicables.

Artículo 5.- Para los efectos de esta Ley deberá entenderse por:

Área de preservación natural: superficie de territorio que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico, deban mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido en esta Ley, la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado y su reglamento.

Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano: superficie de suelo en estado natural o sujeto a actividades productivas agropecuarias o extractivas que puede o no ser colindante al área urbana o urbanizada de un centro de población que las autoridades estatales y municipales determinan de acuerdo a los planes y programas estatales y municipales, con factibilidad de ser urbanizadas para alojar el crecimiento de la población y sus actividades productivas.

Área no urbanizable: Superficie de suelo en estado natural o sujeto a actividades productivas agropecuarias o extractivas que puede o no ser colindante al área urbana o urbanizada de un centro de población y que las autoridades determinan, de conformidad con los planes y programas estatales y municipales, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico.

Área urbana o urbanizada: superficie de suelo ubicada dentro de los centros de población que desempeñe una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aún no estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública, recolección de basura.

Área no urbanizada: superficie de suelo en estado natural o con usos 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.

Área vendible: es el área que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos de Ley.

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 lo integran.

(ADICIONADO P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Atlas de Riesgo: Documento en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo publicado en el Periódico Oficial del Estado, el cual se elaborará bajo el procedimiento y aprobación previsto para el Plan Estatal de Desarrollo Urbano o para los Planes de las Zonas Conurbadas según sea su circunscripción territorial, pudiéndose auxiliar de la Direcciones de Protección Civil Estatal y

Municipal.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Centro de equipamiento: es el elemento fundamental que estructura las áreas urbanas o urbanizadas de los centros de población mediante un conjunto de construcciones, edificaciones, espacios e instalaciones, y cuya función es proporcionar servicios diversos y de bienestar social a la población de un barrio, un conjunto de barrios o todo el centro de población, para apoyar sus actividades productivas.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Centro de población: las zonas constituidas por las áreas urbanas o urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación natural y ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Centro urbano: es la zona destinada al establecimiento de usos y destinos del suelo y edificaciones del tipo comerciales y de servicios especializados tanto públicos como privados, así como el equipamiento urbano de cobertura total del centro de población.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Conjunto habitacional: es la denominación que se le da al fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas en un predio para su venta al público.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Conservación: la acción de mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Construcción: toda obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas, tales como la fabricación de elementos físicos, la reconstrucción, modificación, remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población localizados en dos o más municipios.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Corredor urbano: es una zona limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la cual se pueden establecer usos y destinos del suelo y edificaciones comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Densidad de vivienda: el número total de viviendas por hectárea.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Destinos: los fines públicos a que se dedican determinadas áreas y edificaciones de un centro de población.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Distrito de desarrollo urbano comunitario: la determinación del área urbana o urbanizada, en la que se planeará, programará y ejecutará en forma integrada cualquier conjunto habitacional, incluyendo sus aspectos físicos, sociales y financieros. Estos distritos deberán comprender una superficie mayor de cien hectáreas.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Edificación: es aquella obra de construcción ya terminada o la casa o edificio que se encuentre dentro de un predio o terreno.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Fraccionamiento: toda división de predios en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva.

Fundación: acción de la autoridad competente para establecer un nuevo centro de población.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Fusión: acto jurídico mediante el cual dos o más predios se convierten en uno.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Incorporación: el acto por el que un predio rústico o localizado en área urbanizable, se transforma en área urbana o urbanizada, cediendo su propietario, las áreas correspondientes para fines públicos.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Infraestructura urbana: las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Mejoramiento: toda acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Obras de urbanización: la construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Ordenamiento territorial: el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Parcelación urbana: la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse.

Parcelación rústica: la partición de un predio que se encuentre fuera del área urbanizable.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Planeación del desarrollo urbano: ordenación racional y sistemática de acciones que, con la participación social y con base en el ejercicio de las atribuciones en la materia que corresponden a los gobiernos estatal y municipal, tiene como propósito la transformación de los asentamientos humanos y centros de población, de conformidad con los principios que la ley establece tales como fijar objetivos, metas, estrategias y prioridades; asignar recursos; responsabilidades y tiempos de ejecución, coordinándose acciones y evaluándose resultados.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Plan maestro: consiste en el proyecto total de un conjunto urbano o fraccionamiento de cualquier tamaño o tipo, en el que se pueden señalar las etapas para su construcción según el programa que convenga.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Proyecto ejecutivo: comprende el proyecto urbanístico, los planos, documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Proyecto urbanístico: el plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes,

con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Relotificación: acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada se modifican en sus dimensiones.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Subdivisión: la división o partición de un predio del área urbana o urbanizada de los centros de población y que no requiere del trazo de una o más vías públicas.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Urbanización: es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Vía pública: es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Zonas: son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio en las que está previsto un uso de suelo predominante de la superficie total de cada zona siendo que pueden existir usos del suelo complementarios y compatibles con ese uso de suelo predominante.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Zonas de Riesgo: Son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio, en las que por su ubicación existe la posibilidad de que ocurran daños o efectos indeseables sobre sistemas constituidos por personas, comunidades o sus bienes, como consecuencia de eventos o fenómenos perturbadores, los que pueden ser de origen natural o pueden resultar de acciones humanas, las que están establecidas y clasificadas en el Atlas de Riesgo.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

Artículo 6.- Para los efectos legales correspondientes, se declaran de utilidad pública:

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

II.- La elaboración y ejecución de planes, programas, reglamentos y demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial;

III.- La apertura, el aprovechamiento, ampliación, prolongación, integración, conservación y rectificación de las vías públicas, incluyendo las obras complementarias para su eficaz funcionamiento;

IV.- La realización, ejecución, conservación y mantenimiento de las obras para el abasto y suministro de los servicios públicos de agua, drenaje sanitario y pluvial, energía eléctrica, pavimento, alumbrado público y telecomunicaciones;

V.- Las obras o actos que de acuerdo a la Ley, tenga como fin el hacer posible la vivienda digna y la tenencia legal de la tierra;

VI.- La construcción de equipamientos educativos, de salud y asistenciales públicos;

VII.- La protección, mejoramiento, preservación y restauración conforme a ésta y demás leyes sobre la materia de terrenos con elementos naturales susceptibles de explotación;

VIII.- Las acciones emprendidas por el Estado y los municipios en sus respectivas competencias y jurisdicciones que tiendan al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y al desarrollo urbano de los centros de población; y,

IX.- La protección, conservación, restauración del patrimonio artístico, cultural e histórico.

Artículo 7.- La utilización y aprovechamiento de las áreas y predios de cualquier tipo de régimen de tenencia en el Estado, deberán sujetarse a las determinaciones de usos, destinos y reservas previstas en esta Ley y en las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 8.- El derecho de propiedad, el de posesión, o cualquier otro derecho de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y las modalidades previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la presente Ley y en los planes, programas y reglamentos de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, que con fundamento en la misma se expidan y conforme a los correspondientes destinos, usos y reservas.

TÍTULO SEGUNDO

CONCURRENCIA Y COORDINACION DE LAS AUTORIDADES.
ORGANISMOS AUXILIARES Y PARTICIPACIÓN SOCIAL.

CAPITULO I

De las atribuciones de las autoridades.

Artículo 9.- La ejecución y cumplimiento de esta Ley corresponde, en los términos que se establecen, a las siguientes Autoridades:

A).- Del Estado.

I.- El Gobernador del Estado.

II.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.

B).- De los municipios.

I.- Los Ayuntamientos.

II.- El Presidente Municipal.

Artículo 10.- En la ejecución y cumplimiento de la presente Ley, corresponderán al Gobernador del Estado, las siguientes atribuciones:

I.- Participar en la planeación y regulación de los centros de población que colinden con centros de población de otra entidad federativa, que constituyan o tiendan a constituir una subregión, o bien, una conurbación en los términos de esta Ley y de la Ley General de Asentamientos Humanos;

II.- Coadyuvar con las autoridades federales en la ejecución y cumplimiento del Programa Nacional de Desarrollo Urbano en la entidad;

III.- Vigilar conjuntamente con las autoridades federales que se cumplan en el Estado los planes y programas federales de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial, vivienda, ecología u otros relacionados con la materia;

IV.- Celebrar convenios con otras entidades federativas o la Federación, para la realización de los

objetivos y finalidades propuestos en los diversos planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

V.- Asegurar la congruencia del Plan Estatal de Desarrollo Urbano con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y hacer las proposiciones pertinentes al Ejecutivo Federal para su elaboración, evaluación y revisión;

VI.- Ordenar la elaboración, aprobar, evaluar, circular y mandar publicar en el Periódico Oficial del Estado e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los planes sectoriales que se requieran, observando la congruencia de éstos con los planes y programas nacionales de desarrollo urbano, vivienda, ordenamiento territorial, ecología, asentamientos humanos u otros relacionados con la materia;

VII.- Constituir y administrar las reservas territoriales del Estado y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos; así como participar con la Federación y los municipios en la desincorporación de terrenos ejidales para incorporarlos al desarrollo urbano;

VIII.- Presidir directamente o a través del Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;

IX.- Ejercer el derecho de preferencia, de conformidad con la legislación federal aplicable, para adquirir los predios ejidales o comunales especificados dentro de las zonas de reserva para el crecimiento urbano indicadas en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicables, cuando aquellos vayan a ser enajenados a título oneroso;

X.- Promover la coordinación de las políticas y prácticas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como las de la Dirección de Catastro, para hacer efectivas las disposiciones expedidas a fin de ordenar y regular los centros de población, expresadas en los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

XI.- Participar en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio cultural, del equilibrio ecológico y del desarrollo sustentable de los centros de población;

XII.- Convenir con los municipios de la entidad para que mediante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, se asuman, de manera total o parcial, las funciones técnicas o administrativas que les corresponden en la aplicación de esta Ley cuando carezcan de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requiera;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XIII.- Planear conjunta y coordinadamente con los municipios respectivos, el desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial en las diversas regiones, zonas conurbadas y zonas de riesgo, así como los programas y acciones derivadas de éstos;

XIV.- Ordenar la publicación e inscripción de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial municipales, de centros de población, parciales y otros derivados de éstos, a solicitud de las autoridades que correspondan;

XV.- Promover ante el Congreso del Estado la fundación de centros de población, a propuesta de los Ayuntamientos o del Gobierno Federal;

XVI.- Expedir el decreto sobre la existencia de zonas conurbadas y otras regiones intermunicipales dentro del Estado, previo convenio de coordinación con los municipios involucrados;

XVII.- Promover conjuntamente con los municipios involucrados y los particulares la ejecución de obras y acciones de desarrollo urbano que contribuyan a elevar la calidad de vida de los habitantes de la zona y la prevención de riesgos;

XVIII.- Promover la participación social en la planeación conforme a lo dispuesto en esta Ley;

XIX.- Expedir, de conformidad con esta Ley, el reglamento interior del organismo auxiliar denominado Comisión Estatal de Desarrollo Urbano; y,

XX.-Las demás atribuciones que le otorgue la presente Ley u otros ordenamientos legales.

Artículo 11.- En la ejecución y cumplimiento de esta Ley corresponderán a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado las siguientes atribuciones:

I.- Coordinar la elaboración, administración, evaluación, revisión y modificación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, de los planes sectoriales y someterlos a la consideración del Gobernador del Estado para su aprobación;

II.- Participar conjunta y coordinadamente con los municipios en la planeación y limitación territorial de las zonas conurbadas o regionales;

III.- Brindar apoyo al Gobernador del Estado en la planeación y participación, en el ámbito de su competencia, de las zonas conurbadas en el territorio del Estado;

IV.- Promover, en coordinación con los municipios del Estado, entre los propietarios de tierras la apertura al desarrollo de nuevas zonas previstas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y de las zonas de conurbación;

V.- Coordinar la realización del Sistema de Información Geográfica para la Planeación del Desarrollo Regional y Urbano como apoyo a las actividades de planeación, gestión, realización de proyectos y administración del desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial del Estado y los municipios, con las dependencias federales competentes y organismos auxiliares;

VI.- Verificar que los planes regionales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y los de las zonas conurbadas sean congruentes con el plan estatal, sin menoscabo de la autonomía municipal;

VII.- Proporcionar, a solicitud expresa de los municipios, el apoyo, la asesoría técnica, capacitación e información disponible para la elaboración de sus planes, proyectos o demás disposiciones de carácter general que expidan en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial;

VIII.- Llevar el registro de planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial en el Estado, en coordinación con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

IX.- Realizar, a solicitud del Congreso del Estado, estudios técnicos para precisar los límites territoriales entre los diversos municipios del Estado u opinar sobre las solicitudes de desafectación de propiedades municipales que realicen los ayuntamientos, los cuales deberán realizar un dictamen técnico-jurídico previo, que acompañe a dichas solicitudes;

X.- Participar en la planeación del ordenamiento de las zonas conurbadas del territorio del Estado y en las interestatales;

XI.- Coordinar la planeación del ordenamiento regional del territorio del Estado;

XII.- Prever o convenir, en forma conjunta con los municipios involucrados, y con la opinión de las dependencias federales competentes, la localización de los derechos de vía necesarios en materia de agua potable, drenaje pluvial, drenaje sanitario, energía eléctrica, comunicaciones, energéticos, vialidad, transporte, u otros; con objeto de determinar los trazos y vías públicas que por su importancia, utilización o funcionamiento constituyan o deban constituir el drenaje pluvial y la red vial estatal, intermunicipal y metropolitano, conforme a los planes o programas que correspondan, o a falta de estos, previo dictamen y opinión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano o de la comisión de la zona conurbada correspondiente;

XIII.- Desempeñar las funciones técnicas y administrativas que le correspondan a los Ayuntamientos, cuando estos así hayan convenido expresamente con el Gobernador del Estado, por carecer ellos de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos así lo requiera;

XIV.- Promover y ejecutar los programas y acciones específicas derivadas del plan estatal de desarrollo urbano, planes regionales, planes sectoriales y de los planes de las zonas conurbadas que le correspondan;

XV.- Tramitar y resolver los recursos administrativos que le competen conforme a esta Ley, mediante los que sean impugnados sus actos o resoluciones;

XVI.- Elaborar, en coordinación con los municipios de zonas conurbadas, los proyectos de obras públicas que correspondan;

XVII.- Promover la participación social y ciudadana en los términos de esta Ley;

XVIII.- Coordinar las políticas y prácticas catastrales con los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial;

XIX.- Ordenar, imponer y ejecutar, por sí o a través del funcionario que se determine, las sanciones y medidas de seguridad, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la Ley en el ámbito de su competencia;

XX.- Establecer y vigilar el cumplimiento de la normatividad técnica para regular el espacio público y la protección a la imagen y estética urbana en acciones inherentes a la localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas y estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público o privado dentro del territorio del Estado;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XXI.- Participar, conjunta y coordinadamente con los municipios respectivos, en el seno de las comisiones de las zonas conurbadas correspondientes para la delimitación territorial de dichas zonas, así como en la elaboración de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial de zonas conurbadas, y de zonas de riesgo; y

XXII.- Vigilar el cumplimiento de esta Ley y demás ordenamientos de la materia y ejercer las demás atribuciones que le otorgue la presente Ley u otros ordenamientos legales.

Artículo 12.- En la ejecución y cumplimiento de la presente Ley, corresponderá al Ayuntamiento las siguientes atribuciones:

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

I.- Elaborar, aprobar, administrar, ejecutar y vigilar el cumplimiento de los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial municipales, de centros de población, o parciales derivados de éstos, así como los reglamentos y ordenamientos aplicables a la materia, y de zonas de riesgo;

II.- Emitir disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial, en el ámbito de su competencia;

III.- Participar en la planeación y delimitación territorial de las zonas conurbadas o regiones de la cual forme parte;

IV.- Aprobar, en los términos de esta Ley, los planes de ordenamiento de las zonas conurbadas o regionales de los cuales forme parte;

V.- Proponer al Congreso del Estado, con base en las disposiciones de carácter general que expida en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial aplicable, la fundación de centros de población en su circunscripción territorial;

VI.- Administrar la zonificación urbana de los centros de población contenidas en los planes, programas o demás disposiciones de carácter general de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial municipal en congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial federales y estatales;

VII.- Promover los planes, programas y acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento de los centros de población en su municipio;

VIII.- Constituir y administrar reservas territoriales y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de sus centros de población;

IX.- Convenir con el Estado la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano y, en su caso, que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado por un periodo que no excederá al periodo constitucional del Ayuntamiento, desempeñe de manera total o parcial, las funciones técnicas o administrativas que le corresponden al Municipio en el cumplimiento de esta Ley;

X.- Celebrar convenios con el Estado y la Federación así como con organizaciones de carácter social y/o privadas para la ejecución de planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, que deban realizarse en el ámbito de su Municipio;

XI.- Promover entre los propietarios de tierras o predios la apertura al desarrollo de nuevas zonas previstas en planes y programas de ordenamiento territorial mediante mecanismos de repartición de cargas y beneficios por la dotación de infraestructura, vialidad y servicios requeridos;

XII.- Coordinarse y asociarse con otros municipios del Estado para el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial de las zonas conurbadas;

XIII.- Coordinar las políticas y prácticas catastrales con los planes y programas municipales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

XIV.- Asociarse con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y conservar la realización de obras de utilidad social;

XV.- Elaborar y ejecutar programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XVI.- Autorizar o negar, con base en el plan municipal de desarrollo urbano, planes de los centros de población, planes parciales, de sus reglamentos, y demás disposiciones de carácter general, las licencias para ejecutar obras de urbanización, usos y cambios de usos del suelo y edificaciones, así como construcciones en los centros de población y en el territorio municipal;

XVII.- Autorizar o negar, con base en el plan municipal de desarrollo urbano, planes de los centros de población, planes parciales, de sus reglamentos, y demás disposiciones de carácter general, las licencias de fusiones, parcelaciones, subdivisiones y relotificaciones de predios y lotes;

XVIII.- Autorizar la incorporación o reincorporación a las redes de infraestructura del centro de población las áreas o predios donde deban ejecutarse obras de urbanización;

XIX.- Aprobar, supervisar y en su caso, acordar la recepción de obras de urbanización;

XX.- Ejercer el derecho de preferencia, de conformidad con la legislación federal aplicable, que corresponde al Gobierno Municipal en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales o comunales en las áreas que los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial correspondientes, señalen como reservas para el crecimiento urbano;

XXI.- Autorizar o negar, con base en el plan municipal de desarrollo urbano, planes de los centros de población, planes parciales, de sus reglamentos, y demás disposiciones de carácter general, la factibilidad y lineamientos, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, permisos de venta, prórrogas, terminación de obras y liberación de garantías, de todo tipo de fraccionamientos, así como la recepción de los mismos;

(REFORMADA, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

XXII.- Autorizar o negar los trámites urbanísticos, contenidos en las fracciones XVI y XXI del presente artículo, de inmuebles ubicados en zonas de riesgo. El Ayuntamiento podrá solicitar dictamen y opinión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano o de la Comisión de la Zona Conurbada correspondiente.

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XXIII.- Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en los permisos y licencias de uso de suelo o de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones y alineamientos y cualquier tipo de obra que se desarrolle;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XXIV.- Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad, respecto a las necesidades para la formulación, evaluación y revisión de los planes y programas municipales;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XXV.- Tramitar y resolver los recursos administrativos previstos en el ámbito de su competencia;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XXVI.- Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en esta Ley en el ámbito de su competencia;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XXVII.- Expedir las licencias para la explotación de bancos de materiales para construcción, así como para la ubicación de escombreras o depósitos de residuos producto de construcciones;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XXVIII.- Llevar a cabo acciones para el acondicionamiento de accesos y servicios para las personas con discapacidad;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XXIX.- Formular la normatividad que corresponda para las especificaciones y acondicionamientos arquitectónicos que se requieran con el objeto de que las personas con discapacidad se desplacen libremente; y

(ADICIONADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XXX.- Las demás que le señalen esta Ley, otras normas y reglamentos aplicables. El Ayuntamiento deberá sujetarse a lo que dispone la presente Ley, la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado y la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, así como a los diversos planes aplicables en la materia.

(REFORMADO, [N. DE E. ADICIONADO] P.O. 8 DE DICIEMBRE DE 2000)

El Ayuntamiento deberá sujetarse a lo que dispone la presente Ley, la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado y la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, así como a los diversos planes aplicables en la materia.

(REFORMADO, P.O. 8 DE DICIEMBRE DE 2000)

Artículo 13.- El Presidente Municipal por sí o a través de los titulares de las áreas de desarrollo urbano en las dependencias municipales que correspondan, ejecutará directamente o a través del personal habilitado en los términos de esta Ley, del reglamento orgánico del ayuntamiento correspondiente y demás disposiciones legales aplicables, las atribuciones que le sean conferidas en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial; sujetándose a lo que dispone la presente Ley, la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado y la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, así como a los diversos planes aplicables en la materia.

CAPITULO II

De la comisión estatal de desarrollo urbano

Artículo 14.- La comisión estatal de desarrollo urbano funcionará como organismo auxiliar y tendrá por objeto fungir como foro de análisis y opinión coordinada entre la Federación, el Estado y los municipios; en la planeación, programación y administración del desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial del Estado.

Artículo 15.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano estará integrada por:

I.- El Gobernador del Estado;

II.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado;

III.- Representantes de los organismos operadores de agua del Estado;

IV.- Los presidentes municipales, conforme a esta Ley, cuando se traten asuntos de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial, referentes a su circunscripción territorial, ocurrirán a las sesiones de la comisión, personalmente o por conducto de los titulares de la dependencia competente en materia de desarrollo urbano, en los términos del reglamento interior correspondiente; y,

V.- Las representaciones federales de la Secretaría de Desarrollo Social, Comisión Federal de Electricidad.

El Gobernador del Estado podrá invitar a representantes de grupos sociales que integren la comunidad, a través de sus organismos legalmente constituidos y de otras entidades de la administración pública federal o municipal y a particulares de reconocida solvencia moral y experiencia en la materia, para que con el carácter de asesores honoríficos, aporten su consejo en la formulación de las políticas, criterios y lineamientos que fije dicha comisión, pudiendo asistir con derecho a voz a las sesiones de la misma.

