

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO: DEL OBJETO Y DEFINICIONES DE LA LEY

<1>.- La presente Ley regula la planeación, administración y control del desarrollo urbano en el Estado de Chihuahua conforme a los principios de los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su legislación reglamentaria.

Las disposiciones de esta Ley, reglamentos, planes y programas sobre regulación de asentamientos humanos que expidan las autoridades competentes son de orden público e interés social.

<2>.- Es objeto de esta Ley:

I.- Establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y Municipios que lo integran en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos en la Entidad;

II.- Establecer las normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

III.- Establecer las normas conforme a las cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

IV.- Fijar las normas que regulen toda acción urbana en los términos de esta Ley, reglamentos, planes y programas en la materia; y

V.- Definir las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

<3>.- El desarrollo urbano en la entidad tenderá a crear las bases para una mayor producción, elevar la productividad, mejorar la calidad de vida de la población, preservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente.

<4>.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I.- Acción urbana: El acondicionamiento del espacio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, el fraccionamiento, la urbanización, la fusión, la subdivisión, la relotificación, la edificación, el cambio a régimen de propiedad en condominio y demás procesos tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo urbano;

II.- Area no urbanizable: La superficie que en razón de su naturaleza, función o destino no debe abrirse al desarrollo, o está sujeta a restricciones en su aprovechamiento;

III.- Area urbana: La superficie ocupada por asentamientos humanos o dotada con infraestructura primaria para este efecto;

IV.- Asentamiento humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

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

VI.- Conjunto Urbano: La modalidad de acción urbana, en un polígono determinado, donde se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos del suelo;

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

VIII.- Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población;

IX.- Crecimiento: La acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

X.- Densidad Bruta: Es el indicador que resulta de dividir el número total de viviendas de un polígono determinado entre la superficie total del mismo.

XI.- Derecho de Vía: La franja de terreno de restricción federal, estatal o municipal que corre paralela a ambos lados de las vías públicas y redes de infraestructura existentes. En el caso de la vía pública proyectada, el derecho de vía comprende además la franja de terreno para el trazo y construcción de la misma;

XII.- Desarrollo Regional: El proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, que garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población, preservación del medio ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

XIII.- Desarrollo Urbano: La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XIV.- Destinos: Los fines públicos a los que se tiene previstos dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

XV.- Dictamen de Impacto Urbano y Ambiental: El documento mediante el cual el Ejecutivo del Estado, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza, niega o condiciona, con base en estudios elaborados al respecto, la realización de aquellas acciones urbanas que por su magnitud y sus efectos lo ameritan;

XVI.- Dictamen de congruencia: El documento mediante el cual el Ejecutivo del Estado, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, evalúa y sanciona el contenido de un plan respecto de las disposiciones de la presente Ley y las políticas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo urbano;

XVII.- Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos;

XVIII.- Fraccionamiento: La división de un terreno mediante la apertura de calle o calles o de obras de urbanización que acondicionen el predio para tal propósito;

XIX.- Fundación: La acción de establecer un centro de población;

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

XXI.- Habilitación: La dotación de obras de cabecera y redes de infraestructura primaria, viales, de agua, saneamiento y electricidad a un área o predio, para posteriormente subdividir, fraccionar o edificar;

XXII.- Infraestructura Urbana: Los sistemas y redes de distribución de bienes y servicios en los centros de población;

XXIII.- Infraestructura Urbana Primaria: El conjunto de obras de cabecera y las líneas troncales o principales para la introducción y suministro del agua potable, la energía eléctrica, la vialidad principal y el desalojo de aguas en un centro de población o en una zona del mismo;

XXIV.- Límite de Centro de Población: la línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población, de conformidad con la definición contenida en la fracción V del presente artículo. Los límites de los fundos legales de las poblaciones deberán coincidir con los de los Centros de población;

XXV.- Mejoramiento: La acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente, así como para regularizar la tenencia de la tierra y dotar a los pobladores de satisfactores y servicios básicos;

XXVI.- Normas técnicas: La Descripción detallada de aspectos reglamentarios por medio de los distintos planes de desarrollo urbano que constituyen un referente importante para evaluar, dictaminar y, en su caso autorizar acciones de desarrollo urbano en localidades que no cuentan con un Plan de Desarrollo Urbano que regule su desarrollo con los reglamentos respectivos;

XXVII.- Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un Centro de Población, de acuerdos del Plan de Desarrollo Urbano correspondiente;

XXVIII.- Reagrupamiento Parcelario: El proceso de fusión de predios, en un polígono y su posterior subdivisión o fraccionamiento y adjudicación para la ejecución de planes de desarrollo urbano para la conservación, mejoramiento o crecimiento de los Centros de población;

XXIX.- Regularización de la tenencia de la tierra: El proceso de legalización de la posesión del suelo a las personas asentadas irregularmente;

XXX.- Relotificación: La modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento;

XXXI.- Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

XXXII.- Reservas territoriales patrimoniales: El suelo adquirido por las dependencias o entidades de la administración pública, o en asociación con sus propietarios, para la oferta de lotes en las áreas urbanizables;

XXXIII.- Servicios Urbanos: Las actividades públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de población;

XXXIV.- Subdivisión: La partición de un predio en dos o más fracciones que no requiera el trazo de vía pública u obras de urbanización;

XXXV.- Urbanización: El acondicionamiento y dotación de redes de infraestructura que permiten la edificación y su conexión a las redes de servicios públicos así como el incremento de la población urbana;

XXXVI.- Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población;

XXXVII.- Vía Pública: Los inmuebles de dominio público y uso común destinados al libre tránsito;

XXXVIII.- Vivienda de Interés Social: Aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por quince el salario mínimo general elevado al año, vigente en el Distrito Federal.