Artículo 16.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano con el propósito de participar en la acción urbanística, realizará estudios, análisis, opiniones y proyectos de interés colectivo en la entidad, cuando se beneficie en forma indirecta o general a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un centro de población o de una zona del mismo, atendiendo a la autonomía municipal contemplada en los ordenamientos legales del ámbito federal, estatal y municipal.

Artículo 17.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, a falta de plan o programa de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicable, tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Dictaminar, en lo que sea de su competencia y previa solicitud expresa del Ayuntamiento correspondiente, sobre los programas relativos al ordenamiento, conservación, mejoramiento o crecimiento de centros de población, al igual que los correspondientes a provisiones, reservas para el crecimiento urbano, usos y destinos del suelo;

II.- Dictaminar, previa solicitud expresa del Ayuntamiento correspondiente, los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías públicas, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos, que vinculen o impacten a un municipio;

III.- Opinar mediante un dictamen técnico y jurídico las funciones que por razones de salubridad, seguridad, riesgo ambiental, funcionalidad, bienestar u otras, no deben desarrollarse en una circunscripción territorial determinada;

IV.- Analizar las observaciones que le formule la comunidad respecto al desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

V.- Dictaminar sobre otros asuntos que por su trascendencia le sean encomendados por el Gobernador del Estado, sin el menoscabo de la autonomía municipal; y,

VI.- Las demás que le correspondan conforme a la presente Ley u otros ordenamientos legales.

(ADICIONADO P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

Artículo 17 Bis.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano tendrá atribuciones para emitir dictamen, previa solicitud expresa del Ayuntamiento en los términos del reglamento correspondiente, de factibilidad técnica, en predios ubicados en zonas de riesgo, sobre usos y cambios de uso del suelo y edificaciones, construcciones, así como la factibilidad de uso de suelo y lineamientos de urbanización, proyecto urbanístico y proyecto ejecutivo de todo tipo de fraccionamientos; para lo cual podrá auxiliarse de la Dirección de Protección Civil Estatal y Municipales, así como de Instituciones Académicas u Organismos Especializados en la materia.

(ADICIONADO P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

Artículo 17 Bis 1.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, para los efectos del artículo anterior, tendrá la facultad de dictaminar, previa solicitud expresa del Ayuntamiento en los términos del reglamento correspondiente, las zonas de riesgo, en base a estudios hidráulicos, geológicos, geotécnicos o de mecánica de suelos y geofísicos, entre otros, y a los reglamentos que se expidan en la materia. Los dictámenes, contemplarán como mínimo los siguientes parámetros: por una parte, para los riesgos geológicos; lineamientos estructurales, como fallas y fracturas; pendiente del terreno; tipo de litología; áreas asociadas a cañadas; zonas de talud o zonas cercanas a los rompimientos de pendiente y en las laderas y, pendientes vinculadas con arroyos-alta disección de drenaje; para el caso de los riesgos hidrológicos; tormentas tipo convectivo y orográficas con gran intensidad en poco tiempo, cubierta vegetal escasa, pendientes mayores al 10%, energía cinética con fuerza de arrastre de material en suspensión y de fondo y, velocidad por encima de la recomendable para el tránsito vehicular y de personas, en los términos del reglamento correspondiente.

Artículo 18.- Será Presidente de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, el Gobernador del Estado y en su ausencia, será presidida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado. Las sesiones se efectuarán por lo menos una vez al mes y se requerirá la presencia, como mínimo, de la mayoría de los integrantes de dicha comisión. Los acuerdos se tomarán por mayoría de los votos de los integrantes presentes, correspondiendo voto de calidad, en los casos de empate, al que presida la sesión. Se levantará un acta de cada sesión por quien sea designado secretario de actas, misma que deberá ser firmada por los miembros presentes de la comisión.

CAPÍTULO III

De las comisiones de zonas conurbadas.

Artículo 19.- Cuando dos o más centros de población situados en territorios de dos o más municipios formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica, el Estado y los municipios respectivos constituirán una comisión de la zona conurbada, en los términos de los convenios que se celebren para planear y regular de manera conjunta y coordinada el fenómeno de la conurbación de referencia, con apego a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 20.- Las comisiones de las zonas conurbadas tendrán las siguientes atribuciones:

I.- Participar con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado en la elaboración de los planes regionales, de las zonas conurbadas, parciales o sectoriales, cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro del territorio de la conurbación, así como sus proyectos de modificación;

II.- Proponer el proyecto del plan de la zona conurbada correspondiente y someterlo a la aprobación de los ayuntamientos que la integran, de conformidad con el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano;

III.- Mantener y actualizar un sistema permanente de evaluación del plan de la zona conurbada;

IV.- Identificar áreas naturales, zonas, edificaciones o sitios patrimoniales e históricos que deban ser protegidos, por significar un patrimonio valioso para la zona de conurbación;

V.- Proponer proyectos urbanísticos específicos de alcance metropolitano no previstos en el plan de la zona conurbada y cuya ejecución implique modificaciones al propio plan;

VI.- Recibir y analizar las observaciones, proposiciones o las solicitudes de modificación particular de los planes, programas de las zonas conurbadas, o respecto al desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, que le formulen la comunidad o los particulares, y remitirlas a los consejos consultivos de desarrollo urbano para su estudio;

VII.- Dictaminar, previa solicitud expresa del Ayuntamiento correspondiente, los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías públicas, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos, que vinculen o impacten a dos o más municipios, de conformidad con el convenio que celebren los municipios respectivos y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado,

en el ámbito de esta Ley, del sistema estatal de planeación y de los reglamentos municipales;

(REFORMADA, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

VIII.- Dictaminar la factibilidad técnica en predios ubicados en zonas de riesgo, previa solicitud potestativa del Ayuntamiento correspondiente, sobre usos y cambios de uso del suelo y edificaciones, construcciones, así como la factibilidad de uso de suelo y lineamientos de urbanización, proyecto urbanístico y proyecto ejecutivo de todo tipo de fraccionamientos; para lo cual podrá auxiliarse de las Direcciones de Protección Civil Estatal y Municipal así como de Instituciones Académicas u Organismos Especializados en la materia;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

IX.- Dictaminar, para los efectos de la fracción que antecede, las zonas de riesgo, en base a estudios hidráulicos, geológicos, geotécnicos o de mecánica de suelos y geofísicos, entre otros, y a los reglamentos que se expidan en la materia, dichos dictámenes contemplarán como mínimo determinados parámetros: por una parte, lineamientos estructurales, como fallas y fracturas; pendiente del terreno; tipo de litología; áreas asociadas a cañadas; zonas de talud o zonas cercanas a los rompimientos de pendiente y en las laderas y, pendientes vinculadas con arroyos-alta disección de drenaje, para determinar riesgos geológicos y, por la otra, tormentas tipo convectivo y orográficas con gran intensidad en poco tiempo; cubierta vegetal escasa; pendientes mayores al 10%; energía cinética con fuerza de arrastre de material en suspensión y de fondo y, velocidad por encima de la recomendable para el tránsito vehicular y de personas, para los riesgos hidrológicos.

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

X.- Vigilar el cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, dentro del ámbito de su extensión territorial;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XI.- Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los planes de las zonas conurbadas;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XII.- Solicitar a la autoridad competente para que determine y ejecute las sanciones o medidas de seguridad que correspondan;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XIII.- Supervisar la aplicación de las disposiciones generales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial municipal, en materia de reservas para el crecimiento urbano, infraestructuras, de servicios públicos, vialidades, políticas de desarrollo territorial, equipamientos y todo aquello que incida en la sustentabilidad de la zona metropolitana y del Estado;

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XIV.- Formular lineamientos encaminados a la protección de la imagen urbana a los cuales deberán de sujetarse la reglamentación que corresponda;

(ADICIONADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XV.- Formular los lineamientos para la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad, estableciendo los procedimientos de consulta a los discapacitados sobre las características técnicas de los proyectos; y,

(ADICIONADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

XVI.- Las demás que le otorguen esta ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 21.- La comisión de la zona conurbada se integrará con los Presidentes Municipales de los municipios integrantes de la zona de conurbación respectiva, de los cuales se elegirá a un secretario; por el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, quien será el Presidente de la comisión de la zona conurbada; y por las representaciones de la Comisión Federal de Electricidad y los organismos operadores de agua en el Estado.

Artículo 22.- Las sesiones de la comisión o comisiones de zonas conurbadas requerirán un quórum legal de por lo menos la mitad más uno de sus integrantes. Los acuerdos se tomarán por mayoría de los integrantes, teniendo el Presidente de la comisión voto de calidad en caso de empate.

Artículo 23.- Con. el fin de planear adecuadamente el desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial de la zona conurbada, el Gobierno del Estado y los municipios respectivos celebrarán un convenio que tendrá por objeto determinar su extensión y delimitación, así como los mecanismos de planeación y acciones de crecimiento, conservación y mejoramiento urbano que realizarán de manera conjunta y concurrente. El convenio deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado, en las gacetas municipales, y en un periódico de circulación en la zona conurbada.

Artículo 24.- Cuando alguna comisión de la zona conurbada emita un acuerdo por el cual se dictamine la factibilidad de la ejecución de cualquiera de las acciones de crecimiento, mejoramiento o conservación que señala esta Ley, la licencia correspondiente deberá ser expedida por la autoridad municipal competente de cada uno de los municipios en cuya jurisdicción se vaya a realizar.

Artículo 25.- El convenio que se celebre con base en lo previsto en los Artículos que anteceden deberá establecer:

I.- La localización, extensión y delimitación de la zona conurbada, pudiendo convenirse en que se incluya todo el territorio municipal;

II.- Las facultades, obligaciones y compromisos de los municipios respectivos y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población conurbados, con base en un plan de la zona conurbada y en congruencia con el sistema estatal de planeación;

III.- La determinación de acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes en materia de reservas para el crecimiento urbano o territoriales, preservación natural y equilibrio ecológico, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en la zona conurbada, y,

IV.- Las demás acciones que convengan los municipios respectivos.

CAPÍTULO IV

De los consejos consultivos de desarrollo urbano

Artículo 26.- (DEROGADO POR ARTICULO SEXTO TRANSITORIO DE LEY DE LA AGENCIA PARA LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO DE NUEVO LEON, P.O. 26 DE FEBRERO DE 2004)

Artículo 27.- (DEROGADO POR ARTICULO SEXTO TRANSITORIO DE LEY DE LA AGENCIA PARA LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO DE NUEVO LEON, P.O. 26 DE FEBRERO DE 2004)

Artículo 28.- (DEROGADO POR ARTICULO SEXTO TRANSITORIO DE LEY DE LA AGENCIA PARA LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO DE NUEVO LEON, P.O. 26 DE FEBRERO DE 2004)

Artículo 29.- (DEROGADO POR ARTICULO SEXTO TRANSITORIO DE LEY DE LA AGENCIA PARA LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO DE NUEVO LEON, P.O. 26 DE FEBRERO DE 2004)

Artículo 30.- (DEROGADO POR ARTICULO SEXTO TRANSITORIO DE LEY DE LA AGENCIA PARA LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO DE NUEVO LEON, P.O. 26 DE FEBRERO DE 2004)

Artículo 31.- (DEROGADO POR ARTICULO SEXTO TRANSITORIO DE LEY DE LA AGENCIA PARA LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO DE NUEVO LEON, P.O. 26 DE FEBRERO DE 2004)

CAPÍTULO V

De la participación social y ciudadana.

Artículo 32.- La participación social en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano se deberá tomar en cuenta cuando las autoridades correspondientes lleven a cabo alguna de las siguientes acciones:

I.- La formulación, aclaración, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial;

II.- La determinación y control de la zonificación, usos y destinos del suelo de los centros de población;

III.- La construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y popular;

IV.- El financiamiento, construcción y operación de proyectos y obras de infraestructura, equipamiento, conjuntos habitacionales, industriales, de servicios, comerciales, recreativos y servicios turísticos, así como la prestación de servicios públicos urbanos;

V.- La ejecución de acciones y obras para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de los asentamientos humanos;

VI.- La protección del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico de los centros de población y asentamientos humanos en general;

VII.- La preservación del ambiente en la entidad; y

VIII.- La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población y el Estado.

Artículo 33.- El Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias conforme a la legislación aplicable, promoverán la constitución formal de grupos sociales que participen en el desarrollo urbano u ordenamiento territorial de los centros de población, bajo cualquier forma jurídica de organización.

Artículo 34.- Mediante la participación de los diversos grupos y sectores sociales, o bien, el público en general podrá participar en la planeación del desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial, ya sea por conducto del gobierno estatal o municipal, de los consejos consultivos o los ayuntamientos, quienes tendrán la obligación de recibir, organizar y presentar por escrito a las autoridades correspondientes responsables de la planeación urbana, las manifestaciones, comentarios, observaciones, requerimientos y demandas de las personas que acudan ante ellos.

Artículo 35.- Los ayuntamientos promoverán, con apego a la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado, la participación de la comunidad en la elaboración de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial municipal. Esta participación se hará en los términos que para el efecto determine el Ayuntamiento correspondiente.

TÍTULO TERCERO

PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I

Del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano

Artículo 36.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado, se llevarán a cabo a través del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano integrado por:

I.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

II.- Los planes sectoriales.

III.- Los planes de las zonas conurbadas.

IV.- Los planes municipales.

V.- Los planes de los centros de población.

VI.- Los planes parciales.

VII.- Los planes regionales.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano deberá de ser congruente con los objetivos, políticas, metas, estrategias y lineamientos establecidos en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano vigente.

Los demás planes de desarrollo urbano, de asentamientos humanos o de ordenamiento territorial, deberán ser congruentes con el Plan Estatal y con el plan de desarrollo urbano de nivel superior inmediato de acuerdo con las disposiciones aplicables en materia de planeación.

La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, forman parte del Sistema Nacional de Planeación democrática, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los planes nacional, estatal y municipales de desarrollo.

Artículo 37.- Los planes y programas de desarrollo urbano, de asentamientos humanos o de ordenamiento territorial a que se refiere el Artículo anterior tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado. Serán de carácter obligatorio para los particulares y para las dependencias y entidades de las administraciones públicas federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 38.- En los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos o de ordenamiento territorial, deberán establecerse claramente los usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación que se requieren para un desarrollo urbano armónico, teniendo como propósito el incrementar la calidad de vida a los habitantes del Estado.

Artículo 39.- Los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial contendrán, como mínimo, los siguientes elementos básicos, que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa:

I.- La motivación y fundamentación jurídica;

II.- El diagnóstico y pronóstico de los asentamientos humanos;

III.- La visión del carácter del desarrollo urbano;

IV.- Los requerimientos futuros de suelo, vivienda, infraestructura, vialidad, transporte y equipamiento urbano;

V.- La zonificación y usos del suelo;

VI.- Los objetivos y metas;

VII.- Las estrategias y acciones para alcanzar los objetivos y metas;

VIII.- La programación de las acciones;

IX.- Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del plan; y,

X.- El anexo gráfico que corresponda.

Artículo 40.- En la formulación y modificación de los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, se deberá cumplir el siguiente procedimiento:

I.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado o el Ayuntamiento competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación, formulará el plan de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o sus modificaciones y lo difundirá ampliamente;

II.- Los planes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de treinta días naturales en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y de la autoridad municipal correspondiente, y se celebrarán dos audiencias públicas para exponer por parte de la autoridad dichos planes;

III.- La primera audiencia dará inicio al proceso de la participación social y tendrá el propósito de exponer los proyectos de planes y recibir los planteamientos por escrito de los asistentes;

IV.- La segunda audiencia se hará el último día del plazo fijado para la participación social y tendrá como propósito recibir los planteamientos por escrito de los asistentes;

V.- De dichas audiencias se levantarán actas que consignen las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismas que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados;

VI.- Los planes se entregarán a los consejos consultivos y estarán disponibles para la consulta de los integrantes de dichos consejos por un plazo de treinta días naturales;

VII.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado o el Ayuntamiento correspondiente celebrarán una audiencia con los integrantes de los consejos consultivos al inicio del plazo de consulta con el propósito de exponer los proyectos de planes y programas.

De dicha audiencia se levantará un acta que consigne las preguntas y planteamientos de los asistentes, misma que será utilizada, en lo procedente, en los ajustes o modificaciones a los proyectos presentados;

VIII.- La autoridad tendrá un plazo de treinta días posteriores a la celebración de la última audiencia, para dar respuesta a los planteamientos improcedentes, mismos que se deberán notificar en el domicilio particular o convencional de los interesados; y,

IX.- Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación o modificación de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial; las autoridades competentes elaborarán la versión final de dichos planes, incorporando en lo conducente, los resultados de dicha participación; aprobarán los planes y los publicarán en el Periódico Oficial del Estado en los términos que señala esta Ley.

Los Ayuntamientos podrán reglamentar la participación social en la planeación urbana municipal de conformidad con las bases señaladas en este Artículo .

Artículo 41.- Los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, así como los planes sectoriales, a que se refiere la presente Ley, una vez aprobados, deberán ser publicados en forma íntegra en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal correspondiente. Los planes después de ser publicados en el Periódico Oficial del Estado y la Gaceta Municipal podrán ser publicados en forma abreviada en uno de los periódicos de la entidad.

Artículo 42.- Los planes y programas aprobados se mantendrán para la consulta permanente de la comunidad en las oficinas públicas de la siguiente manera:

En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado: Los planes estatales, de zonas conurbadas, regionales y sectoriales; en las oficinas municipales que designen los Ayuntamientos: los planes municipales, de centros de población y parciales; y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio todos los planes mencionados.

Artículo 43.- Los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, entrarán en vigor quince días hábiles después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 44.- La inscripción de los planes, programas y decretos de desarrollo urbano, asentamientos humanos, u ordenamiento territorial, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, será ordenada por el Gobernador del Estado o el Presidente Municipal, con las salvedades que esta Ley establece.

Artículo 45.- Los planes estatales, los planes regionales y los planes sectoriales de desarrollo urbano, deberán ser revisados cuando menos cada seis años para su actualización, los planes de las zonas conurbadas deberán revisarse cada tres años cuando menos.

Artículo 46.- Los planes municipales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, de centros de población y parciales, serán revisados para modificarlos o confirmarlos las autoridades municipales responsables de su formulación y aprobación, por lo menos cada tres años al inicio de cada administración municipal.

Artículo 47.- Los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, previstos en esta Ley, podrán ser modificados, total o parcialmente, en cualquier tiempo por la autoridad encargada de su elaboración, cuando ocurra alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

I.- La variación sustancial de las condiciones y circunstancias que le dieron origen.

II.- Cambios insuperables en los aspectos financiero, social y político que los vuelva irrealizables o irracionalmente onerosos para la comunidad.

III.- Surjan alternativas más favorables por condiciones que no existían en el momento de ser aprobados o por nuevas técnicas que permitan la realización más satisfactoria de sus objetivos.

IV.- Sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución.

La modificación total o parcial a que se refiere este capítulo, se hará sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con los planes o programas antes de su modificación o cancelación.

Artículo 48.- La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o de los planes sectoriales se llevará a efecto mediante el mismo procedimiento que para su aprobación, publicación y registro se llevó a cabo.

Artículo 49.- En el caso de modificaciones parciales a los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o en su caso, de vivienda, la participación ciudadana se limitará exclusivamente a los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren dentro de la zona o distrito a modificar, en los términos de las disposiciones de carácter general o reglamentos municipales que al efecto expidan los ayuntamientos correspondientes.

Artículo 50.- La modificación total o parcial de un plan de desarrollo urbano, asentamientos humanos o de ordenamiento territorial o de los planes sectoriales deberá ser solicitada por escrito, fundamentando las razones para ello, a la autoridad que lo aprobó, por:

I.- El Gobernador del Estado;

II.- Los ayuntamientos cuando tengan efectos en el territorio de sus municipios;

III.- Las dependencias y organismos de la Administración Pública Estatal, Municipal o Federal, responsables de ejecutar las acciones previstas en el plan;

IV.- Los organismos auxiliares o de participación social previstos en esta Ley; y,

V.- Los ciudadanos, de acuerdo a lo señalado en el Artículo anterior.

Artículo 51.- La modificación total o parcial de un plan de desarrollo urbano o de los planes sectoriales será ordenada por la misma autoridad que lo aprobó, mediante acuerdo que cumpla con el procedimiento y demás formalidades exigidas para su aprobación. Este acuerdo será la base para la anotación o cancelación de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de publicación del acuerdo en el

Periódico Oficial del Estado.

Artículo 52.- Las autoridades administrativas, estatales y municipales, se abstendrán de expedir permisos, licencias y autorizaciones que contravengan lo establecido en esta Ley, en los convenios de coordinación urbana, o en los referidos planes o programas. Serán nulos de pleno derecho los que se expidan en contravención a lo dispuesto en este Artículo , debiéndose demostrar en todo caso la existencia de negligencia, incompetencia, dolo o mala fe.

CAPÍTULO II

Del Plan Estatal de Desarrollo Urbano

Artículo 53.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano es el instrumento rector de esta materia en el Estado. En él se integran los estudios, objetivos, políticas, normas, lineamientos, reglas, disposiciones y mecanismos tendientes a promover el desarrollo integral de los asentamientos humanos en el Estado; debiendo establecer el marco de referencia en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano de los asentamientos humanos para guiar y dar congruencia a las acciones de la administración pública estatal, así como las que se realizan con la participación de los municipios, la federación y los particulares mediante los mecanismos correspondientes.

Artículo 54.- El plan tiene como finalidades el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la comunicación entre ellos y la previsión para recibir el crecimiento de la población del Estado, promoviendo la vivienda, los centros de trabajo y los servicios que tiendan a mejorar el nivel de vida de sus habitantes.

Artículo 55.- El plan deberá contener, además de lo señalado en el Artículo 39 de esta Ley, lo siguiente:

I.- El diagnóstico y perspectiva de la situación regional y urbana de los asentamientos humanos en el Estado;

II.- La estructura del sistema estatal y regional de los asentamientos humanos;

III.- Los requerimientos globales de reservas territoriales para el desarrollo regional y urbano, así como los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;

IV.- Los objetivos generales y metas en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;

V.- Las políticas generales para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo regional y urbano de los centros de población;

VI.- La estrategia general para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo regional y urbano de los centros de población;

VII.- Las orientaciones para el desarrollo sustentable de las regiones del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condicionantes ambientales;

VIII.- La estrategia general para prevenir los impactos negativos en el medio ambiente urbano y rural, originados por la fundación, ordenamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

IX.- Las estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el desarrollo regional y urbano de los centros de población del Estado; y,

X.- Los instrumentos y mecanismos financieros y no financieros que se requieren para la ejecución de las acciones contenidas en las estrategias de desarrollo urbano.

Artículo 56.- El proyecto del plan será elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, previo análisis de los estudios e investigaciones que realice; así como de las propuestas que hagan las dependencias y entidades estatales del sector desarrollo urbano y del

gobierno federal en el Estado, los gobiernos municipales y las comisiones de zonas conurbadas según corresponda.

Una vez elaborado el plan y desahogadas las consultas públicas, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, deberá someterlo al dictamen de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano. Si el dictamen no es favorable, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, hará las modificaciones conducentes, lo presentará nuevamente a dictamen y en caso de que éste sea favorable, se enviará al Gobernador del Estado para su aprobación. De rechazarse se repetirá el procedimiento hasta que sea favorable. Posteriormente, se ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en los términos de ley y se le dará difusión pública.

CAPÍTULO III

De los planes sectoriales

Artículo 57.- Los planes sectoriales son instrumentos que integran el conjunto de acciones dirigidas a regular los elementos, componentes y acciones de desarrollo urbano, tales como el suelo, la vivienda, la vialidad, el transporte, la infraestructura, el agua, las emergencias urbanas, protección civil y la ecología en forma particular.

Artículo 58.- Los planes sectoriales contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el Artículo 40 de la presente Ley, lo siguiente:

- I.- La referencia al plan de desarrollo urbano del cual derivan y su congruencia con el mismo,
- II.- La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del plan sectorial;
- III.- La zonas, áreas o sectores en que tendrá aplicación el plan sectorial;
- IV.- Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del plan;
- V.- El término de la realización del plan; y
- VI.- Los demás requisitos que establezcan las leyes u otros ordenamientos legales vigentes.

Artículo 59.- Los proyectos de los planes sectoriales serán formulados por las dependencias competentes, y en su caso, serán propuestos por los organismos públicos paraestatales del sector que coordina la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, dando la participación que corresponda a los municipios y a los social y privado, en los términos de la Ley.

Artículo 60.- Una vez elaborados los proyectos de los planes sectoriales, se someterán al dictamen de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano en caso de ser dictaminados favorablemente, serán presentados para su aprobación al Gobernador del Estado.

CAPÍTULO IV

De la planeación de la vivienda

Artículo 61.- Las acciones públicas estatales y municipales de vivienda se planearán a través de:

- I.- El plan sectorial de vivienda; y,
- II.- Los planes operativos anuales de los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado, así como los problemas de precarismo y habitacional.

La planeación de las acciones públicas de vivienda se sujetará a lo dispuesto en esta Ley, el Programa Nacional de Vivienda, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de los centros de población.

Artículo 62.- El plan sectorial de vivienda será formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la administración pública estatal, de los gobiernos municipales, de los grupos sociales y de los particulares interesados. Una vez elaborado el plan, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado lo enviará al Gobernador del Estado para su aprobación y publicación en el Periódico Oficial del Estado, así como el periódico de mayor circulación en la entidad. Después de la publicación, el plan será obligatorio para las dependencias y entidades de la administración pública estatal y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado lo mantendrá para consulta del público interesado.

Artículo 63.- El plan sectorial de vivienda deberá contener lo siguiente:

I.- La fundamentación jurídica del plan;

II.- Las condicionantes que señalen el programa nacional de vivienda, el plan estatal de desarrollo y el plan estatal de desarrollo urbano en lo conducente;

III.- El diagnóstico de los problemas habitacionales en el Estado y su pronóstico a corto, mediano y largo plazos;

IV.- Los objetivos que se persigan y que regirán el desempeño de las acciones habitacionales de la administración pública estatal;

V.- Las metas compatibles con los medios y recursos disponibles del Estado;

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

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

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

IX.- Las bases de coordinación con la federación y los municipios;

X.- Las bases de participación con los sectores social y privado;

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

XII.- La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos y de aquellos que se programen fundados en los principios de solidaridad.

Artículo 64.- Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el plan sectorial de vivienda serán entre otros, los siguientes:

I.- Adquisición, aprovechamiento y enajenación de suelo para fraccionamientos de urbanización inmediata con vivienda de interés social y fraccionamientos de urbanización progresiva con vivienda de autoconstrucción, en los términos de esta Ley;

II.- Canalización y aplicación de recursos económicos para la vivienda de interés social y de autoconstrucción, fomentando los estímulos que faciliten la inversión pública y privada en la construcción de vivienda;

III.- Apoyo a la autoconstrucción y a la vivienda de construcción progresiva;

IV.- Aplicación de normas mínimas de habitabilidad y seguridad;

V.- Adopción de reglas prácticas para el mejoramiento y conservación de la vivienda;

VI.- Mejoramiento de la vivienda rural y urbana;

VII.- Adopción de normas de diseño para la construcción de vivienda, coordinación modular de

componentes físicos y espacios arquitectónicos, y la aplicación de tecnologías adecuadas social y ecológicamente;

VIII.- Producción y distribución de materiales de construcción;

IX.- Asistencia técnica, organización y capacitación social;

X.- Fomento a la producción y mejoramiento de vivienda a través de sociedades cooperativas y otras formas de gestión social; y

XI.- Promoción y apoyo a los planes de vivienda de los municipios.

Artículo 65.- A fin de dar cumplimiento al plan sectorial de vivienda, las dependencias y entidades de la administración pública estatal, en el ámbito de su competencia, deberán:

I.- Promover ante las autoridades correspondientes el establecimiento de procedimientos que den agilidad a los trámites relacionados con la expedición de licencias, permisos y autorizaciones para la construcción de vivienda;

II.- Apoyar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda;

III.- Apoyar la constitución, registro y operación de sociedades cooperativas dedicadas a la producción y mejoramiento de vivienda;

IV.- Establecer medidas para capacitar y dar asistencia técnica en materia de autoconstrucción y promoción del desarrollo habitacional a los grupos sociales organizados; y,

V.- Otorgar estímulos para la ejecución de las acciones señaladas en el plan.

Artículo 66.- Los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado, así como los problemas de precarismo y habitacional, formularán su plan operativo anual de vivienda que servirá de base para la integración de los anteproyectos anuales de presupuesto que, cuando menos, deberán contener:

I.- La vinculación con las políticas, objetivos, metas y prioridades previstos en el Plan Estatal de Desarrollo, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el plan sectorial de vivienda, y en su caso, el plan municipal de vivienda correspondiente;

II.- Los medios de financiamiento y los recursos económicos con que cuenta su articulación con las acciones de vivienda señalando el número de beneficiarios y el nivel de ingresos;

III.- El establecimiento de medidas tendientes a una adecuada recuperación de los recursos;

IV.- Las metas de acciones de viviendas por alcanzar;

V.- El plazo de ejecución de las obras;

VI.- Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para la ejecución de las acciones de vivienda;

VII.- Los sistemas y procedimientos de información y evaluación que faciliten la ejecución de las acciones de vivienda;

VIII.- Los procedimientos que permitan informar con oportunidad al público interesado, los requisitos y trámites a seguir para la asignación de vivienda; y

IX.- El establecimiento de las acciones de vivienda que se concertarán con los sectores social y privado y que se convendrán con la federación y los municipios.

Artículo 67.- La asignación o enajenación de suelo de propiedad estatal o municipal, para la ejecución de fraccionamientos de urbanización inmediata y progresiva para viviendas de interés social y de autoconstrucción destinados para la población de bajos ingresos, una vez descontadas las áreas necesarias para la vialidad, el equipamiento y los servicios urbanos deberán sujetarse los

requisitos siguientes:

- I.- Dirigirse a la población con ingreso máximo de hasta el límite previsto por los programas de fomento a la vivienda vigentes y atender preferentemente a los de más bajos ingresos;
- II.- El tamaño de los lotes para la vivienda de interés social y de autoconstrucción deberá corresponder a las normas de habitabilidad que al efecto se expidan;
- III.- El precio máximo de venta de los lotes no excederá del que señalen los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado, así como los problemas de precarismo y habitacional; y
- IV.- Cumplir con las normas de planeación urbana y demás disposiciones aplicables.

Artículo 68.- El Gobierno Estatal, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y de acuerdo con lo previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el plan sectorial de vivienda, así como los planes municipales de desarrollo urbano, realizará los estudios que determinen, en el ámbito estatal, los requerimientos de suelo urbano para vivienda. Los estudios considerarán las necesidades actuales y futuras y conforme a estas previsiones se harán los programas de adquisición específicos.

Artículo 69.- Los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado, así como los problemas de precarismo y habitacional, podrán adquirir y enajenar predios para destinarse a programas de vivienda de interés social y de autoconstrucción, mediante la autorización técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado que se otorgue con las condiciones siguientes:

- I.- Que la adquisición o enajenación está prevista en el correspondiente plan operativo anual autorizado;
- II.- Que sea compatible con lo previsto en los planes de desarrollo urbano y vivienda;
- III.- Que se observen los planes y disposiciones locales que regulan el uso del suelo;
- IV.- Que se evalúe la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate; y,
- V.- Que se verifique la existencia del programa de financiamiento o la partida presupuestal respectivos.

Artículo 70.- El Gobierno Estatal, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado y a solicitud de los municipios, de las entidades públicas, de las organizaciones y grupos sociales y privados que tengan por objeto el desarrollo de fraccionamientos de urbanización inmediata y progresiva o la satisfacción de necesidades de vivienda de interés social y de autoconstrucción podrá transmitirles las áreas o los predios del dominio privado del Estado en los términos de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos correspondientes, observando en todo caso:

- I.- La aptitud de los bienes a ser utilizados en los programas respectivos;
- II.- Que el aprovechamiento de los inmuebles sea congruente con el plan sectorial de vivienda, el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente;
- III.- Que los solicitantes cuenten con un programa financiero en el que se prevea la aplicación de los recursos; y,
- IV.- Que se cumpla, en su caso, con los requisitos señalados en esta Ley para los fraccionamientos y conjuntos habitacionales.

Artículo 71.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado fijará los mecanismos de información, calificación y clasificación de los bienes del dominio privado del Estado con objeto de normar técnica y socialmente su aprovechamiento.

Con base en lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado elaborará un catálogo de terrenos aptos para destinar a programas de vivienda considerando las condiciones básicas de equipamiento urbano y factibilidad de introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, y electricidad con el menor costo posible.

Artículo 72.- En los acuerdos o decretos en lo que se autoricen las transmisiones de bienes del dominio privado del Estado o de los municipios, para la realización de proyectos habitacionales de interés social o fraccionamientos de urbanización progresiva se determinará el plazo máximo para su realización, a efecto de garantizar el aprovechamiento oportuno de los predios.

Artículo 73.- Los adquirentes de bienes inmuebles provenientes del dominio privado del Estado o de los municipios a que se refieren los Artículos anteriores estarán obligados a transmitirlos, a su vez, en los términos y condiciones señalados en los programas que se les aprueben, debiendo cumplir, además, los siguientes requisitos:

I.- Los beneficiarios y la forma de pago se determinarán conforme a su nivel de ingresos y capacidad adquisitiva dando preferencia a personas con escasos recursos;

II.- Los propietarios de otro bien inmueble no podrán ser beneficiarios; y,

III.- Los demás que señale la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado en las reglas generales que al efecto expida.

Artículo 74.- Los contratos que se otorguen en las enajenaciones de viviendas de interés social y de lotes de urbanización progresiva, provenientes de bienes del dominio privado del Estado o de los municipios; que realicen los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado y los problemas de precarismo y habitacional; serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de propiedad.

Artículo 75.- Las viviendas se clasifican en:

I.- Unifamiliares: una vivienda por lote; y,

II.- Multifamiliares: dos o más viviendas por lote.

Artículo 76.- Las autorizaciones de vivienda multifamiliar y conjuntos habitacionales contendrán las siguientes menciones:

I.- Las áreas privativas;

II.- Las áreas comunes;

III.- Las áreas donadas al municipio de conformidad con lo que establece esta Ley;

IV.- Las normas técnicas de seguridad y salubridad públicas;

V.- El equipamiento y mobiliario urbanos de uso público;

VI.- La dotación de infraestructura y servicios públicos; y,

VII.- Las normas técnicas de integración al contexto urbano.

Artículo 77.- Los interesados en la construcción de vivienda, sean los particulares, los fondos de vivienda o los demás organismos e instituciones del sector público, deberán presentar a las autoridades municipales la solicitud que satisfaga los requisitos previstos por esta Ley, por las disposiciones de carácter general o reglamentos que al efecto expidan los ayuntamientos.

Artículo 78.- Los organismos e instituciones de vivienda orientarán prioritariamente sus inversiones a la edificación en las zonas consideradas de mejoramiento urbano en los términos de esta Ley y los planes de desarrollo urbano municipales. Tenderán a vincular la vivienda con el transporte, los centros de trabajo y orientarán la planeación de sus programas hacia políticas de bienestar social, destinando espacios para la recreación y construyendo el equipamiento educativo elemental y comercial que genere la autosuficiencia funcional de los conjuntos habitacionales.

CAPÍTULO V

De la Planeación Estatal Integral del Agua

Artículo 79.- El plan sectorial del agua será formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado con el objeto de planear, fomentar y definir las políticas que lleven al uso racional del recurso natural del agua, en congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial; del equilibrio ecológico, la protección y conservación de los recursos naturales y del medio ambiente; en congruencia con la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado y la Ley de Aguas Nacionales.

Artículo 80.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, podrá llevar a cabo las siguientes acciones:

I.- Acordar con el Gobernador del Estado, la aplicación de las políticas, estrategias, objetivos, programas y normatividad que orienten el fomento y desarrollo hidráulico en el Estado, así como la preservación y equilibrio del mismo;

II.- Planear e impulsar el tratamiento de aguas residuales y las que sean necesarias para la preservación y restauración de las fuentes y las reservas hidrológicas del Estado;

III.- Proponer al Gobernador del Estado, el otorgamiento de concesiones a los particulares, cuando se considere procedente la prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento; y,

IV.- Someter a la consideración del Gobernador del Estado las propuestas generadas en el seno de la Comisión Estatal de Agua Potable y Saneamiento, que por su trascendencia para la comunidad, así lo requieran.

CAPÍTULO VI

De los planes regionales

Artículo 81.- Los planes regionales son los instrumentos que integran acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano deben realizarse en el territorio de dos o más municipios identificados como una región en el Plan Estatal, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto celebren los municipios involucrados y el gobierno del Estado.

Artículo 82.- Los planes regionales serán congruentes y respetarán las previsiones contenidas en el Plan Estatal y especificarán con mayor detalle los objetivos, metas, prioridades, políticas, estrategias y acciones referentes a las regiones que el Plan Estatal señale como prioritarias y estratégicas para el ordenamiento urbano del Estado.

Artículo 83.- Los planes regionales deberán contener, además de lo establecido en el Artículo 39, lo siguiente:

I.- Las bases de coordinación que se establezcan entre las dependencias y entidades de los gobiernos estatal y municipales, cuyas acciones inciden en el desarrollo regional y urbano;

II.- Los lineamientos y estrategias para propiciar un desarrollo más equilibrado de las regiones del Estado y una distribución más equitativa de la inversión pública y orientando hacia ellas la inversión privada;

III.- Los lineamientos y estrategias para fortalecer las regiones y ampliar los planes y programas de desconcentración y descentralización de las actividades económicas y gubernamentales; y,

IV.- Los proyectos y estudios tendientes a optimizar la asignación de la inversión pública, a fin de promover un adecuado desarrollo urbano y regional.

CAPÍTULO VII

De los planes de las zonas conurbadas

Artículo 84.- Los planes de ordenación de las zonas conurbadas deberán contener lo siguiente:

I.- Los elementos que permitan verificar la congruencia del plan de ordenación de la zona conurbada con el plan estatal de desarrollo urbano;

II.- La circunscripción territorial de la conurbación;

III.- La visión del carácter estratégico del desarrollo urbano de la zona conurbada;

IV.- Las bases para la elaboración y ejecución de los proyectos estratégicos que se vayan a realizar en la zona conurbada;

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

VI.- Las acciones e inversiones para la dotación de la infraestructura maestra, vialidad primaria, equipamiento y servicios urbanos que sean comunes a los centros de población de la zona conurbada.

Artículo 85.- Para elaborar, modificar o aprobar un plan de ordenación de zona conurbada, se seguirá el procedimiento siguiente:

I.- La comisión de conurbación correspondiente, elaborará el proyecto del plan o de modificación o de revisión del existente;

II.- La comisión promoverá las consultas ciudadanas que sean necesarias, a través del consejo consultivo de desarrollo urbano estatal y de los ayuntamientos correspondientes, para recabar las opiniones propuestas y observaciones de la comunidad, y una vez realizada la consideración de las mismas; las aportaciones que ésta arroje, se integrarán al plan en lo procedente según el criterio de la comisión;

III.- Una vez concluidos los trabajos de consulta del plan, se presentará el proyecto definitivo a los Ayuntamientos de los municipios conurbados y al Gobernador del Estado, para su consideración y aprobación; y,

IV.- Una vez aprobado el plan, el Gobernador del Estado, ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado; y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Artículo 86.- En los casos de zonas conurbadas interestatales, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

CAPÍTULO VIII

De los planes municipales

Artículo 87.- Los planes o programas de desarrollo urbano municipal tendrán por objeto el ordenamiento, conservación, mejoramiento, crecimiento y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del municipio y contendrán:

I.- La congruencia con el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano;

II.- La delimitación municipal atendiendo a lo dispuesto en la Constitución del Estado de Nuevo León y en la legislación aplicable;

III.- El diagnóstico y pronóstico de los usos del suelo y de la problemática de los asentamientos humanos y los centros de población, que incluyan la consideración del medio físico, aspectos demográficos, usos del suelo, distribución de la población y las actividades económicas,

características de los centros de población y su interrelación;

IV.- Los objetivos y alcances;

V.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y centros de población y de las actividades productivas, de conformidad con el plan estatal o el plan regional correspondiente;

VI.- El desarrollo urbano ordenado y sustentable de los centros de población; y,

VII.- Las estrategias del desarrollo que orienten las políticas, programas y acciones.

Artículo 88.- La dependencia encargada del desarrollo urbano en el municipio, formulará el proyecto de plan o programa y lo someterá a la consulta pública; concluida ésta e incorporadas al plan o programa las opiniones y observaciones pertinentes que hayan presentado los grupos sociales y ciudadanos, se turnarán el plan o programa municipal de desarrollo urbano al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

CAPÍTULO IX

De los planes de los centros de población

Artículo 89.- Los planes de desarrollo urbano de los centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular la zonificación, reservas, usos y destinos del suelo de los centros de población, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

Artículo 90.- Los planes de desarrollo urbano de los centros de población, derivados de los planes municipales de desarrollo urbano, deberán contener lo siguiente:

I.- La congruencia con los planes de desarrollo urbano municipal, de la zona conurbada correspondiente y estatal;

II.- La zonificación primaria de las áreas que integran y delimitan los centros de población;

III.- La zonificación secundaria con los aprovechamientos predominantes;

IV.- Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados en cada zona;

V.- Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

VI.- La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

VII.- Las densidades de población y de construcción;

VIII.- Las medidas para la protección de los derechos de vías y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

IX.- Las zonas de desarrollo controlado y de la salvaguarda que deberán tener los predios dentro de su propiedad, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades peligrosas o de riesgo y se manejan materiales y residuos peligrosos;

X.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XI.- Las reservas para el crecimiento urbano;

XII.- Las acciones para llevar a cabo las estrategias;

XIII.- Los mecanismos e instrumentos financieros y no financieros para el desarrollo urbano;

XIV.- Los mecanismos de control, evaluación y retroalimentación; y,

XV.- Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Artículo 91.- La dependencia encargadas(SIC) del desarrollo urbano en el municipio, formulará el proyecto de plan o programa y lo someterá a la consulta pública, concluida ésta e incorporadas al plan las opiniones y observaciones pertinentes que hayan presentado los grupos sociales y ciudadanos, se turnará al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

CAPÍTULO X

De los planes parciales

Artículo 92.- Los planes parciales tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución.

Los planes parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar, y aplicar a mayor detalle los planes o programas municipales o de centros de población, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo.

Artículo 93.- Los planes parciales contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere esta Ley, lo siguiente:

I.- La referencia al plan de desarrollo urbano del cual derivan, expresando el aprovechamiento predominante del suelo previsto en él;

II.- Los efectos sociales que se puedan producir en la zona de población en que se aplique;

III.- El estudio del impacto ambiental y riesgos que se requieran conforme a la legislación aplicable;

IV.- La delimitación de las zonas, áreas o predios que comprenden sus usos y destinos de suelo;

V.- La zonificación primaria y secundaria;

VI.- Las normas y criterios técnicos aplicables a las acciones de que se trate;

VII.- La descripción de la problemática existente en el área y de sus aprovechamientos predominantes;

VIII.- Los instrumentos y mecanismos financieros y no financieros que se utilizarán para la ejecución de las acciones y proyectos indicados;

IX.- Las condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el plan; y,

X.- Los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios, lotes y edificaciones del área de aplicación del Plan que se consideren afectados, presenten sus inconformidades.

Artículo 94.- Los proyectos de los planes parciales serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio.

Artículo 95.- Una vez elaborados los proyectos de los planes parciales previa consulta pública, se turnarán al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

CAPÍTULO XI

Del sistema de información geográfica para la planeación

del Desarrollo Regional y Urbano

Artículo 96.- Se establece el sistema de información geográfica como un instrumento de apoyo a las actividades de planeación, gestión, realización de proyectos y administración, que en materia del ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y los municipios, realicen los integrantes del sistema.

Artículo 97.- El sistema de información geográfica se integra con la participación de las autoridades estatales y municipales, así como por las dependencias y entidades de ambos órdenes de gobierno involucrados en la autorización, gestión o registro de las tramitaciones urbanísticas en el territorio del Estado.

Artículo 98.- El sistema de información y geográfica se orientará al fortalecimiento de la planeación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano, para lo cual ejecutará las siguientes acciones: identificar, registrar, procesar, difundir y mantener actualizada la información en materia de desarrollo regional y urbano del Estado.

Artículo 99.- El sistema será coordinado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, en los términos de lo dispuesto por la presente Ley.

Los integrantes del sistema, proporcionarán a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado la información estadística y geográfica, relativa a las autorizaciones urbanísticas y registros que otorguen, así como de los planes y programas y constitución de reservas territoriales, relativos al ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano de la entidad.

TÍTULO CUARTO

ZONIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y ESTRUCTURACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO I

De la zonificación

Artículo 100.- Para los efectos de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, en el territorio de la entidad, el Gobernador del Estado y los ayuntamientos, en el ámbito de la competencia otorgada en esta Ley y otros ordenamientos legales, determinarán y administrarán la zonificación de los centros de población, con arreglo a la siguiente clasificación de áreas:

- I.- El área urbana o urbanizada;
- II.- El área de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable; y
- III.- El área de preservación natural.

Artículo 101.- Las autoridades municipales administrarán el desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial, de su territorio mediante la zonificación primaria siguiente, de conformidad con lo que se determine en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial:

- I.- Áreas urbanas o urbanizadas;
- II.- Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable; y,
- III.- Áreas de preservación natural.

Artículo 102.- El suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias mencionadas en el Artículo anterior se clasifican, a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo predominantes que determinen los planes municipales, planes de los centros de población, planes parciales, o en su caso, la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano.

Artículo 103.- En la zonificación secundaria, la función unifamiliar o multifamiliar del uso de suelo habitacional y las densidades de los predios, ubicados en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano que no hayan sido objeto de autorización o incorporación, serán propuestos por los solicitantes, respetando las áreas libres y espacios para estacionamiento previstos en esta ley. Cuando sean incorporados al área urbana o urbanizada se regirán por la normatividad prevista en los planes, programas, reglamentos o demás disposiciones de carácter general correspondientes.

Artículo 104.- Para las áreas de crecimiento urbanizables, la zonificación secundaria en los usos de suelo habitacionales, establecerá los siguientes tipos de densidades:

- I.- Densidad Tipo A: hasta una vivienda por hectárea;
- II.- Densidad Tipo B: hasta cinco viviendas por hectárea;
- III.- Densidad Tipo C: hasta quince viviendas por hectárea;
- IV.- Densidad Tipo D: hasta treinta viviendas por hectárea;
- V.- Densidad Tipo E: hasta cuarenta y cinco viviendas por hectárea;
- VI.- Densidad Tipo F: hasta sesenta viviendas por hectárea;
- VII.- Densidad Tipo G: hasta noventa viviendas por hectárea;
- VIII.- Densidad Tipo H: hasta ciento veinte viviendas por hectárea; y,
- IX.- Densidad Tipo I: más de ciento veinte viviendas por hectárea.

CAPÍTULO II

De los usos y destinos del suelo

Artículo 105.- Las zonas secundarias los usos del suelo predominantes son:

- I.- Según los usos del suelo:
 - a) Habitacional.
 - b) Comercial.
 - c) Servicios.
 - d) Industrial.
 - e) Agropecuario y forestal.
 - f) Los que mezclen las anteriores serán mixtos.
- II.- Según los destinos del suelo.
 - a) Espacios abiertos y áreas verdes.
 - b) Infraestructura y obras complementarias.
 - c) Equipamiento urbano.
 - d) Vialidad y obras complementarias.
 - e) Drenaje pluvial.

f) Obras que mezclen las anteriores.

Artículo 106.- Las funciones de los usos habitacionales del suelo y edificaciones se clasifican en:

I.- Vivienda aislada en predios agropecuarios o similares.

II.- Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos.

III.- Vivienda multifamiliar horizontal.

IV.- Vivienda multifamiliar vertical.

Artículo 107.- Los usos comerciales del suelo y edificaciones según la función se clasifican en:

Comercio al por mayor o al por menor.

Fierro viejo.

Materiales de demolición.

Papel, cartón o vidrio usados.

Desechos industriales.

Materias primas y maquinaria agropecuarias.

Materiales y maquinaria para la industria y construcción.

Equipo y materiales para el comercio y servicios.

Alimentos preparados para animales.

Cueros y pieles.

Textiles, ropa, calzado u otros Artículos de piel.

Fibras textiles.

Madera y materiales de construcción.

Papel, cartón o vidrio nuevo.

Envases.

Carbón mineral y otros combustibles sólidos.

Fertilizantes y plaguicidas.

Combustibles derivados del petróleo.

Productos químico-farmacéuticos o para usos industriales.

Artículos de ferretería y tlapalería.

Oficinas.

Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes.

Jugueterías, papelería, librerías, revisterías, Artículos escolares y de oficina, misceláneas.

Frutas y legumbres.

Carne y productos derivados.

Carnicería, salchichería, cremería, huevo y leche natural.

Pescados, mariscos y otros productos marinos.

Abarrotes y ultramarinos.

Dulcerías, chocolates, paletterías y neverías.

Refrescos embotellados y aguas purificadas.

Depósitos y venta de cerveza.

Vinos y licores.

Cigarros y puros.

Mercados públicos.

Panaderías y tortillerías.

Supermercados y tiendas de autoservicio.

Farmacias y similares.

Muebles, aparatos y Artículos para el hogar.

Alfombras, cortinas y similares.

Espejos, vidrios y lunas.

Discos, cintas, o Instrumentos musicales.

Gasolineras o gas licuado combustible.

Venta de grasas y aceites lubricantes.

Equipo y material fotográfico y cinematográfico.

Artículos y aparatos deportivos.

Ópticas.

Florerías.

Refaccionarias.

Joyerías y relojerías.

Artesanías y Artículos artísticos.

Artículos religiosos.

Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares.

Y otros similares.

Artículo 108.- Los usos y destinos de servicios del suelo y las edificaciones según la función se clasifican en:

De alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, taquerías, otros.

Cabaret y centros nocturnos.

De alojamiento: hoteles, posadas, casas de huéspedes, otros.

Servicios bancarios y financieros: casas de cambio, aseguradoras, arrendadoras, otros.

Prestación de servicios a empresas y particulares: oficinas, despachos de profesionistas, control de plagas, alquiler de automóviles, limpieza y mantenimiento de edificios, otros.

Servicios educativos: escuelas de educación especial, preescolar, danza, arte, otros.

Servicios de salud: consultorios médicos, dentales, hospitales, laboratorios, unidades de emergencia, otros.

Servicios de asistencia social: guarderías infantiles, orfanatorios, asilos, otros.

Asociaciones civiles y similares: colegios de profesionistas, sindicatos, gremios, clubes deportivos, otros.

Servicios religiosos y mortuorios: templos, conventos, seminarios, funerarias, otros.

Servicios de recreación pasiva: cines, radiodifusoras, teatros, autódromos, palenques, velódromos, estadios, otros.

Servicios de recreación activa: canchas deportivas, vitapistas, patinaderos, boliches, centros para eventos sociales, juegos electrónicos, otros.

Servicios culturales: bibliotecas, museos, galerías de arte, zoológicos, otros.

Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres mecánicos, eléctricos, vulcanizadoras, otros.

Servicios de reparación de otros Artículos: cerrajerías, de calzado, de motocicletas, otros.

Servicios de limpieza: lavanderías públicas, tintorerías, de muebles, otros.

Servicios personales: salones de belleza, salas de masajes, peluquerías, fotografías, agencias de viajes, otros.

Servicios públicos: depósitos de desechos sólidos domésticos, reformatorios, rellenos sanitarios, oficinas de tránsito, centrales de policía, otros.

Servicios de comunicaciones y transportes: correos, telégrafos, aeropuertos, helipuertos, estacionamiento de taxis, estaciones de radio y televisión.

Y otros similares.

Artículo 109.- Los usos industriales del suelo y edificaciones según la función se clasifican en:

Industrial: minería y extracción, carbón, explotación de rocas, minerales, otros.

Industrias manufactureras: elaboración, procesamiento, fabricación, de carnes y similares, productos lácteos, cemento, cal, yeso, productos de plástico, fibras.

Y otros similares.

Artículo 110.- Los usos agropecuario y forestal según la función se clasifican en:

Agrícola: de temporal, de riego, huertos frutícolas, otros.

Pecuario: cría de ganado, granjas, caballerizas, otros.

Forestal: aserraderos, extracción de productos forestales.

Y otros similares.

Artículo 111.- Los usos y destinos de espacios abiertos y áreas verdes se clasifican, según la función, en:

Espacios abiertos: explanadas, plazas, presas, estanques, lagos, lagunas, otros.

Áreas verdes: jardines, parques, viveros, campos de golf.

Y otros similares.

Artículo 112.- Los destinos de infraestructura, según la función, se clasifican en:

Agua potable: acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras o de bombeo, presas, otros.

Drenaje sanitario: emisores, colectores, canales de desagüe a cielo abierto, plantas de tratamiento de aguas negras, otros.

Drenaje pluvial: emisores, colectores, canales de desagüe a cielo abierto, otros.

Energía eléctrica: líneas de transmisión de alta tensión, de distribución, estaciones y subestaciones.

Y otros similares.

Artículo 113.- Los destinos de la vialidad se clasifican, según la función, en:

Vialidad interurbana: autopistas, carreteras, libramientos, caminos rurales, brechas, puentes, pasos a desnivel, vados, otros.

Vialidad intraurbana: vías de acceso controlado con o sin laterales, avenidas principales, vías secundarias colectoras, subcolectoras, locales, vías peatonales y otras.

Obras viales complementarias intraurbanas: puentes vehiculares, pasos a desnivel o complejos viales, túneles vehiculares y peatonales, puentes peatonales.

Y otros similares.

Artículo 114.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los Artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías:

I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que sean predominantes, con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a éstos y, además, entre sí, sean complementarios y compatibles.

II.- CONDICIONADOS Y SUJETOS A LICENCIA ESPECIAL: Aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

III.- COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES: Son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.

IV.- PROHIBIDOS: Los que contravengan lo dispuesto en esta Ley, planes, programas y disposiciones reglamentarias en materia de ordenación y regulación del desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial; u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Artículo 115.- El ayuntamiento correspondiente, deberá definir en sus planes, programas, disposiciones de carácter general o acuerdos en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y en sus reglamentos de zonificación, las normas para regular el uso y destinos del suelo permitidos o predominantes, condicionados, complementarios o prohibidos, así como las formas técnicas correspondientes para cada una de las zonas secundarias en que se zonifiquen los centros de población de los municipios.

El ayuntamiento o la autoridad municipal correspondiente, para los efectos de lo dispuesto por este Artículo podrá ampliar en los planes, programas o disposiciones de carácter general municipales correspondientes la clasificación de usos y destinos del suelo establecidos en esta Ley.

CAPÍTULO III

De los centros de equipamiento

Artículo 116.- Los centros de equipamiento son elementos estructuradores fundamentales de las áreas urbanas de los centros de población cuya función es proporcionar servicios diversos a la población de un barrio, un conjunto de barrios o todo el centro de población.

(REFORMADO, P.O. 8 DE DICIEMBRE DE 2000)

Los servicios diversos, a que se refiere el párrafo anterior, podrán consistir en guarderías, jardines de niños, escuelas primarias o secundarias, plazas cívicas, casetas de vigilancia. Templos, edificios culturales, estaciones de servicio denominadas gasolineras, servicios de salud, establecimientos de almacenamiento, expendio o distribución de gas; entre otros.

Artículo 117.- Las autoridades municipales cuidarán que las plazas, jardines y espacios similares se ubiquen en sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias de las áreas urbanas del municipio. Por otra parte cuidarán que los edificios dedicados a la educación se ubiquen en las inmediaciones de plazas o áreas verdes y que no construyan con acceso directo a carreteras o vialidades urbanas principales.

Artículo 118.- Los edificios dedicados a la salud, dependiendo de su enfoque y su magnitud, se localizarán dentro o en las proximidades de los diversos centros de equipamiento.

Artículo 119.- Las dependencias y organismos del sector público responsable de la salud y educación media y superior deberán adquirir oportunamente suelo para sus edificaciones de acuerdo a lo indicado en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, a fin de fortalecer los centros de equipamiento.

Artículo 120.- El Estado y los municipios propiciarán la constitución de grandes parques urbanos municipales o metropolitanos, en terrenos adquiridos y desarrollados mediante un fideicomiso constituido para ese fin con aportaciones de empresas de la localidad para el mejoramiento ambiental.

(ADICIONADO, P.O. 8 DE DICIEMBRE DE 2000)

Artículo 120 Bis.- Las licencias de uso de suelo para la ubicación de las estaciones de servicio denominadas gasolineras y de establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, sólo podrán otorgarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas o libramientos, así como sobre aquéllas vialidades que constituyan las vías principales, vías colectoras, avenidas principales y vías subcolectoras. Quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas.

(ADICIONADO, P.O. 8 DE DICIEMBRE DE 2000)

Artículo 120 Bis I.- Las licencias para la ubicación de estaciones de servicio denominadas gasolineras y de establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, sólo podrán ser concedidas cuando concurren los siguientes supuestos:

I.- Que se ubiquen a una distancia de resguardo mínima de cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de viviendas multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, guarderías, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista alta concentración de personas, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos para productos derivados de petróleo;

II.- Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión; y

III.- Que previa determinación de la autoridad competente en materia de protección civil, no representen impacto grave en el ámbito urbanístico, vial, ecológico y de seguridad.

(ADICIONADO CON LAS FRACCIONES E INCISOS QUE LO INTEGRAN P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

120 Bis II.- Para la expedición de las licencias de uso de suelo para la ubicación de estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, además de los anteriores, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

I.- Que el predio donde se pretenda construir el establecimiento, cuente como mínimo con acceso consolidado que permita el tránsito seguro de vehículos;

II.- Que no haya líneas de alta tensión que crucen el predio, ya sean aéreas o por ductos bajo tierra, ni tuberías de conducción de hidrocarburos ajenas al establecimiento;

III.- Que los predios colindantes y sus construcciones estén libres de riesgos probables para la seguridad del establecimiento;

IV.- Que se tomen las medidas necesarias para proteger las instalaciones del establecimiento, si el predio se encuentra en zonas susceptibles de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos;

V.- Que los predios ubicados al margen de carretera cuenten con carriles de aceleración y desaceleración;

VI.- Que el predio donde se pretenda construir la estación de carburación cuente con:

a) Una distancia mínima de cien metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta casas habitación, viviendas multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, guarderías, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista alta concentración de personas; almacenes de explosivos, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos para productos derivados de petróleo; y

b) Una distancia mínima de 50 metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta los límites del predio.

Reunidos los requisitos de distancia a que se refieren los incisos a) y b) de la fracción VI del presente artículo, no se requerirá cumplir con lo establecido en la fracción I del artículo 120 Bis I de la presente Ley;

VII.- Que el terreno del establecimiento tenga las pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales;

VIII.- Que las zonas de circulación y estacionamiento tengan como mínimo una terminación superficial consolidada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas; y

IX.- Que el perímetro del establecimiento esté delimitado en su totalidad por bardas ciegas de mampostería con altura mínima de tres metros sobre el nivel de piso terminado.

En zonas no urbanas, si el establecimiento se encuentra cerca de carretera federal o estatal a distancia menor de cien metros, contados a partir de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el costado que ve a ésta, debe ser delimitado por barda de mampostería, con una altura mínima de tres metros, pudiendo los demás costados ser delimitados con malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

En establecimientos con distancia mayor de cien metros de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el lindero que ve a ésta puede ser delimitado por malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

CAPÍTULO IV

De la vía pública

Artículo 121.- El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma.

Artículo 122.- Las vías públicas son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles.

Artículo 123.- Para los efectos de esta Ley, se establece la siguiente clasificación de las vías públicas:

I.- Carreteras, autopistas, libramientos: son aquellos que unen distintos centros de población o evitan el paso a través de ellos;

II.- Vías principales: son aquellas de carácter metropolitano y de alta velocidad que sirven de unión entre grandes zonas urbanas y pueden ser de acceso controlado u ordinarias;

III.- Vías colectoras: son aquellas que canalizan el tráfico de las vías subcolectoras y vías locales hacia las vías principales;

IV.- Vías sub-colectoras y vías locales; y,

V.- Vías peatonales: son aquellas normalmente exclusivas del peatón.

Artículo 124.- Son normas básicas para las vías públicas las siguientes:

I.- Las carreteras, autopistas o libramientos tendrán la anchura que dispongan las leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente;

II.- Las vías principales de acceso controlado, tendrán un derecho de vía de 56.00 metros como mínimo con dos aceras de 3.50 metros de anchura mínimo cada una. En su sección se incluyen calles laterales;

III.- Las avenidas principales ordinarias tendrán un derecho de vía de 37.00 metros como mínimo con dos aceras de 3.50 metros de anchura mínima cada una;

IV.- Las vías colectoras tendrán un derecho de vía de 24.00 metros como mínimo con dos aceras de 3.00 metros de anchura mínima cada una, que podrá incluir un camellón de 4.00 metros;

V.- Las vías sub-colectoras tendrán un derecho de vía de 15.00 metros como mínimo con dos aceras de 2.00 metros de anchura mínima cada una. Las vías locales tendrán un derecho de vía de 12.00 metros como mínimo con dos aceras de 2.00 metros de anchura mínima cada una. Las vías cerradas tendrán un retorno mínimo de 22.00 metros de diámetro y una longitud máxima de 125.00 metros y cuando tengan en un extremo un parque la longitud máxima será de 250.00 metros;

VI.- Las vías peatonales tendrán un derecho de vía de 8.00 metros;

VII.- Los derechos de paso no privados tendrán una anchura que dispongan las leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente;

VIII.- Se atenderá la continuidad vial de las vías colectoras o avenidas principales en concordancia con los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o a falta de éste se seguirán las normas y criterios que al efecto dicte la autoridad correspondiente;

IX.- La distancia máxima entre vías locales o entre vías locales y parque será hasta de 250.00 metros;

X.- Las señales de tránsito, lámparas, casetas y cualquier otro mobiliario de calles serán dispuestos de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los automovilistas, y que contribuyan a la estética urbana;

(REFORMADO P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2003)

XI.- Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos, teléfonos, alumbrado, semáforos y energía eléctrica, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones excepto los cruces;

(REFORMADO P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2003)

XII.- A cada lado de los derechos de vía federales se establecerán restricciones de construcciones en una franja de 30.00 metros de anchura mínima sin perjuicio de lo que además establezcan las leyes federales; y,

(REFORMADO P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2003)

XIII.- Tener las características de textura y fricción adecuadas para un rodamiento seguro, de acuerdo al tipo de vía de que se trate y a su pendiente, conforme al reglamento que al efecto expida el Gobernador del Estado.

(REFORMADO P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2003)

Artículo 125.- Para todos los casos mencionados en el artículo anterior, los arroyos de las calles deberán pavimentarse de acuerdo a las especificaciones y normas técnicas que para tal efecto expida el Gobernador del Estado, en el reglamento respectivo.

Artículo 126.- La apertura, prolongación, ampliación de vías públicas en áreas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano o la expansión de un centro de población, sólo se podrá realizar por las autoridades estatal o municipal, cuando estén previstas en alguno de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial; vigente o por causa de utilidad pública.

Artículo 127.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado determinará la organización y las características del sistema transporte de personas y bienes, en concordancia con las demandas de los usuarios y los usos y destinos del suelo urbano existentes, así como de los derivados de los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial.

TÍTULO QUINTO

RESERVAS TERRITORIALES

CAPÍTULO I

De la adquisición

Artículo 128.- Corresponde al Gobierno del Estado y de los municipios de manera concurrente y coordinada, establecer los programas, realizar las acciones e instrumentar los mecanismos financieros necesarios para la adquisición de predios en áreas urbanas o urbanizadas y urbanizables y constituir con ellos una reserva de suelo para el desarrollo urbano.

Estos programas de adquisición de reservas territoriales, así como los de regularización de tenencia de la tierra, estarán coordinadamente bajo el control y vigilancia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado y de las autoridades municipales correspondientes y atenderán en todo caso a las prioridades establecidas en los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicables.

Artículo 129.- Cuando para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, se requiera de terrenos nacionales, ejidales y comunales, el Estado y los municipios harán las gestiones correspondientes para adquirir las reservas para el crecimiento urbano o territoriales existentes, mediante los procedimientos que señalen las leyes de la materia.

Artículo 130.- El Estado y los municipios podrán transmitir a organismos públicos cuyo objeto sea la

construcción y financiamiento de obras de beneficio social, superficies de terrenos para su desarrollo, previo decreto de desafectación del Honorable Congreso del Estado. Para la realización de dichas obras, podrán asociarse con personas físicas o morales privadas, reservándose el Estado y los municipios el dominio del terreno hasta que se hayan ejecutado los trabajos correspondientes.

CAPÍTULO II

De las reservas patrimoniales

Artículo 131.- Es de utilidad pública la adquisición de tierra por el Estado o los municipios para la creación de reservas para el crecimiento urbano o territoriales patrimoniales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su infraestructura y equipamiento.

Artículo 132.- Corresponde a los gobiernos estatal y municipal, realizar programas y acciones que faciliten la adquisición de predios en áreas urbanas o urbanizadas y urbanizables, para la construcción de vivienda popular y de interés social.

Artículo 133.- El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales participarán por medio de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de las reservas para el crecimiento urbano o territoriales, en el sistema nacional del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables. Podrán convenir entre sí y con el Gobierno Federal las normas de operación incluyendo, entre otros aspectos los siguientes:

I.- La integración de información, inventarios, así como los requerimientos y la disponibilidad de suelo;

II.- La transmisión de terrenos para la integración de reservas para el crecimiento urbano o territoriales o para su utilización en fines urbanos;

III.- El ejercicio del derecho de preferencia en terrenos ejidales y comunales para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de reserva para el crecimiento urbano señaladas en los planes o programas correspondientes;

IV.- La elaboración de normas de adquisición, aprovechamiento y transmisión a los particulares de suelo y reservas territoriales;

V.- El mecanismo para la adquisición y urbanización de suelo y construcción de inmuebles; y,

VI.- La transferencia de recursos y el establecimiento de estímulos para la operación del sistema.

Artículo 134.- Con base en los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, las entidades y dependencias de la Administración Pública Estatal y Municipal, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios, que entre otras consideraciones, contengan los lugares y superficies de tierra necesarios para la realización de sus programas, beneficiarios, tipo de acciones, costos y medios de financiamiento.

Artículo 135.- El Gobierno Estatal podrá transmitir a los gobiernos municipales, áreas y predios para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, en los términos de Ley.

Artículo 136.- Las enajenaciones de inmuebles a particulares que tengan por objeto la construcción de viviendas de interés social o populares se harán conforme a los planes o programas debidamente aprobados por las autoridades estatales o municipales, siempre que los particulares se comprometan, en los contratos relativos a enajenar los lotes o viviendas a los solicitantes con observancia de lo establecido en el Artículo siguiente.

Artículo 137.- En los casos de suelo y reservas para el crecimiento urbano o territoriales patrimoniales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de lotes con servicios básicos de vivienda popular y de vivienda de interés social, las enajenaciones de predios que realicen las dependencias y entidades de la administración pública estatal o municipal estarán sujetas entre otras a las siguientes normas:

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

II.- Que la superficie corresponda a los lotes tipo fijados para acciones de vivienda popular y de interés social; y,

III.- Que el precio de los lotes o predios se determinen con base en dictamen valuatorio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Estado.

Artículo 138.- La enajenación de los predios por parte de la administración pública estatal o municipal, atenderá las necesidades de suelo de la población de escasos recursos y bajos ingresos.

Artículo 139.- Las dependencias o entidades estatales o municipales que enajenen vivienda o suelo para vivienda, deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, a través de los medios de difusión de los lugares en donde se lleven a cabo las mismas. En ningún caso, deberá enajenarse más de un lote o vivienda a cada responsable, jefe o sostén de familia.

CAPÍTULO III

De la nulidad de los actos o convenios

Artículo 140.- Todos los actos, convenios o contratos relativos a la transmisión de la propiedad o posesión de cualquier otro derecho sobre las áreas y predios comprendidos en un plan o programa de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, deberán contener la mención expresa de la zonificación primaria que prescriban esos planes o programas para dichos predios. En el caso de que dichas disposiciones no se incluyan, se tendrán por puestas para todos los efectos de la Ley.

Artículo 141.- Serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios, que contravengan los usos autorizados, destinos y reservas correspondientes contenidas en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

TÍTULO SEXTO

ACCIONES DE CRECIMIENTO, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO

CAPÍTULO I

De las normas básicas

Artículo 142.- Son acciones de crecimiento los actos o actividades que realizan los sectores público o privado con el objetivo de ofrecer a la población los espacios y edificaciones necesarios para desarrollar sus actividades habitacionales, de circulación, económicas, de servicios y sociales en las zonas urbanizadas y las que se reserven para la expansión de los centros de población.

Artículo 143.- Son acciones de crecimiento en un centro de población las siguientes:

I.- El fraccionamiento del suelo;

II.- El fraccionamiento y urbanización del suelo;

III.- El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas (conjunto habitacional);

IV.- La construcción de viviendas;

V.- La construcción de edificios industriales y similares;

- VI.- La construcción de edificios comerciales y de servicios;
- VII.- La construcción de equipamiento urbano;
- VIII.- La construcción de vías públicas y obras complementarias;
- IX.- La construcción de infraestructura y obras complementarias;
- X.- Las subdivisiones de lotes urbanos; y
- XI.- Los usos del suelo urbano con o sin construcciones.

Artículo 144.- La realización de las acciones de crecimiento urbano en los centros de población, deberán sujetarse a los siguientes requisitos:

- I.- Que se localicen dentro de las áreas urbanas, urbanizadas o de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables, señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, de los centros de población aprobados;
- II.- Que en caso de no existir dichos planes, las autoridades municipales elaboren el acuerdo o dictamen para la realización de las acciones de crecimiento con base en esta Ley;
- III.- Obtener la licencia o autorización correspondiente de las autoridades municipales;
- IV.- Cumplir con el pago de los derechos por servicios prestados por las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen;
- V.- Ceder al municipio las áreas de suelo que establece esta Ley según el tipo de acción de crecimiento;
- VI.- Acreditar la propiedad del predio en el cual se van a realizar las acciones de crecimiento y demostrar la personalidad jurídica con que se comparece; y
- VII.- Cumplir con los lineamientos y condiciones que las autoridades establezcan.

(ADICIONADO P.O. 12 DE NOVIEMBRE DE 2007)

Artículo 144 BIS. Las autorizaciones o licencias de Desarrollo Urbano, tendrán las siguientes vigencias:

I.- En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización.

Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo.

En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años;

II.- Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización.

Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de

cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción;

b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia, siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo; y

c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones.

III.- En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo:

a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y

b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 226 de esta ley.

IV.- En las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, deberá de solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los ciento veinte días hábiles siguientes a la fecha de su expedición; y

V.- Las licencias de uso de suelo y uso de edificación, perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

Artículo 145.- Las áreas de reserva de suelo para el crecimiento urbano de los centros de población deberán tener las características que establezcan los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial.

Artículo 146.- La incorporación de predios localizados en la reserva de crecimiento urbano al área urbana o urbanizada y su regulación de crecimiento se hará conforme al siguiente procedimiento:

I.- Las autoridades municipales recibirán las solicitudes de los propietarios del suelo para desarrollarlo, las analizarán y evaluarán en el marco de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, aprobados; con la finalidad de que, por medio del Ayuntamiento o la dependencia municipal que corresponda, dicte la resolución correspondiente, la cual puede ser afirmativa o negativa. En el primer caso, se le otorgará al solicitante la licencia de desarrollo urbano correspondiente; en el segundo caso, se le entregará al solicitante el acuerdo o notificación por escrito en el cual se determinen las causas por las cuales no se otorga la autorización y licencia de desarrollo urbano.

II.- Cuando no existan planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, aprobados, las autoridades municipales emitirán su dictamen basándose en los estudios y análisis de cada caso específico considerando las características del medio natural, la capacidad de la infraestructura existente y la capacidad de las autoridades municipales para proporcionar los servicios públicos de vigilancia, tránsito, recolección de desechos sólidos, mantenimiento de vías públicas y alumbrado público del centro de población en el cual se localice la solicitud.

Artículo 147.- Para satisfacer oportunamente las necesidades de tierra para el crecimiento de los centros de población, se pueden utilizar los siguientes mecanismos:

I.- Compraventa de suelo;

II.- Donación o cesión;

III.- Expropiación por causa de utilidad pública;

IV.- Subsidios para la urbanización y construcción en áreas de crecimiento;

V.- Medidas fiscales;

VI.- Convenios entre los sectores público, privado y social; y,

VII.- Corporaciones para el desarrollo urbano.

Artículo 148.- El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, además de lo que determinen las disposiciones de carácter general que expida la autoridad municipal correspondiente. Los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:

I.- Habitacional de urbanización inmediata;

II.- Habitacional de urbanización progresiva;

III.- Comercial y de servicios;

IV.- Industriales;

V.- Funerarios o cementerios; y,

VI.- Campestres.

(REFORMADO, P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 2006)

Artículo 149.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

a) Los predios habitacionales, cederán el 17% del área que resulte de restar al área total del predio, las áreas de afectación y vialidades, o 22-veintidos metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

(ADICIONADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de tres meses.

b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% del área que resulte de restar al área total del predio, las áreas de afectación y vialidades.

Esta cesión o pago servirá para la formación de áreas verdes, equipamientos públicos y reservas territoriales.

CAPÍTULO II

De los fraccionamientos y conjuntos habitacionales de urbanización inmediata

Artículo 150.- Constituyen normas básicas para fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata las siguientes:

I.- El frente de los lotes será de 6-metros como mínimo;

II.- Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán la superficie que propongan los solicitantes para su autorización en congruencia con las densidades previstas en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, los planes de los centros de población, los planes parciales o demás disposiciones de carácter general;

III.- Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de

área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quinque metros cuadrados; los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;

IV.- Las calles o vías públicas tendrán como mínimo un derecho de vía de 12 -doce metros; Y,

V.- Deberán contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques, plazas, áreas deportivas, equipamiento educativo público de nivel básico, caseta de vigilancia y similares;

Artículo 151.- El fraccionador tendrá las siguientes obligaciones:

I.- Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

(REFORMA P.O. 07 DE NOVIEMBRE DE 2007)

II.- Ceder suelo al municipio para destinos a razón del 17% -diecisiete del área vendible o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete del área vendible correspondiente.

El 60% -sesenta del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Estas áreas de cesión serán inalienables e imprescriptibles, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, en ningún caso podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en esta fracción por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública.

El excedente de 15 -quinque metros cuadrados por unidad de vivienda de suelo cedido para jardines, parques, o plazas públicas podrá destinarse para jardines ubicados en camellones de 4 -cuatro metros de ancho, siempre y cuando esto sea en vías no principales.

En fraccionamientos habitacionales de más de 50 -cincuenta lotes, se permitirá que hasta el 25% -veinticinco de las áreas de cesión, se destinen a jardines en polígonos de terrenos menores a los 1,000 -mil metros cuadrados.

En fraccionamientos habitacionales inferiores a 50 -cincuenta lotes, donde las áreas de cesión resultantes sean menores a 1,000 -mil metros cuadrados, la autoridad responsable procurará que estas se ubiquen en zonas que permitan la integración con otra área municipal.

En ningún caso podrán cuantificarse como área de cesión:

- a) Terrenos con calidad y características menores al promedio de las que componen el fraccionamiento;
- b) Terrenos afectados por restricciones Federales o Estatales;
- c) Todos aquellos, terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados; y
- d) Ampliación de banquetas.

Los lineamientos conforme a los cuales la autoridad municipal apruebe un proyecto urbanístico, en lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, deberán de incluir como mínimo:

- a) Construcción de banqueta perimetral y adicionalmente en su interior 500-quinientos metros cuadrados de banqueta por cada 10,000-diez mil metros cuadrados de terreno;
- b) Instalación del alumbrado perimetral y adicionalmente en su interior una luminaria por cada 500-quinientos metros cuadrados de terreno;
- c) Instalación de bancas, una por cada 250-doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno; y

d) Juegos infantiles, tres juegos infantiles por cada 5,000-cinco mil metros cuadrados de terreno.

III.- Construir las obras de urbanización siguientes, conforme al calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal a razón de la magnitud de las obras, el cual no podrá exceder de dos años a partir de la fecha de autorización:

a) Red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes o la aprobación para la construcción de un sistema autónomo con capacidad suficiente para el suministro total del sistema;

b) Red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores o sistema autónomo;

c) Red u obras de drenaje pluvial cuando se determine que el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera según dictamen de la autoridad municipal competente;

d) Red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias;

e) Alumbrado público, conforme a las especificaciones municipales;

f) Guarniciones y banquetas de concreto;

g) Habilitar las vías públicas con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía;

h) Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;

i) Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas discapacitadas; y

j) La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, de acuerdo al proyecto presentado por el fraccionador y conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente.

IV.- Cumplir con la obligación de terminar la construcción de las obras de urbanización, otorgando al municipio la garantía hipotecaria o la fianza suficiente, misma que será liberada al cumplirse las obligaciones respectivas;

V.- Mantener y conservar las obras de urbanización de manera satisfactoria hasta su entrega al municipio u organismos públicos respectivos;

VI.- Cubrir los gastos de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, recolección de basura y mantenimiento de la arborización hasta la fecha de inscripción del acuerdo y planos de autorización de ventas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

VII.- Realizar el diseño del pavimento para que mantenga una vida mínima de 7-siete años y un bajo costo de mantenimiento de los pavimentos;

VIII.- Garantizar la buena calidad de pavimentos, guarniciones y el drenaje pluvial por el término de tres años a partir de la fecha de recepción de estas obras por el municipio;

IX.- Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el acuerdo y el plano de autorización de ventas del fraccionamiento; y,

X.- Pagar el impuesto predial correspondiente a cada uno de los lotes del fraccionamiento hasta la fecha en que se formalice la venta de los mismos.

Artículo 152.- Los fraccionamientos podrán desarrollarse por sectores, debiendo integrarse con la estructura urbana existente de conformidad con las normas que establezca la autoridad municipal. Cada sector o sección, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales, una vez autorizado el plano de rasantes se podrán

iniciar las obras de urbanización.

Artículo 153.- A quienes se haya autorizado para realizar un fraccionamiento podrá concedérseles autorización para que emprendan otro siempre que hayan cumplido o estén cumpliendo con toda regularidad el desarrollo de las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas.

CAPÍTULO III

De los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva

Artículo 154.- El Estado podrá fomentar, impulsar, coordinar y desarrollar fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva en los términos de la presente Ley; en los cuales cada familia sólo podrá adquirir un lote. Estos fraccionamientos deberán contar con el trazo de calles, áreas deportivas y para equipamientos sociales públicos, vialidades, estacionamientos y en su primera etapa los servicios mínimos básicos de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica y alumbrado público. En sus etapas posteriores deberá cumplir con la totalidad de las obras previstas en esta Ley.

Artículo 155.- Los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva serán promovidos por el Estado, a través de sus organismos descentralizados, siendo responsables del cumplimiento de las obligaciones. Los organismos promotores oficiales, podrán asociarse con otras entidades públicas federales o locales, o bien, particulares, para la adquisición de terrenos para estos fines y el desarrollo del fraccionamiento. El desarrollo de un fraccionamiento habitacional progresivo deberá preverse en su totalidad, incluidas las obras de infraestructura y urbanización necesarios, en un término que no deberá exceder de diez años.

Artículo 156.- Constituyen normas básicas para los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva las siguientes:

I.- Sólo podrán ubicarse en las áreas urbanas o urbanizadas y urbanizables de los centros de población cuyos planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, las consideren factibles o condicionadas y que cuenten o se prevea puedan contar con servicio de transporte público; por lo demás se atenderá a las normas para desarrollos habitacionales contenidas en la presente Ley.

II.- El ancho mínimo de las vialidades locales será de 12-doce metros;

(REFORMADA P.O. 07 DE NOVIEMBRE DE 2007)

III.- Deberán contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques, plazas públicas, áreas deportivas, equipamiento educativo público de nivel básico, caseta de vigilancia y similares;

(ADICIONADA P.O. 07 DE NOVIEMBRE DE 2007)

IV.- Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

(ADICIONADA P.O. 07 DE NOVIEMBRE DE 2007)

V.- Ceder suelo al municipio para destinos a razón del 17% -diecisiete del área vendible ó 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete del área vendible correspondiente.

El 60% -sesenta del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Estas áreas de cesión serán inalienables e imprescriptibles, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, en ningún caso podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en esta fracción por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública.

(REUBICADA P.O. 07 DE NOVIEMBRE DE 2007)

VI.- Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos y las que establezcan otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 157.- La ejecución de las obras de urbanización que se requieran, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos.

Estas obras serán entregadas en la misma forma a los municipios correspondientes para su administración.

Artículo 158.- En los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva podrán existir lotes con usos del suelo distintos al habitacional, pero compatibles con éste, como usos comerciales, de servicios e industriales no contaminantes, molestos o riesgosos para los habitantes. Lo anterior con el propósito de fomentar el empleo cercano a la población especialmente a través de micro y medianas industrias o empresas.

Artículo 159.- En los lotes de un fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva se permitirá que los lotes tengan las siguientes mezclas de usos del suelo: habitacional-comercial, habitacional-servicios, habitacional-industrial, comercial-servicios o comercial-industrial siempre y cuando las actividades asociadas a la habitacional no generen molestias o trastornos a los vecinos o al libre flujo vehicular y peatonal.

CAPÍTULO IV

De los fraccionamientos campestres, conjuntos recreativos y turísticos

Artículo 160.- Serán normas básicas para los fraccionamientos campestres las siguientes:

I.- Sólo podrán localizarse en las áreas no urbanas o no urbanizadas en términos de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes con funciones predominantes de usos rústicos o agropecuarios y los que dispongan los ordenamientos jurídicos que regulen las materias correspondientes;

II.- La densidad de viviendas estará sujeta a lo que determine el plan municipal de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o bien, las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el ayuntamiento, mismas que deberán indicar las limitaciones que impongan las condiciones naturales y topográficas del predio;

III.- Contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques y áreas recreativas;

IV.- El coeficiente de ocupación de suelo de un fraccionamiento campestre será no mayor del 15% -quince pudiendo considerar los lotes en forma individual o en conjunto si se integran para un proyecto específico, paisajístico y de conservación de la flora natural;

V.- Las vialidades internas tendrán un ancho de 10- diez metros como mínimo; y

VI.- Cuando el fraccionamiento campestre sea objeto de un régimen de propiedad en condominio, el fraccionador deberá definir la forma de organización para prestar los servicios comunitarios y el mantenimiento del fraccionamiento, mismos que serán con cargo a los propietarios de los terrenos. En la aprobación de ventas o condominio del fraccionamiento deberá incluirse esa propuesta, la cual una vez autorizada por la autoridad competente, se deberá insertar obligatoriamente en las cláusulas del contrato de ventas de cada lote.

Artículo 161.- Para la autorización del inicio de las obras de urbanización del fraccionamiento, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Cubrir el pago de los impuestos y derechos respectivos; y,

II.- Presentar el proyecto de ingeniería y memoria de cálculo de cada una de las obras básicas y complementarias de urbanización, sancionadas por las dependencias u organismos públicos

correspondientes.

Este tipo de autorizaciones podrán hacerse en su totalidad o por etapas, dependiendo del tamaño y características del fraccionamiento.

Artículo 162.- El fraccionador tendrá las siguientes obligaciones:

I.- Transmitir a favor del municipio correspondiente un área equivalente al 17% del área vendible del predio a fraccionar;

II.- Transmitir en favor del municipio correspondiente las superficies que se destinen en su caso a vías públicas del fraccionamiento;

III.- Construir las siguientes obras de urbanización:

a) Red de abastecimiento de agua potable y red de suministro. Este servicio podrá ser autónomo.

b) Red de descargas de aguas negras, red de alcantarillado o drenaje y descargas domiciliarias. En caso de no existir colectores sanitarios en la zona deberá resolverse por medio de fosas sépticas que podrán servir a uno o varios lotes o con una planta de tratamiento de aguas negras;

c) Red de energía eléctrica para uso domiciliario;

d) Red de Alumbrado Público de seguridad;

e) Terracerías o pavimentación según la autorización correspondiente; y,

f) Nomenclatura y señalamiento vial.

CAPÍTULO V

De los fraccionamientos y conjuntos o parques industriales

Artículo 163.- Los fraccionamientos industriales serán aquellos que puedan desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes y bajo las siguientes normas básicas:

I.- Deberá cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo (COS) que establezcan los ayuntamientos mediante las disposiciones de carácter general que al efecto expidan;

II.- Deberá sujetarse al coeficiente de uso del suelo (CUS) que señale el ayuntamiento en las disposiciones de carácter general que expida para tal efecto,

III.- Se adecuará la vialidad al uso específico del fraccionamiento industrial según el tipo de transporte que transite por el mismo, debiendo las vías colectoras tener un ancho mínimo de 28-veintiocho metros y las vialidades subcolectoras y locales 18-dieciocho metros de anchura mínima, en ambos casos las aceras o banquetas serán de 3-tres metros; los ochavos serán de no menos de 4.00 por 4.00 metros;

IV.- Los titulares de los fraccionamientos industriales deberán destinar y ceder al municipio el equivalente al 7% del área vendible para la formación de áreas verdes y deportivas dentro del propio fraccionamiento. El que en ningún caso podrá ser cubierto en efectivo; y,

V.- Será responsabilidad de los adquirentes de los lotes, el cumplimiento de las normas de seguridad aplicables.

Artículo 164.- Los fraccionadores deberán construir las obras de urbanización siguientes:

I.- Red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes o la aprobación para la construcción de un sistema autónomo con capacidad suficiente para el suministro total del sistema;

II.- Red de drenaje sanitario, las descargas domiciliarias y su sistema de conexión al drenaje general de la ciudad o planta de tratamiento aprobada por la dependencia del ramo;

III.- Red de drenaje pluvial: cuando se determine que el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera, según dictamen de la autoridad competente;

IV.- Red de distribución de energía eléctrica;

V.- Alumbrado público;

VI.- Guarniciones y banquetas de concreto;

VII.- Pavimentos de acuerdo a especificaciones de obra pública según tipo de vía;

VIII.- Habilitación de áreas municipales, conforme al proyecto;

IX.- Nomenclatura y señalamiento vial;

X.- Las obras de infraestructura requeridas para su incorporación al área urbana o urbanizada y el sistema vial;

XI.- Las provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios públicos e instalaciones para personas discapacitadas;

XII.- Realizar el diseño del pavimento para que mantenga una vida mínima de 7-siete años y un bajo costo de mantenimiento de los pavimentos; y,

XIII.- Las demás obras que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos u otros ordenamientos jurídicos aplicables.

CAPÍTULO VI

De los fraccionamientos y conjuntos comerciales y de servicios

Artículo 165.- Los fraccionamientos comerciales y de servicios, sólo podrán desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes, debiendo sujetarse a las normas básicas que al respecto emita la autoridad en cuanto a coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de uso de suelo y, en especial en cuanto a los requerimientos de cajones de estacionamiento, soluciones de acceso viales y adecuaciones viales necesarias, resultado de un estudio de impacto vial, que prevea la solución de la problemática actual y futura del funcionamiento vial en ese lugar. Sus normas básicas serán:

I.- El ancho mínimo de las vías públicas será de 15-quince metros;

II.- Contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques, plazas y similares;

III.- Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación, uso de espacios públicos e instalaciones para personas discapacitadas; y,

IV.- La cesión de áreas municipales para la formación de áreas verdes resultará de aplicar el 7% al área vendible, el que en ningún caso podrá ser cubierto en efectivo.

CAPÍTULO VII

De los fraccionamientos funerarios o cementerios

Artículo 166.- En el caso de los cementerios, antes de solicitarse el otorgamiento de la concesión respectiva por ser un servicio público cuya prestación compete originalmente a los municipios, deberán de satisfacerse los requisitos señalados en las leyes sanitarias y definirse por el

Ayuntamiento los lineamientos correspondientes.

Quienes los realicen tienen obligación de cumplir conforme a los planos y especificaciones que se autoricen y el plazo determinado por dicha autoridad lo siguiente:

I.- Destinar áreas que quedarán afectas permanentemente a:

a).- Vías internas para vehículos, incluyendo andadores.

b).- Estacionamiento de vehículos.

c).- Franjas de separación entre fosas, en su caso.

d).- Servicios generales.

e).- Franja perimetral.

II.- Instalar, en forma adecuada a los fines del cementerio, los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado, así como la pavimentación de las vías internas de circulación de peatones, vehículos y áreas de estacionamiento.

III.- Instalar servicios sanitarios para uso del público.

IV.- Arbolar la franja perimetral y las vías internas de vehículos en su caso.

V.- Mantener en buen estado los servicios, instalaciones y elementos generales del cementerio.

VI.- Especificar, en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes disponibles para las inhumaciones, así como la localización de las mismas.

VII.- Contribuir, en los términos de las leyes respectivas, para las obras de conservación, mejoramiento o ampliación de las vías públicas e instalaciones de servicios públicos de beneficio general, con las que colinda el cementerio, o en el caso en que éste quede dentro del área de influencia o beneficio de cualquier obra pública;

VIII.- No son susceptibles de transmitirse a los particulares en propiedad o posesión, las áreas a que se refiere la fracción I de este Artículo ; y,

IX.- Transmitir gratuitamente, sin condición, reserva o limitación alguna, a favor del municipio correspondiente el 15% de la superficie total del cementerio.

CAPÍTULO VIII

De las subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones del suelo

Artículo 167.- Constituyen normas básicas para la subdivisión de predios las que se establecen a continuación:

I.- En las zonas urbanizadas, los predios no podrán subdividirse en lotes menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista, lo permitan; y,

II.- Los predios sólo podrán subdividirse si los lotes resultantes cuentan con acceso a una vía pública.

(REFORMADO, P.O. 8 DE DICIEMBRE DE 2000)

Artículo 168.- 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 efectúen a costa del promovente las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos. Cuando el lote sujeto a subdivisión o relotificación se encuentre dentro de un fraccionamiento previamente autorizado no se exigirán nuevas cesiones de áreas para equipamientos y fines públicos establecidos en la Ley.

Artículo 169.- Se entenderá por parcelación urbana la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse.

Artículo 170.- Se entenderá por parcelación rústica la partición de un predio que se encuentre fuera del área urbanizable.

Artículo 171.- La parcelación, ya sea rústica o urbana, estará sujeta a las siguientes disposiciones:

I.- Los predios se podrán parcelar sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de cien mil metros cuadrados y en su caso podrán incluir servidumbres de paso;

II.- La parcelación de los lotes que resulten conforme a la fracción I, sólo se podrán dividir en 5-cinco porciones de las cuales ninguna podrá ser menor a los veinte mil metros cuadrados y sin que se lleve a cabo la apertura de vía pública; y,

III.- Los predios que no sean resultantes del supuesto establecido en la fracción I podrán parcelarse siempre y cuando cumplan con lo previsto en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial sujetándose al límite de 5-cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública.

Artículo 172.- Se entenderá por parcelación familiar la partición de un terreno que se realice por causa de herencia entre parientes, en línea recta o transversal hasta el segundo grado, e igualmente para herederos y legatarios, cuando estén designados expresamente en el testamento o sentencia correspondiente; siempre y cuando las fracciones resultantes de esta parcelación no sean superiores al número de los herederos o legatarios y hayan acreditado la adjudicación del bien inmueble en cuestión mediante la sentencia correspondiente. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos aplicables.

Artículo 173.- En el caso de parcelación urbana o rústica, el particular podrá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos.

Artículo 174.- La autorización de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones del suelo será otorgada por el Ayuntamiento correspondiente, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley, y tendrá por objeto aprobar el número y dimensiones de lotes resultantes y los ajustes y adecuaciones a que se alude en el Artículo 168.

Artículo 175.- Para la autorización de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Presentar por escrito la solicitud correspondiente;

II.- Presentar el plano a escala del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o relotificación; en este último caso, se agregará plano de la lotificación antecedente;

III.- Anexar los títulos o documentos que acrediten la propiedad y posesión de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

IV.- Presentar certificado de libertad de gravamen o certificado de gravamen con autorización del acreedor;

V.- Presentar el alineamiento vial;

VI.- Acreditar poder para actos de dominio, en su caso;

VII.- Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial; y,

VIII.- Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

CAPÍTULO IX

De los usos del suelo y las construcciones

Artículo 176.- La zonificación determinará los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados, complementarios y prohibidos para las diversas zonas y se regulará en lo dispuesto por esta Ley, por los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, y por las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los municipios.

Los predios ubicados en área urbanizable o en áreas de crecimiento de un centro de población que no hayan sido objeto de autorización anterior de uso de suelo o que no hayan sido incorporadas al área urbanizada podrán tener el uso habitacional y la densidad propuestos por el solicitante. Una vez incorporados se registrarán por la normatividad establecida por los planes, programas, reglamentos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial que al efecto expidan los ayuntamientos.

Artículo 177.- En los casos concretos, sólo se podrán establecer o cambiar los usos y destinos del suelo de predios, lotes y edificaciones, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, previa licencia de uso de suelo que otorgue la autoridad municipal competente de conformidad con la presente Ley.

(REFORMADO, P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 2006)

Para llevar a cabo un cambio de uso de suelo que no sea compatible con el de los autorizados en la zona en que se encuentre, la autoridad municipal deberá contar con la opinión favorable de la mayoría de los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren colindantes al lote en cuestión y deberán ser tres para cada lado, cinco enfrente y el lote posterior, los consultados deberán tener uso habitacional. En todo caso la autoridad competente deberá velar porque no se lesionen intereses o derechos jurídicos adquiridos con anterioridad.

Artículo 178.- Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de cinco años.

Artículo 179.- Las construcciones o edificaciones comprenden:

I.- Toda obra que transforme el espacio de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas de acuerdo con los usos o destinos del suelo determinados en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

II.- Las obras relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios existentes;

III.- Las obras que se realicen para la preservación, restauración y conservación de los edificios o espacios existentes, en especial, los relativos al patrimonio cultural del Estado; y,

IV.- Las obras que se refieren al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios, lotes y edificaciones, con el objeto de la seguridad y salud pública, así como su integración al contexto urbano.

Artículo 180.- Por su alcance, las construcciones o edificaciones se clasifican en:

I.- Obras nuevas;

II.- Obras para la remodelación o ampliación de edificaciones;

III.- Obras para la conservación de edificaciones; y,

IV.- Obras para la seguridad y sanidad de predios, lotes y edificaciones.

Artículo 181.- Todas las obras de construcción señaladas en los Artículos anteriores requerirán de autorización. Las licencias o permisos de construcción, se otorgarán por la autoridad municipal, de

conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en las disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado y, en el caso de que exista, por lo dispuesto en el Reglamento Municipal de Construcción.

Artículo 182.- La autoridad municipal competente, en las autorizaciones urbanísticas que otorgue, deberá observar la normatividad aplicable en materia de construcción, adecuación, de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que garanticen el libre tránsito y accesibilidad requeridos por las personas con discapacidad.

Artículo 183.- Las autoridades municipales podrán expedir su reglamento de construcción conforme a las bases señaladas en Título Octavo de esta Ley.

CAPÍTULO X

De los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio

Artículo 184.- La autorización de las acciones de crecimiento sujetas al régimen de propiedad en condominio y que podrá ser de tipo horizontal, vertical o mixto; estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción o fraccionamiento.

Artículo 185.- Son normas básicas para los desarrollos o conjuntos sujetos al régimen de propiedad en condominio las siguientes:

I.- En los condominios habitacionales se deberá ceder suelo al municipio para destinos a razón del 17% -diecisiete del área que resulte de restar a la superficie total del polígono, las áreas de afectación y las áreas de vialidades públicas y privadas; o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% -cuarenta podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio;

II.- En los condominios no habitacionales se deberá ceder suelo al municipio para destinos a razón del 7% -siete del área que resulte de restar a la superficie total del polígono, las áreas de afectación y las áreas de vialidades públicas y privadas;

III.- Se permitirá el acceso al personal adscrito a las dependencias públicas para la revisión de medidores de servicios públicos, así como las brigadas de emergencia y seguridad;

IV.- De las áreas que se cedan al municipio se preverán las áreas necesarias, con acceso a la vía pública, para el depósito y recolección de basura;

V.- Cumplir para su aprobación con los procedimientos establecidos en esta Ley, para los trámites de autorización de fraccionamientos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, autorización de ventas, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras;

VI.- Respetar las futuras interconexiones viales previstas en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

VII.- Situar los espacios para estacionamiento de vehículos en el interior de las áreas privativas, de uso exclusivo o en zonas previamente determinadas para ese objeto; en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado; y,

VIII.- Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en esta Ley y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el ayuntamiento o la autoridad municipal correspondiente.

Artículo 186.- La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un desarrollo

habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio de tipo horizontal, serán responsables del cumplimiento de las normas aplicables.

Artículo 187.- Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga, las vías internas y las áreas libres, pasarán de forma inmediata, al patrimonio municipal, quedando a cargo del mantenimiento y conservación, la autoridad municipal correspondiente.

CAPÍTULO XI

De las acciones de conservación y mejoramiento

Artículo 188.- Para realizar acciones de conservación o mejoramiento en el Estado, municipios o centros de población urbanos o rurales, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

I.- Identificar y señalar en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes las áreas, zonas o edificaciones que tengan valor histórico, cultural, arquitectónico o natural que merezcan ser objeto de acciones de conservación o mejoramiento;

II.- En caso de no existir planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o que éstos no incluyan alguna área, zona o edificación con las características mencionadas anteriormente, el Gobernador del Estado o los presidentes municipales podrán emitir los acuerdos o decretos en los cuales se especifiquen las áreas, zonas o edificaciones que serán objeto de las acciones de conservación o mejoramiento, fundamentando las razones para ello;

III.- Publicar en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de circulación en la localidad correspondiente, los acuerdos o decretos que establezcan áreas, zonas o edificaciones sujetas a conservación o mejoramiento, indicando la programación de las acciones respectivas; y,

IV.- Elaborar los proyectos de conservación o mejoramiento de cada área, zona o edificación y darles difusión pública.

Artículo 189.- Los alcances para las acciones de conservación que se realizarán en las áreas, zonas o edificaciones identificadas en los planes, acuerdos o decretos correspondientes, incluyen todas las acciones tendientes a mantenerlos en buen estado, en adecuadas condiciones de seguridad tanto para sus ocupantes como para los visitantes y peatones que circulen en las cercanías, mantener el buen aspecto que contribuya a la imagen urbana del sitio y utilizar preferentemente dichas áreas o edificaciones con los usos originales o compatibles con ellos y con los alrededores inmediatos.

Artículo 190.- En las áreas, zonas o edificaciones que sean declaradas de mejoramiento, las acciones tendrán los siguientes alcances: habilitación mediante la introducción de nuevas redes de infraestructura, vialidad o pavimentación, construcción de equipamiento urbano, servicio de transporte urbano; rehabilitación mediante cambios de usos del suelo o de las edificaciones, cambio en las densidades de población o en la intensidad de usos del suelo, cambio o ampliación de las redes de infraestructura, ampliación de equipamiento urbano, reconstrucción total o parcial; renovación mediante demoliciones y construcción de nuevas edificaciones o espacios abiertos incluyendo infraestructura, vialidad y servicios públicos.

En cada caso concreto de áreas, zonas o edificaciones sujetas a mejoramiento o conservación se definirán las acciones detalladas a realizar, tanto por el sector público como por los sectores privado y social.

Artículo 191.- Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones de conservación y mejoramiento tendrán la obligación de realizar dichas acciones derivadas de los planes o decretos correspondientes, a menos que en los convenios respectivos entre el sector público y los sectores privado y social se especifiquen otras alternativas.

TÍTULO SÉPTIMO

FOMENTO AL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I

De las generalidades

Artículo 192.- El Estado y los municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

I.- La aplicación de los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

II.- El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo rural y urbano y la vivienda;

III.- 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;

IV.- La canalización de inversiones en reservas para el crecimiento urbano, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

V.- La satisfacción de las necesidades complementarias en la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos generados por las inversiones y obras estatales y municipales;

VI.- La protección del patrimonio cultural de los centros de población;

VII.- La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;

VIII.- El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para el desarrollo urbano;

IX.- La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;

X.- La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano;

XI.- El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;

XII.- La aplicación de tecnologías que protejan el ambiente, reduzca los costos y mejoren la calidad de la urbanización; y,

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

CAPÍTULO II

De la fundación de los centros de población.

Artículo 193.- La acción de fundar un nuevo centro de población, consiste en crear o establecer un asentamiento humano, en áreas o predios, susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral del Estado.

Artículo 194.- El gobierno del Estado y los municipios dentro de sus provisiones urbanas, por sí o en colaboración con los distintos sectores sociales, procurarán contar con reservas para el crecimiento urbano, suficientes para prever el crecimiento de habitantes de los centros de población del Estado.

Artículo 195.- La fundación de un centro de población deberá planear su desarrollo urbano, determinando sus características, previendo los elementos necesarios de equipamiento,

infraestructura y de servicios, así como las áreas urbanas o urbanizadas, de reserva para crecimiento urbano y de preservación natural.

Artículo 196.- La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando prioritariamente las áreas naturales protegidas.

CAPÍTULO III

De los distritos de desarrollo urbano comunitarios

Artículo 197.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado conjuntamente con el ayuntamiento de los municipios involucrados, podrán autorizar en los términos de la presente Ley y demás ordenamientos aplicables, planes urbanísticos y proyectos específicos para la constitución de distritos de desarrollo urbano comunitarios en terrenos con potencial de desarrollo autónomo en su operación, incorporadas o no a áreas urbanas o urbanizadas.

Artículo 198.- La constitución, administración, mantenimiento, operación y extinción de los distritos de desarrollo urbano comunitarios deberán cumplir con los lineamientos, limitaciones, requerimientos y demás disposiciones que se definan en los planes, programas, reglamentos y ordenamientos respectivos, así como con todos y cada una de las observaciones, requisitos y condiciones suspensivas que, en su caso, se establezcan en las autorizaciones respectivas.

Artículo 199.- Los elementos esenciales para determinar la factibilidad de los distritos de desarrollo urbano comunitarios, son los siguientes:

I.- Establecerse en predios cuya superficie deberá ser sectorizada en distritos de 100-cien hectáreas o más;

II.- Contar con un plan maestro de desarrollo urbano, debidamente autorizado por la autoridad competente, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

III.- Uso de mecanismos financieros que faciliten el desarrollo urbano ordenado; y,

IV.- Cumplir con la normatividad jurídica y demás disposiciones aplicables;

Artículo 200.- Los nuevos desarrollos podrán operar en forma autónoma la infraestructura de servicios públicos y equipamientos, a través de concesiones que, para tal efecto, le sean otorgadas por la autoridad municipal correspondiente.

Artículo 201.- Con la finalidad de promover los distritos de desarrollo urbano comunitarios, el gobierno del Estado, los municipios y la iniciativa privada podrán otorgar estímulos y beneficios para su fomento.

CAPÍTULO IV

De la aplicación de programas de fomento urbano

Artículo 202.- En las áreas urbanas o urbanizadas, de reserva para el crecimiento urbano y de preservación natural, podrán determinarse áreas o zonas en las cuales podrán aplicarse instrumentos de fomento, para el desarrollo urbano en el territorio del Estado. Para tal efecto la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, en coordinación con el Ayuntamiento correspondiente, podrá autorizar la delimitación de polígonos, para la ejecución de programas en las siguientes áreas de actuación:

a) 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 los proyectos de impacto urbano que determinen en coordinación la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, y el ayuntamiento correspondiente, apoyándose en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;

b) 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;

c) En aquellas factibles de regeneración urbana, que cuentan con infraestructura vial y de transporte, 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 para evitar impactos ecológicos negativos;

d) 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;

e) 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 programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas;

f) 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; y

g) En aquellas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística forestal y agroindustrial.

CAPÍTULO V

Del reagrupamiento parcelario

Artículo 203.- Procede el reagrupamiento parcelario cuando los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, lo determinen para llevar a cabo el crecimiento, mejoramiento o conservación, así como cuando lo acuerden y lo soliciten quienes intervengan en el sistema de actuación respectivo.

Artículo 204.- Para la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano dentro de las áreas de actuación que se determinen, la autoridad municipal o estatal, según corresponda, promoverá e inducirá ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida.

Una vez ejecutados los programas dentro de las áreas de actuación, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

Artículo 205.- El reagrupamiento parcelario se sujetará a las siguientes normas:

I.- Previo al reagrupamiento parcelario se definirá dentro del plan parcial de la zona, un área de actuación para el crecimiento, mejoramiento o conservación del centro de población, que una vez aprobado, publicado e inscrito, obligará a los particulares y a las autoridades, rigiendo la urbanización y aprovechamiento de los predios;

II.- La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso, que garantice la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;

III.- No podrán concederse licencias cuya ejecución no sea compatible con el reagrupamiento determinado por los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial; y

IV.- Las demás que al efecto expida la autoridad municipal correspondiente, o en su caso, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.

Artículo 206.- Cuando uno o varios de los propietarios de los predios contemplados en un área de actuación debidamente aprobada en el plan parcial, no acepten el reagrupamiento parcelario, el Gobierno del Estado procederá a la expropiación en los términos de este ordenamiento y de la ley de la materia, siempre y cuando mas de dos tercios de los propietarios afectados, que representen como mínimo la mitad del área requerida, convengan la realización del plan. Una vez expropiados los predios, la autoridad estatal los aportará para el reagrupamiento parcelario, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan.

CAPÍTULO VI

Del desarrollo urbano para el
descongestionamiento metropolitano

Artículo 207.- Las autoridades a que se refiere esta Ley promoverán e impulsarán un fuerte desarrollo de los centros de población considerados por los planes de desarrollo urbano y regionales como estratégicos para el descongestionamiento metropolitano, mediante la gestión de incentivos tarifarios, crediticios, en cuotas y fiscales, necesarios para el desarrollo socioeconómico y urbano con sustentabilidad, así como la promoción ante las instancias federales y los diversos grupos sociales y de iniciativa, la aplicación de recursos en programas para:

I.- La regularización del uso del suelo y administración urbana;

II.- El suelo urbano y reservas para el crecimiento urbano o territoriales;

III.- La vialidad y el transporte;

IV.- La atención de aspectos ambientales mediante la recolección, tratamiento y disposición final de desechos sólidos y aguas residuales; y,

V.- La renovación urbana de las áreas centrales.

TÍTULO OCTAVO

BASES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL.

CAPÍTULO I

Bases generales para la reglamentación municipal
de zonificación y usos del suelo

Artículo 208.- La clasificación de usos y destinos del suelo y las normas a que se sujetarán los distintos tipos de zonas, se definirán en el Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo que al efecto expidan los ayuntamientos, de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos jurídicos vigentes.

Artículo 209.- Los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, por lo menos deberán establecer:

I.- La clasificación general de las áreas y predios;

II.- La definición de la utilización general del suelo;

III.- La definición de las zonas primarias y las zonas secundarias en función de los usos y destinos del suelo predominantes en estas últimas;

IV.- La clasificación de los usos y destinos del suelo en función del grado de impacto que provocan

sobre el medio ambiente;

V.- Las normas de control de usos y destinos del suelo, indicando los grados de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;

VI.- Las normas de control de densidad de las edificaciones, definiendo por cada tipo de zona secundaria lo siguiente:

a) La superficie mínima del lote según uso del suelo, únicamente para las áreas previamente incorporadas a las áreas urbanas o urbanizadas;

b) El frente mínimo del lote, únicamente para las áreas urbanas o urbanizadas;

c) El coeficiente de ocupación del suelo para los usos no habitacionales;

d) El coeficiente de utilización del suelo para los usos no habitacionales;

e) La altura máxima de las edificaciones, según usos y destinos;

f) Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de las edificaciones;

g) Los espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio;

h) La densidad máxima de unidades de vivienda por hectárea; y,

i) Las demás que resulten necesarias.

VII.- Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio o explosión, aplicables según el tipo de utilización del suelo y de las edificaciones;

VIII.- Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;

IX.- Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural Público;

X.- Los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;

XI.- Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:

a) Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de andadores, calles y arteria en función a su jerarquía;

b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas discapacitadas;

c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de vía y zonas de protección;

d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;

e) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos, requeridas en cada tipo de zonas;

f) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y,

g) Otras normas específicas de carácter general que se consideren necesarias.

XII.- Establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias;

XIII.- La clasificación de los peritos que intervendrán en la elaboración de los proyectos urbanísticos y ejecutivos y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y,

XIV.- Los requisitos para obtener las licencias de usos del suelo.

Las áreas urbanizables previstas en la zonificación primaria tendrán completa flexibilidad para que en la zonificación secundaria los usos habitacionales y sus densidades sean propuestos por los usuarios al momento de solicitar la autorización para ser incorporadas al área urbanizada. Después de incorporados se registrarán por la normatividad prevista en los planes y reglamentos correspondientes.

Artículo 210.- En los reglamentos municipales de desarrollo urbano o en las disposiciones de carácter general que al efecto se expidan, se definirán con detalle los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos en cada una de las zonas mencionadas en esta Ley, señalando las condiciones y requerimientos para cada uso del suelo.

Artículo 211.- La clasificación de usos y destinos del suelo y las normas a que se sujetarán los distintos tipos de zonas, se definirán en los reglamentos municipales o demás disposiciones de carácter general de desarrollo urbano que al efecto expidan los ayuntamientos, de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos jurídicos vigentes.

CAPÍTULO II

Bases generales para la reglamentación municipal de la construcción

Artículo 212.- El Ayuntamiento, que corresponda, al expedir y aplicar sus reglamentos de construcción, lo harán conforme a las bases contenidas en el presente Capítulo y deberán contener, por lo menos:

I.- Atribuciones del Ayuntamiento;

II.- De los planes de desarrollo urbano con relación al otorgamiento de las licencias de construcción;

III.- De la ocupación de las vías públicas y otros bienes de uso común:

a) Disposiciones generales;

b) Ocupación y utilización de la vía pública;

c) Instalaciones subterráneas y aéreas en la vía pública;

d) Zonas de protección;

e) Nomenclatura;

f) Acotamientos;

g) Alineamientos;

h) Restricciones a la edificación; y,

i) Anuncios;

IV.- De los peritos responsables:

a) Registro y requisitos;

b) Clasificación de peritos en diseño y construcción;

c) Vigencia del registro; y,

d) Responsabilidad y obligaciones de los peritos;

V.- De la ejecución de las obras:

- a) Obras ejecutadas para usos;
- b) Obras ejecutadas para destinos; y,
- c) Construcciones e instalaciones provisionales;

VI.- De las licencias de construcción:

- a) Elementos de las licencias de construcción;
- b) Requisitos;
- c) Procedimiento para expedir licencias de construcción; y,
- d) Modalidades, condiciones y términos de las licencias de construcción;

VII.- Inspección y control de obras:

- a) Urbanización; y
- b) Edificación;

VIII.- Recepción de obras:

- a) Urbanización; y,
- b) Edificación;

IX.- Normas para la construcción de obras de urbanización:

- a) Generalidades;
- b) Agua potable;
- c) Drenaje sanitario;
- d) Drenaje pluvial;
- e) Alumbrado público;
- f) Instalaciones de energía eléctrica;
- g) Instalaciones telefónicas;
- h) Instalaciones especiales;
- i) Pavimentos;
- j) Guarniciones;
- k) Banquetas; y
- l) Jardinería;

X.- Utilización y conservación de edificios, lotes y predios:

- a) Acotamientos;
- b) Construcciones peligrosas;

- c) Usos peligrosos;
- d) Actividades contaminantes;
- e) Materiales y desechos peligrosos;
- f) Previsiones contra accidentes e incendios;
- g) Dispositivos de seguridad y protección; y
- h) Medidas preventivas en demoliciones;

XI.- Normas básicas para la construcción:

- a) Generalidades;
- b) De las excavaciones;
- c) De los rellenos o terraplenes;
- d) De las demoliciones;
- e) De las ampliaciones;
- f) De las remodelaciones;
- g) De las normas de calidad de los materiales;
- h) De la seguridad e higiene de las obras;
- i) De los dispositivos para transporte vertical en las obras;
- j) De la ejecución de las obras;
- k) De las memorias de cálculo;
- l) De las instalaciones para agua potable y drenaje;
- m) De las instalaciones eléctricas;
- n) De las instalaciones especiales; y,
- o) De los dispositivos para discapacitados;

XII.- Seguridad estructural de la construcción:

- a) Disposiciones generales;
- b) Características generales de la edificación;
- c) Criterios de diseño estructural;
- d) Cargas Muertas;
- e) Cargas vivas;
- f) Diseños por vientos;
- g) Diseño de cimentaciones;
- h) Construcciones dañadas;
- i) Obras provisionales y modificaciones, y,

j) Pruebas de carga;

XIII.- Sistemas de autoconstrucción:

a) Incentivos;

b) Régimen fiscal;

c) Casos de regulación forzosa; y,

d) Construcciones en zonas rurales;

XIV.- Construcción de vivienda de interés social y popular:

a) Incentivos; y,

b) Reducciones o exenciones;

XV.- Prohibiciones, sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento municipal:

a) Prohibiciones a servidores públicos, edificadores o constructores y usuarios;

b) Apercibimiento;

c) Multa;

d) Suspensión;

e) Clausura;

f) Demolición; y,

g) Arresto administrativo;

XVI.- Recursos administrativos y medios de defensa de los particulares:

a) Recursos;

b) Términos para su interposición;

c) Legitimación;

d) Suspensión del acto recurrido; y,

e) Autoridades competentes para resolver y término para el efecto.

Artículo 213.- Las normas de diseño que se integren en los reglamentos de construcción incluirán especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso a las personas discapacitadas.

Artículo 214.- Las áreas, lotes y predios sin edificar, los edificios, casas, y cualquier otra construcción urbana, deberá conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación.

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

Artículo 215.- En ausencia de reglamentos municipales de construcción se aplicarán las normas siguientes:

I.- Sujetarse a los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida;

II.- Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista. Queda prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas;

(REFORMADO, P.O. 18 DE ABRIL DE 2007)

III.- En nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederá una superficie a favor del municipio en los términos del Artículo 149 de esta Ley.

Se pagarán también los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda. Ambos requisitos se tendrán por satisfechos, si el terreno estuviera incluido en fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones.

IV.- Ajustarse a las restricciones que conforme a la Ley determinen las autoridades municipales;

V.- Sujetarse a la densidad de población y a los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que correspondan a la zona;

VI.- Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y jardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;

VII.- Contar con los accesos adecuados, y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona, así como con las adecuaciones viales y señalamientos que le indique un estudio de impacto vial que emita persona o institución competente;

VIII.- Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;

IX.- Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones de un estudio de riesgo que emita alguna institución competente;

X.- Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las formas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del municipio correspondiente. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas discapacitadas, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia;

Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas, todo bajo el nuevo enfoque de desarrollo sustentable;

XI.- Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a los límites tolerables en la materia respectiva, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Nuevo León y dictámenes de la Subsecretaría del Estado o del municipio, según corresponda;

XII.- La realización de cualquier construcción requiere de la obtención previa de la licencia de uso de suelo, de la determinación de la densidad de población, de los coeficientes de ocupación de suelo, de uso de suelo y de la licencia de construcción, que al efecto expida la autoridad municipal correspondiente;

XIII.- Cuando la realización de un proyecto de construcción se vaya a dar en una zona de riesgo actual o potencial, a juicio del propietario, del perito responsable, del Estado o del municipio correspondiente, se requerirá que se acompañe a la solicitud de licencia de construcción, el estudio hidráulico, geológico, geotécnico o de mecánica de suelos e incluso geofísico si se requiere, realizado por una institución o especialista acreditado en el medio profesional que desempeñe en el Estado; y

XIV.- Para otorgar la licencia de construcción se requiere responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los ayuntamientos y en los demás ordenamientos jurídicos relativos.

Para los efectos de este Artículo, la ampliación de plantas industriales o de industrias, comercios o edificaciones de servicios ya existentes, no se considerará como una nueva edificación y, en consecuencia, no serán objeto de las contribuciones previstas.

Artículo 216.- Las construcciones deben fomentar la sustentabilidad de las mismas, es decir, un máximo confort para sus usuarios con el mínimo uso de los recursos naturales; en norma, en uso de energía, agua e iluminación.

Artículo 217.- El cambio de uso de edificación o toda construcción nueva que se encuentre en terrenos no comprendidos dentro de un fraccionamiento autorizado debe de contener un análisis o estudio de impacto vial. Para determinar la necesidad de cualquier mejora a la red vial aledaña o adyacente con el objeto de mantener un nivel de servicio adecuado, un estudio de este tipo deberá incluir un análisis de:

- a) Elementos del contexto urbano, como volúmenes de tráfico, usos del suelo actuales, densidad de la población y características de la movilidad en la zona;
- b) Pronósticos de movilidad,
- c) Producción de viajes;
- d) Distribución y asignación de tráfico;
- e) Solución geométrica;
- f) Recomendaciones al predio o al edificio; y,
- g) Recomendaciones de señalamiento o adecuaciones exteriores.

TÍTULO NOVENO

PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR ACCIONES DE CRECIMIENTO, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO

CAPÍTULO I

De las licencias de fraccionamiento y urbanización del suelo

Artículo 218.- El interesado en urbanizar el suelo y desarrollar un fraccionamiento deberá:

I.- Verificar que la ubicación del predio sea compatible con los usos de suelo según los planes de desarrollo urbano en que se describa y solicitar el acuerdo de factibilidad de incorporación a los servicios de agua y de drenaje;

II.- Solicitar la factibilidad de desarrollar el fraccionamiento y que se le expidan los lineamientos generales a que deberá someterse el diseño del mismo;

III.- Solicitar la aprobación del proyecto urbanístico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales indicados por la autoridad;

IV.- Solicitar la aprobación del plano de rasantes con el objeto de poder continuar los trámites ante otras dependencias de servicios públicos e iniciar las obras de urbanización;

V.- Solicitar la aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento, acreditando los proyectos de servicios públicos con el visto bueno de las dependencias del ramo: agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del fraccionamiento a desarrollar;

VI.- Solicitar la autorización para realizar operaciones de ventas;

VII.- Solicitar prórrogas para la terminación de las obras de urbanización o reducción de las garantías cuando existan causas justificadas a juicio de la autoridad; y,

VIII.- Solicitar la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas.

Artículo 219.- La urbanización del suelo se podrá hacer de acuerdo a las siguientes etapas:

I.- Factibilidad de uso de suelo y lineamientos de urbanización;

II.- Proyecto urbanístico;

III.- Proyecto ejecutivo;

IV.- Autorización de ventas y garantía suficiente; y,

V.- Constancias de terminación de obras y liberación de garantías.

Artículo 220.- La factibilidad de urbanización es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes de desarrollo urbano aplicables o en su ausencia, conforme a los dictámenes técnicos correspondientes, informa al interesado en urbanizar el suelo acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido. Si la urbanización es factible, la autoridad fijará los lineamientos generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto urbanístico.

Artículo 221.- Para obtener la factibilidad de urbanización, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

I.- Solicitud de factibilidad de urbanización;

II.- Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III.- Acreditar la personalidad jurídica;

IV.- Plano de la localización del predio en el sector respectivo en la carta urbana del plan de desarrollo urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos;

V.- Estudio geofísico realizado por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas de alto riesgo;

VI.- La establecida en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el ayuntamiento.

Artículo 222.- De ser factible la urbanización del predio, el interesado podrá solicitar se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico. Para ello deberá además de acreditar la personalidad con que comparece, presentar la siguiente documentación:

I.- Solicitud de fijación de lineamientos generales de diseño urbano;

II.- Certificado de gravamen o de libertad de gravamen del predio;

III.- Plano de la localización del predio en el sector respectivo en la carta urbana del plan de desarrollo urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos, topografía y datos de polígono;

IV(sic).- Acuerdo de factibilidad de servicio de agua potable y drenaje sanitario; y

V.- Fotografías que muestren la situación actual del predio.

Se podrá solicitar la factibilidad de urbanización y la fijación de lineamientos generales de diseño urbano en un sólo trámite presentando la documentación correspondiente a ambos.

Artículo 223.- En la etapa de proyecto urbanístico el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I.- Solicitud de autorización de proyecto urbanístico;

II.- Copia de los acuerdos de factibilidad de urbanización y fijación de lineamientos generales de diseño urbano;

III.- Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada 5-cinco metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;

IV.- Estudio del impacto ambiental del proyecto indicando las medidas de mitigación;

V.- Estudio del impacto vial del proyecto;

VI.- Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

VII.- Acreditar la personalidad jurídica; y

VIII.- La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

Artículo 224.- El proyecto urbanístico formulado por el interesado con base en los lineamientos señalados al efecto, se aprobará o, en su caso se le señalarán las posibles modificaciones que requiere. Si señaladas y notificadas las modificaciones al proyecto transcurre un tiempo de 45-cuarenta y cinco días naturales sin tener noticia del interesado, el proyecto se negará y será necesario reiniciar el trámite. La resolución se hará del conocimiento del interesado para que presente sus documentos, exponga argumentos y haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos previstos en esta Ley.

Artículo 225.- Si la solicitud de autorización del proyecto urbanístico se presenta con toda la documentación requerida, la autoridad deberá dar respuesta en un plazo no mayor de 45-cuarenta y cinco días naturales desde la fecha de su presentación. Si transcurriera dicho plazo sin dictarse resolución, se entenderá por negada la autorización del proyecto urbanístico.

Artículo 226.- El interesado podrá solicitar modificar los proyectos urbanístico, ejecutivo y de ventas, pudiendo ser éstos dos últimos, en un sólo trámite

Artículo 227.- El interesado deberá solicitar la aprobación del plano de rasantes que deberá contener los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona.

Artículo 228.- En la etapa del proyecto ejecutivo el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I.- Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo;

II.- Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;

III.- Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;

IV.- Fotografías de la situación actual del predio;

V.- Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente

VI.- Avalúo catastral;

VII.- Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

VIII.- Copia heliográfica del plano de diseño urbano del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;

IX.- Copias heliográficas de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;

X.- Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;

XI.- Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocido;

XII.- Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

XIII.- Programa y presupuesto de obra;

XIV.- Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;

XV.- Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y los peritos responsables; y,

XVI.- Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

Artículo 229.- El interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio una copia del acuerdo que autorice el proyecto ejecutivo del fraccionamiento, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones, según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado.

Artículo 230.- En la etapa de la autorización de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación.

I.- Solicitud de autorización de ventas;

II.- Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III.- Título que acredite la propiedad del predio;

IV.- Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

V.- Proposición de garantía hipotecaria o fianza para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones;

VI.- Copia del plano autorizado del proyecto ejecutivo;

VII.- Constancias del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario;

VIII.- Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;

IX.- Acreditar la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley; y

X.- La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan los ayuntamientos correspondientes.

Artículo 231.- Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la autoridad municipal podrá autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se tenga el proyecto ejecutivo autorizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y haya cumplido con:

I.- La transmisión de las áreas destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas, según lo establece esta Ley y la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado;

II.- El otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%. La duración de estas garantías será conforme el programa de obras por ejecutar.

Se consideran fiscales los créditos a favor del Estado derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras de urbanización e instalaciones de servicios públicos, en toda clase de fraccionamientos o conjuntos.

Artículo 232.- Una vez expedida la autorización para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la oficina de catastro e inscribir los planos autorizados ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, quedando éste obligado a prestar los servicios públicos que le sean requeridos.

Artículo 233.- El ayuntamiento supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento. Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

Artículo 234.- Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará en las obligaciones impuestas y deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

Artículo 235.- Autorizado un fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia.

Artículo 236.- Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta Ley.

La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad sólo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.

Artículo 237.- El interesado podrá solicitar prórrogas para el cumplimiento de las obligaciones y/o la reducción de las garantías presentando la siguiente documentación:

I.- Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga y/o reducción de garantías;

II.- Copia del acuerdo del antecedente inmediato;

III.- Programa y presupuesto de obras;

IV.- Avance de obras;

V.- Acreditar la personalidad de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos jurídicos; y,

VI.- La que señalen las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

Artículo 238.- En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I.- Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- II.- Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III.- Fianza que garantice por tres años la calidad de pavimentos, cordones, banquetas y drenaje pluvial;
- IV.- Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
- V.- Acreditar la personalidad jurídica; y,
- VI.- La que se requiera conforme a las demás disposiciones de carácter general que expidan los ayuntamientos.

Artículo 239.- Al quedar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, el interesado podrá solicitar a la autoridad municipal competente se le extienda la constancia de terminación de obras.

A solicitud del fraccionamiento y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.

Artículo 240.- Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites a que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

- I.- La factibilidad, los lineamientos generales, el proyecto urbanístico y/o el plano de rasantes;
- II.- El proyecto ejecutivo y la solicitud de autorización de ventas; y,
- III.- Las solicitudes para la autorización de ventas y la de terminación de las obras.

Artículo 241.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

- I.- En la factibilidad, la congruencia de los usos del suelo pretendidos por el interesado con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano aprobados o, en su ausencia, con los dictámenes técnicos correspondientes;
- II.- La fijación de los lineamientos de desarrollo urbano;
 - a) Superficie del terreno;
 - b) Alineamientos viales y derechos de vía;
 - c) Derechos de vía de infraestructura;
 - d) Superficie de cesión de suelo para destinos y localización del mismo;
 - e) Usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación; incluyendo la densidad propuesta en los usos habitacionales;
 - f) Superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;
 - g) Criterios de arborización de áreas públicas;
 - h) Características de las edificaciones a realizar;

III.- La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:

a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;

b) El número de lotes y superficie promedio del mismo;

c) La zonificación de usos del suelo;

IV.- La autorización del plano de rasantes se hará constar en el plano sellado y firmado;

V.- La autorización de un proyecto ejecutivo se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente, conteniendo distribución de calles, lotes y áreas municipales conforme a las determinaciones, así como las especificaciones generales de cada tipo de servicio público, y el programa de obras; y

VI.- El permiso para realizar operaciones de venta o enajenación se hará constar en el plano sellado y autorizado para la celebración de dichos actos, y el acuerdo correspondiente, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar.

Artículo 242.- Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a:

I.- En el caso del proyecto urbanístico: contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a éstas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema;

II.- En el caso de plano de rasantes: iniciar las obras de urbanización y el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos;

III.- En el caso del proyecto ejecutivo: formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas;

IV.- En el caso de la autorización de ventas o enajenación: después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y,

V.- En el caso de la constancia de terminación de obras y el levantamiento del acta correspondiente: tendrán como consecuencia la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador; subsistiendo sólo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimento, cordones, banquetas y drenaje pluvial por un periodo de tres años.

Artículo 243.- Se podrá revocar total o parcialmente la autorización de un fraccionamiento a petición del representante con poder bastante y suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

Artículo 244.- La autoridad municipal competente no deberá dar trámite a solicitudes o documentos para aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en esta Ley, a persona física o moral que siendo propietaria de un predio, el cual haya sido invadido por particulares previamente, no acredite haber presentado denuncia o querrela en contra de los presuntos invasores. Una vez acreditada la presentación de la denuncia o querrela, la autoridad municipal competente, para iniciar dicho trámite, deberá esperar a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en esta Ley.

Artículo 245.- Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a

un fraccionamiento, deberán hacer mención del permiso para la venta de lotes y de su inscripción en Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

CAPÍTULO II

De las licencias de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelas del suelo

Artículo 246.- La autorización de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones será otorgada por la autoridad municipal competente y tendrá por objeto aprobar el número de dimensiones de lotes resultantes.

En el caso de que exista un plan de desarrollo urbano aplicable o una normatividad específica debidamente autorizada, se aplicará dicha normatividad al analizar y resolver sobre las solicitudes relativas a subdivisiones.

Artículo 247.- Para la autorización de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Presentar la solicitud correspondiente.

II.- Presentar el plano a escala del proyecto de subdivisión, parcelación, fusión o relotificación; en este último caso, se agregará plano de la lotificación antecedente precisando la ubicación.

III.- Presentar los títulos que acrediten la propiedad y posesión de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

IV.- Presentar el certificado de libertad de gravámenes expedido con no más de noventa días de anterioridad.

V.- En caso de la existencia de algún gravamen se requerirá la autorización expresa del acreedor;

VI.- En caso de solicitarlo algún apoderado, éste deberá estar facultado con poder para actos de dominio;

VII.- Presentar documento que acredite estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos a los que esté sujeto el predio;

VIII.- Pagar los derechos correspondientes; y,

IX.- Cumplir con los requisitos establecidos en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

CAPÍTULO III

De las licencias de uso de suelo, de edificación y construcción

Artículo 248.- La licencia de uso de suelo será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

I.- Determinar el uso o cambio de uso de suelo de un predio; y,

II.- Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente.

Cuando se trate de fraccionamientos o conjuntos, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente, debiendo el interesado solicitar posteriormente la licencia de uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

Artículo 249.- La licencia de uso de la edificación será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

I.- Determinar el uso de suelo del predio en que se ubica la edificación;

II.- Señalar la ocupación máxima de construcción;

III.- Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente;

IV.- Determinar la función específica o giro particular de la edificación;

V.- Señalar la distribución de áreas correspondientes; y,

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos previamente autorizados, deberá solicitarse posteriormente por el interesado, la licencia de uso de la edificación sólo para aquellas que difieran del uso habitacional, ya que éste será otorgado en la autorización del proyecto correspondiente.

Artículo 250.- Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad, incluyendo la realización de construcciones y edificaciones, deberán solicitar a la autoridad municipal competente la licencia de usos del suelo y lineamientos generales, cumpliendo los requisitos que indiquen las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y, en su caso, de construcción. Recibida la solicitud, la autoridad municipal competente deberá expedir la licencia en un plazo máximo de 45-cuarenta y cinco días naturales.

Artículo 251.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I.- Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II.- Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

III.- Presentar plano de localización del predio;

IV.- Indicar el uso del suelo que se pretende;

V.- Pago de derechos correspondientes; y,

VI.- Los demás que señalen para tal efecto los ayuntamientos en las disposiciones de carácter general que al efecto expidan.

Artículo 252.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I.- Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II.- Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

III.- Presentar plano de localización del predio;

IV.- Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V.- Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

VI.- El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes;

VII.- Los demás que señalen para tal efecto las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

Artículo 253.- La licencia municipal de construcción en los casos concretos de particulares y de empresas y organismos públicos descentralizados, será otorgada por la autoridad municipal competente y tendrá por objeto autorizar.

I.- El alineamiento en vías públicas y número oficial.

II.- Las construcciones y el uso específico del suelo que le competen;

III.- Las excavaciones en vías públicas para las conexiones de agua potable, y drenaje sanitario, a las redes de servicio público; y,

IV.- Las de demoliciones y excavaciones.

Artículo 254.- Para la obtención de licencia municipal de construcción, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I.- Acreditar la propiedad o posesión;

II.- Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito responsable inscrito en el registro respectivo;

III.- Pagar los derechos correspondientes;

IV.- Acompañar la licencia de uso de suelo; y,

V.- Los demás que establezcan las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento.

Artículo 255.- En el caso de construcción de vivienda popular que estén ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamiento sociales progresivos, y sea el propio poseedor quien realice los trámites, la licencia municipal de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

I.- Documentos que acrediten la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo;

II.- Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales; y,

III.- Los demás que señalen las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento.

Artículo 256.- Con fundamento en la licencia de usos del suelo y lineamientos generales, el interesado elaborará el proyecto de construcción o edificación que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

Artículo 257.- Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero con cédula profesional legalmente expedida.

Artículo 258.- Los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente deberán ser revisados por la autoridad municipal competente, para verificar el cumplimiento de las normas de esta Ley y demás disposiciones de carácter general o reglamentos municipales, si existieran en materia de desarrollo urbano, construcción, lineamientos viales, instalaciones especiales, seguridad o diseño urbano.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la autoridad competente deberán realizar las consultas respectivas.

Artículo 259.- La autoridad municipal competente, una vez que reciba la solicitud de revisión del proyecto de construcción, la revisará y dictaminará en un plazo no mayor de 30-treinta días naturales. Si el dictamen descalifica el proyecto de construcción, se notificará al solicitante para los efectos que establezcan esta Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento. Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de construcción, de inmediato se

expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda aplicable.

Artículo 260.- Las autoridades municipales tomarán las medidas que estén a su alcance, a fin de simplificar los trámites administrativos para expedir las licencias que correspondan a construcciones dedicadas a vivienda. Asimismo, promoverán los convenios con las autoridades federales y estatales competentes, para facilitar los trámites de autorización de acciones de vivienda de interés social y popular.

Artículo 261.- La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

Artículo 262.- La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización.

Artículo 263.- Cualquier proyecto de obra de construcción que ordene o autorice el ayuntamiento en la zona de aplicación de un plan parcial de desarrollo urbano para la conservación o mejoramiento del Patrimonio Cultural del Estado, necesariamente será puesto a la consideración de los vecinos directamente involucrados, para que expresen su opinión en el plazo máximo de 45-cuarenta y cinco días naturales.

En tanto no se obtenga su opinión escrita, la autoridad competente únicamente podrá determinar y ejecutar como medidas de seguridad, el desalojo de los predios, lotes y edificaciones, o el apuntalamiento de éstas últimas, pero en ningún caso podrá autorizar o ejecutar las obras de construcción.

Artículo 264.- La autoridad municipal competente podrá ejercer las atribuciones conferidas en este Título, por su titular o a través del Presidente Municipal, conforme lo establezca la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, las disposiciones de carácter general expedidas por los ayuntamientos o a los convenios celebrados con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado u otros municipios.

TÍTULO DÉCIMO

CONTROL, INFRACCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

Artículo 265.- Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta Ley, reglamentos, planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; 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 los términos de la legislación aplicable.

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 y de las especificaciones del proyecto autorizado.

Artículo 266.- Los inspectores para practicar visitas de inspección, deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

Artículo 267.- Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

Artículo 268.- Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere esta Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

Artículo 269.- De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

Artículo 270.- En las actas se hará constar:

I.- Nombre, denominación o razón social del visitado;

II.- Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;

III.- Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

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 del visitado, si quisiera hacerla; y,

IX.- Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Artículo 271.- Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

Artículo 272.- Con base a los resultados que arroje el acta de inspección, la autoridad competente, advirtiendo la existencia de algún riesgo, procederá a aplicar las medidas de seguridad que corresponda e iniciar el procedimiento administrativo para cuyo efecto deberá notificarse al infractor a fin de que en el término de 5-cinco días exprese a lo que a sus intereses convenga y ofrezca las pruebas en relación a los hechos contenidos en el acta de inspección, aplicándose en lo conducente lo referente a la admisión y desahogo de pruebas, formulación de alegatos y resolución a que se refiere el trámite del recurso.

Artículo 273.- Si de los resultados del acta no aparecieren elementos de infracción, pero se advirtiere alguna irregularidad, la autoridad competente, lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de 10-diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

Artículo 274.- Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho el uso del derecho que le concede tal Artículo, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los 15-quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

Artículo 275.- En la resolución administrativa se señalará o, en su caso, adicionarán las medidas que deban 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.

Artículo 276.- Se consideran como medidas de seguridad:

I(sic).- La suspensión de trabajos y servicios;

II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras;

III.- La desocupación o desalojo de inmuebles;

IV.- La demolición de construcciones;

V.- El retiro de instalaciones;

VI.- La prohibición de actos de utilización; y,

VII.- El aseguramiento y secuestro de objetos a materiales.

Las medidas de seguridad serán ordenadas por las autoridades municipales o estatales competentes en caso de riesgo, son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

En los municipios la aplicación de estas medidas se sujetará a lo establecido en las disposiciones de carácter general que expidan los ayuntamientos.

Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesarias para la corrección de las irregularidades respectivas y deberán ser comunicadas por escrito al responsable de la obra o al propietario, para su inmediata ejecución.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

Artículo 277.- La violación de esta Ley, de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y de zonas de riesgo establecidas en el Atlas de Riesgo se considera infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes y, en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Al aplicarse las sanciones se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de cinco años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción.

(REFORMADO P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

En el caso de violaciones cometidas por los servidores públicos, se aplicarán las sanciones contenidas en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León, independientemente de las responsabilidades de carácter penal o civil que dispongan otros ordenamientos.

Artículo 278.- Se consideran conductas violatorias o infracciones a esta Ley, a los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial; las siguientes:

I.- La contravención a las disposiciones contenidas en los convenios que celebren las autoridades en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos;

II.- Que el propietario o poseedor del predio objeto de división, lotificación, fraccionamiento o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio incurran en las siguientes causales:

a) Carezca de la aprobación del proyecto de traza de urbanización y licencia de obra;

b) Construya distinto al tipo de fraccionamiento o desarrollo aprobado por la autoridad competente;

c) Carezca de la autorización de lotificación en los términos de esta Ley;

d) Carezca del permiso de autorización de ventas correspondiente; y,

e) Carezca de la autorización de fraccionamientos o de desarrollos en condominio;

III.- Realizar alguna construcción, instalación, demolición o excavación, sin contar con la debida autorización;

IV.- Realizar, sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, excavaciones, depósito de materiales o escombros, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones.

V.- Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;

VI.- Establecer o cambiar el uso de suelo o destino de un predio, inmueble o edificación, distinto a lo autorizado o al proyecto aprobado, sin la debida autorización de la autoridad competente;

(REFORMADA P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2003)

VII.- Incurrir en actos u obras referentes a un fraccionamiento sin contar con la aprobación del proyecto y la autorización respectiva, y propiciar la ocupación irregular de esas áreas y predios;

(REFORMADA P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2003)

VIII.- Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso o autorización al vencerse el término del mismo sin haber obtenido su renovación; y,

(REFORMADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

IX.- La contravención a las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley y en el reglamento respectivo; y,

(REFORMADA, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

X.- Que el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zona de riesgos establecidas en el Atlas de Riesgo, realice obras o instalaciones y actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

Quienes incurran en reiteración de conductas constitutivas de infracción, serán considerados reincidentes.

Artículo 279.- Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el Artículo anterior serán las siguientes:

I.- La rescisión de convenios, para el supuesto contemplado en la fracción I y en su caso multas de 50 a 500 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica;

(REFORMADA, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

II.- La suspensión o demolición de construcciones e instalaciones, para los supuestos contemplados en las fracciones III, IV o V y, en su caso, multas de 500 a 1,000 veces el salario mínimo vigente en el área geográfica;

III.- La revocación de las licencias y permisos otorgados, cuando se incurra en el supuesto contemplado en la fracción VI y en su caso multas de 1,000 a 2,000 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica;

(REFORMADO P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2003)

IV.- Multas de 250 a 2,000 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica, conforme a lo dispuesto por esta Ley, en caso de incurrir en el supuesto que establecen la fracciones VII y VIII y IX;

V.- Las demás que señalen las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los

ayuntamientos.

VI.- De 500 veces a 1,000 veces de salario mínimo prevaleciente en la zona económica, cuando se ejecuten obras o instalaciones sin licencia o con una licencia cuyo contenido sea violatoria de los programas. En este caso se aplicará la sanción al promotor de la obra y al director responsable de obra;

VII.- En las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y parcelaciones ilegales, de 1,000 a 2,000 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica, al propietario de dicho terreno;

VIII.- A quienes no respeten las normas referentes al desarrollo urbano para las personas con discapacidad se les aplicarán las siguientes multas:

De 20 a 40 veces de salario mínimo prevaleciente en la zona económica:

a) A quien obstaculice la circulación peatonal o las rampas ubicadas en las esquinas, para su uso por las personas con discapacidad; y,

b) A quien ocupe las zonas de estacionamiento reservadas para su uso por las personas con discapacidad;

(REFORMADA, P.O. 25 DE ENERO DE 2006)

IX.- La suspensión o demolición de construcciones e instalaciones para el supuesto contemplado en la fracción X y, en su caso, multas de 2,000 a 30,000 veces el salario mínimo vigente en el área geográfica, conforme a lo dispuesto en esta Ley; y

(ADICIONADA P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005)

X.- A quien después de notificado por la autoridad competente persista en la violación de 1,000 veces a 1,500 veces de salario mínimo vigente en el área geográfica.

En caso de reincidencia el monto de la multa puede ser incrementado, sin exceder de 40,000 días de salario mínimo prevaleciente en la zona económica, así como, en su caso, la clausura definitiva.

Corresponde a las autoridades estatales o municipales, según sea el caso, decretar e imponer las sanciones previstas en este Artículo . Son sujetos responsables de la comisión de las infracciones y consecuentemente para la aplicación de las sanciones el propietario o poseedor del inmueble, o bien, el responsable de las obras que se lleven a cabo en el mismo, contra quienes la autoridad podrá emitir el mandamiento en forma conjunta o solidaria.

Artículo 280.- Si el responsable se rehusare a cumplir las órdenes establecidas en los Artículos anteriores, o no realiza los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario que se le señale, los hará la autoridad en rebeldía del responsable, siendo a cargo de éste los gastos y daños relativos, para cuyo cobro se aplicará el procedimiento establecido en el código o leyes fiscales, independientemente de que se apliquen las sanciones y se le exijan las demás responsabilidades legales a que hubiere lugar.

Artículo 281.- Las autoridades competentes harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, cateo y arresto hasta por treinta y seis horas, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

Artículo 282.- 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 infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

DE LOS MEDIOS DE DEFENSA

Artículo 283.- Los interesados afectados por las resoluciones de las autoridades administrativas, podrán interponer recurso de reconsideración o intentar el juicio contencioso administrativo

correspondiente.

Artículo 284.- El plazo para interponer el recurso de reconsideración será de 15- quince días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra o en que el interesado tuviere conocimiento de la misma.

Artículo 285.- El escrito de interposición del recurso de reconsideración deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y en el mismo se deberá expresar:

I.- La autoridad administrativa a quien se dirige;

II.- El nombre del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efectos de oír notificaciones;

III.- El interés legítimo y específico que asiste al recurrente;

IV.- El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;

V.- Los agravios que se le causen;

VI.- En su caso, copia de la resolución o acto que se impugna y de la notificación correspondiente; y,

VII.- Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales.

Cuando no se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente o las pruebas documentales ofrecidas, se apercibirá a los interesados para que en un plazo de 3- tres días hábiles presenten los documentos y de no cumplirse lo anterior, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 286.- La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

I.- Lo solicite expresamente el recurrente;

II.- Se admita el recurso;

III.- No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que se garanticen éstos para el caso de no obtener resoluciones favorables; y,

IV.- Tratándose de multas, el recurrente garantice el crédito fiscal en cualesquiera de las formas previstas en el Código Fiscal del Estado de Nuevo León

La autoridad deberá emitir un acuerdo en el que se señale la suspensión o la denegación de la ejecución del acto impugnado, el cual de no emitirse, se entenderá por otorgada la suspensión de la misma.

Artículo 287.- El recurso se desechará de plano cuando:

I.- Se presente fuera de plazo; y,

II.- No contenga firma.

Artículo 288.- Son causas de improcedencia del recurso:

I.- Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;

II.- Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;

III.- Contra actos consumados de un modo irreparable;

IV.- Contra actos consentidos expresamente; y,

V.- Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

Artículo 289.- Será sobreseído el recurso cuando:

I.- El promovente se desista expresamente del recurso;

II.- El agraviado fallezca durante el procedimiento, si el acto respectivo sólo afecta su persona;

III.- Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el Artículo anterior;

IV.- Cuando hayan cesado los efectos del acto respectivo;

V.- Por falta de objeto o materia del acto; y,

VI.- No se probare la existencia del acto respectivo.

Artículo 290.- En los recursos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional por posiciones. No se considera comprendida en esta prohibición la petición de informes a las autoridades administrativas, respecto de hechos que consten en sus expedientes o de documentos agregados a ellos.

La autoridad podrá allegarse de los medios de pruebas que considere necesarios, sin más limitación que la establecida en la ley.

La autoridad administrativa ante quién se tramite el recurso de reconsideración, acordará sobre la admisibilidad de las pruebas ofrecidas. Sólo podrá rechazar las pruebas propuestas por los interesados cuando no fuesen ofrecidas conforme a derecho, no tengan relación con el asunto, sean improcedentes e innecesarias o contrarias a la moral y al derecho. Tal resolución deberá estar debidamente fundada y motivada.

Artículo 291.- El desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas se realizarán dentro de un plazo no menor de 3-tres días hábiles ni mayor de 15-quince días hábiles, contados a partir de su notificación.

Si se ofreciesen pruebas que ameriten ulterior desahogo, se ampliará el plazo hasta de 15-quince días hábiles para tal efecto.

Las pruebas supervinientes podrán presentarse siempre que no se haya emitido la resolución definitiva.

Artículo 292.- La autoridad notificará a los interesados con una anticipación de 3-tres días hábiles, el inicio de las actuaciones necesarias para el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas.

Artículo 293.- Ponen fin al recurso administrativo:

I.- La resolución del mismo;

II.- La renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el ordenamiento jurídico;

III.- La declaración de caducidad;

IV.- La imposibilidad material de continuarlo por las causas sobrevenidas;

V.- El convenio de las partes, siempre y cuando no sea contrario a lo establecido en esta Ley, y verse sobre materias que no sean susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público con el alcance, efectos y régimen jurídico especificado en cada caso;

VI.- La falta de materia; y,

VII.- El sobreseimiento.

Artículo 294.- Todo interesado podrá desistirse de su solicitud o renunciar a sus derechos, cuando éstos no sean de orden e interés públicos. Si el escrito de iniciación se hubiere formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquél que lo hubiere efectuado o solicitado.

Artículo 295.- La falta de actuación del recurrente por causas imputables a él por el término de 30-treinta días naturales, producirá la caducidad del procedimiento. La autoridad competente acordará el archivo de las actuaciones notificándosele al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederá el juicio contencioso administrativo.

Artículo 296.- Concluida la tramitación del recurso y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de los interesados, por el término de 5-cinco días hábiles para que en su caso, formulen alegatos, los que serán tomados en cuenta por la autoridad competente al dictar la resolución.

Artículo 297.- La autoridad deberá resolver el recurso de reconsideración en un plazo no mayor de 5-cinco días naturales, posteriores al término señalado en el Artículo anterior, en cualquiera de los siguientes sentidos:

I.- Confirmar el acto impugnado;

II.- Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y,

III.- Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

Artículo 298.- 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 pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

La autoridad, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideran violados y examinar en su conjunto los agravios así como los demás razonamientos del recurrente a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Igualmente, deberá dejar sin efectos legales los actos administrativos cuando advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá fundar cuidadosamente los motivos por los que consideró ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de 30-treinta días naturales.

Artículo 299.- No se podrán revocar o modificar los actos administrativos en la parte no impugnada por el recurrente.

La resolución expresará con claridad los actos que se modifiquen y si la modificación es parcial, se precisará ésta.

Artículo 300.- La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

Artículo 301.- Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que en un plazo no inferior a 5-cinco ni superior a 15-quince días naturales formulen sus alegatos y presente los documentos que estime procedentes.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo, no lo haya hecho.

Artículo 302.- Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos en los plazos previstos en la presente Ley, los afectados podrán presentar el recurso de queja:

I.- Ante el superior inmediato de la autoridad administrativa que no haya resuelto en el plazo legal el asunto a su cargo;Y,

II.- Ante la propia autoridad cuando la resolución corresponda al ayuntamiento o al Gobernador del Estado.

Artículo 303.- El recurso de queja deberá formularse por escrito con las formalidades y requisitos que se exigen para el recurso de reconsideración.

Artículo 304.- Presentado ante la autoridad competente el escrito de queja, ésta deberá resolver en el término de 30-días hábiles dictando el acuerdo correspondiente, o en su caso, disponiendo se expida la resolución omitida.

Artículo 305.- En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente la respuesta tanto al recurso de reconsideración como al de queja, en el término indicado, se entenderá resuelto en favor del recurrente.

Artículo 306.- Presentada una solicitud para cualquier trámite a que se refiere la presente Ley; sea de autorización de uso del suelo, cambio de uso del suelo, uso de edificación, proyecto de construcción, subdivisión, fusión, relotificación, parcelación, factibilidad y lineamientos, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, rasantes, o autorización de ventas; y, que esté debidamente acompañada de toda la documentación requerida por este ordenamiento, la autoridad competente deberá dar una respuesta a la misma en el término máximo de 45-cuarenta y cinco días naturales contados a partir de la fecha en que se haya recibido la solicitud.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente la respuesta al trámite solicitado en el término indicado y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la presente Ley, planes, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos; se considerará negada la solicitud planteada.

En los reglamentos municipales u otras disposiciones de carácter general expedidos por el ayuntamiento correspondiente, podrá establecerse un término menor al señalado en el primer párrafo de este Artículo , el cual en ningún caso podrá ser mayor.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

DE LA DENUNCIA

Artículo 307.- La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, cambios de usos del suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; tendrá derecho a denunciar a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso las medidas de seguridad y sanciones respectivas cuando:

I.- Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;

II.- Causen o puedan causar un daño al Estado o municipio;

III.- Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y,

IV.- Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

Artículo 308.- Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el Artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que la promueva deberá señalar:

I.- Nombre, domicilio e identificación oficial del denunciante;

II.- Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;

III.- Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;

IV.- La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas; y,

V.- Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en cuestión.

Artículo 309.- Es obligación de la autoridad competente hacer del conocimiento del denunciante sobre el trámite, resultado de la verificación de los hechos, medidas de seguridad impuestas y resolución de la denuncia planteada, dentro de 30-treinta días hábiles siguientes.

De no resolverse la denuncia se entenderá que se emite una resolución negativa contra la cual podrá interponerse el recurso de reconsideración previsto en esta Ley o la demanda en juicio contencioso administrativo.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Esta Ley entrará en vigor a los 45-cuarenta y cinco días naturales siguientes al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Se aboga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León publicada el día 8 de febrero de 1991 y sus reformas.

TERCERO.- Continúan vigentes los decretos, planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, reglamentos y autorizaciones expedidas o aprobadas por el Ejecutivo del Estado, los ayuntamientos o las autoridades competentes que actuaron conforme a lo establecido en la Ley que se aboga, en todo aquello en que no se oponga a la presente Ley.

CUARTO.- El Estado y los municipios deberán iniciar los trámites para la expedición, revisión, modificación o adición de los planes, programas o reglamentos de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial; dentro de un plazo de sesenta días hábiles a partir de la vigencia para ajustarlos a las disposiciones de esta Ley.

QUINTO.- Quedan sin efectos los convenios de coordinación urbana que se celebraron al amparo de la Ley abrogada.

SEXTO.- En todos los casos en los cuales otras Leyes u ordenamientos legales y administrativos hagan mención a la Secretaría de Desarrollo Urbano se entenderán referidos a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, publicada el 31 de julio de 1991.

SÉPTIMO.- Los trámites urbanísticos y los recursos administrativos que se encuentren en proceso al entrar en vigor la presente Ley, continuarán gestionándose hasta su conclusión en los términos establecidos en la Ley abrogada.

OCTAVO.- Los ayuntamientos se sujetarán a los lineamientos que expida la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano hasta en tanto no expidan sus respectivos planes de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos.

NOVENO.- Los predios que fueron parcelados y que previamente cumplieron con lo establecido por el Artículo 116 de la Ley que se aboga, se entenderá por cubierta la obligación prevista en

elArtículo 151 de la presente Ley, referente a la cesión de suelos para equipamientos públicos.

Por lo tanto envíese al Ejecutivo para su publicación y promulgación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital, a los diez y nueve días del mes de enero de mil novecientos noventa y nueve.-PRESIDENTE : DIP. CESÁREO CAVAZOS CAVAZOS; DIP. SECRETARIO: MIGUEL A. GONZÁLEZ QUIROGA; DIP. SECRETARIO: MANUEL JOSÉ PEÑA DORIA.- Rúbricas.-

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento. Dado en el Despacho del Poder Ejecutivo del Estado de Nuevo León, en Monterrey, su Capital, a los veinticinco días del mes de Febrero de mil novecientos noventa y nueve.

EL C. GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

LIC. FERNANDO DE JESUS CANALES CLARIOND

EL C. SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PUBLICAS

LIC. JOSE LUIS COINDREAU GARCIA

ARQ. OSCAR BULNES VALERO

N. DE E. A CONTINUACION SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMA A LA PRESENTE LEY.

P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999.

Artículo Unico.- El presente Decreto entrará en vigor el día 1o. de Enero del año 2000.

P.O. 8 DE DICIEMBRE DE 2000.

Artículo Unico.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

P.O. 19 DE SEPTIEMBRE DE 2003.

Artículo Unico.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

P.O. 26 DE FEBRERO DE 2004.

ARTICULO SEXTO TRANSITORIO DE LEY DE LA AGENCIA PARA LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO DE NUEVO LEON:

Artículo Sexto.- Se derogan los artículos 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado en fecha 3 de marzo de 1999.

P.O. 16 DE DICIEMBRE DE 2005.

Artículo Único.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

P.O. 25 DE ENERO DE 2006.

Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo Segundo.- Las normas, sistemas, procedimientos y sanciones establecidas por incumplimiento a lo dispuesto para las zonas de riesgo se aplicarán al día siguiente a la fecha en que se publique el Atlas de Riesgo en el Periódico Oficial del Estado.

P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 2006. DEC. 30

Artículo Único.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 2006. DEC. 31

Artículo Único.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

P.O. 18 DE ABRIL DE 2007. DEC. 79

Artículo Único.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

P.O. 07 DE NOVIEMBRE DE 2007 DEC. 163 (OBS. DEC. 123)

Artículo Único.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

P.O. 12 DE NOVIEMBRE DE 2007 DEC. 162 (OBS. DEC. 130)

Artículo Único.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.