XXXIX.- Vivienda Popular: Aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general elevado al año, vigente en el Distrito Federal;

XL.- Zonificación Primaria: 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; y

XLI.- Zonificación Secundaria: La precisión detallada de la Zonificación Primaria a través de normas de habitabilidad, densidades, coeficientes de utilización y de ocupación, alineamientos y edificación.

CAPITULO SEGUNDO: DE LAS AUTORIDADES Y ORGANOS AUXILIARES

<5>.- Son autoridades encargadas de la aplicación de la presente Ley, en el ámbito de sus respectivas competencias, y que ejercerán conforme lo establecen las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Constitución Política del Estado, su legislación, reglamentos y la presente Ley:

- I.- El Congreso del Estado;
- II.- El Ejecutivo del Estado;
- III.- Los Municipios, y
- IV.- La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología.

<6>.- El Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y las Comisiones de Conurbación serán órganos auxiliares de las autoridades mencionadas en el artículo anterior y su funcionamiento se regirá por lo dispuesto en la Ley de Planeación del Estado, en esta Ley y en sus ordenamientos reglamentarios.

El Gobernador del Estado promoverá la formación de un Comité Sectorial de Desarrollo Urbano, Ecología y Vivienda dentro del Comité de Planeación del Desarrollo del Estado, con el fin de establecer mecanismos de consulta entre las entidades y dependencias que conformen dicho Comité.

<7>.- Son atribuciones del Congreso del Estado en materia de desarrollo urbano:

- I.- Decretar la fundación de nuevos centros de población en el Estado de Chihuahua previstos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- II.- Aprobar la dotación o ampliación de los límites de los centros de población en el Estado; y
- III.- Aprobar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los planes que regulen las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado.

<8>.- Corresponde al Ejecutivo del Estado:

- I.- Someter a la aprobación de la Legislatura del Estado el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como la fundación de nuevos Centros de población previstos en el mismo;
- II.- Formular, ejecutar y evaluar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, con la participación de los Municipios;
- III.- Dictaminar la congruencia de los planes de desarrollo urbano municipales y de Centros de población con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y con la presente Ley;

- IV.- Publicar, difundir y ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los planes o programas de desarrollo urbano legalmente aprobados;
- V.- Celebrar convenios con el Gobierno Federal, los de las Entidades Federativas y los de los municipios, en apoyo al desarrollo urbano en la entidad;
- VI.- Apoyar y asesorar a los municipios que lo soliciten, en la formulación, ejecución y control de sus planes o programas de desarrollo urbano;
- VII.- Participar de manera conjunta y coordinada con la Federación, las entidades federativas involucradas y los municipios, en la planeación del desarrollo urbano de las conurbaciones interestatales, en los términos de lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos;
- VIII.- Participar de manera conjunta y coordinada con los municipios, en la planeación del desarrollo urbano de los Centros de población, en los términos que establece la presente Ley;
- IX.- Convenir con los sectores social y privado en la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional y urbano;
- X.- Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, 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 y del equilibrio ecológico de los centros de población;
- XI.- Coadyuvar con la Federación en el cumplimiento de los programas derivados del Plan Nacional de Desarrollo;
- XII.- Dictaminar el impacto urbano y ambiental, en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables, de las acciones habitacionales, comerciales, industriales o turísticas cuando no existan planes de desarrollo urbano, y que por su magnitud o impacto lo ameriten;
- XII.- Promover la participación ciudadana en la elaboración y ejecución del Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- XIII.- Regular la participación de las autoridades estatales y municipales en los programas de regularización de la tenencia de la tierra;
- XIV.- Determinar las infracciones y calificar las sanciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban ser aplicadas en los términos de la presente Ley y sus reglamentos;
- XV.- Tramitar y resolver el recurso administrativo previsto en esta Ley;
- XVI.- Celebrar convenios para la planeación de los centros de población fronterizos con localidades del país vecino; y
- XVII.- Las demás que le otorguen las leyes y disposiciones legales aplicables.

<9>.- La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología es la dependencia de la Administración Pública Estatal, que tiene a su cargo llevar a cabo la política del Ejecutivo del Estado en materia de desarrollo urbano y ecología.

Las atribuciones que para efectos de esta Ley se le delegan, serán las siguientes:

- I.- Formular, ejecutar y evaluar, en coordinación con los Municipios, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, los planes regionales, subregionales, sectoriales y especiales que de él se deriven; así como los planes de ordenación de zonas conurbadas;
- II.- Integrar, operar y mantener el Registro Estatal del Sistema de Planes de Desarrollo Urbano del Estado, aprobados en los términos de la presente Ley;
- III.- Formular los dictámenes de impacto urbano y ambiental para las acciones urbanas que lo requieran, de conformidad con esta Ley;
- IV.- Formular los dictámenes de congruencia de los planes que competan a los municipios, respecto del Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- V.- Apoyar a los Municipios que lo soliciten, en la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano de su competencia;
- VI.- Participar en la planeación de las zonas conurbadas intermunicipales, interestatales e internacionales;
- VII.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, en coordinación con las autoridades municipales;
- VIII.- Constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda y administrarlas de conformidad con los planes de desarrollo urbano vigentes;
- IX.- Determinar las infracciones y sanciones, adoptar y ejecutar las medidas de seguridad en el ámbito de su competencia en los términos de esta Ley y demás normas legales y reglamentos aplicables;

- X.- Promover y administrar fraccionamientos de urbanización progresiva, de conformidad con las disposiciones de la presente Ley;
- XI.- Establecer y administrar un sistema de información territorial del Estado;
- XII.- Evaluar los resultados de los planes de desarrollo urbano en el Estado;
- XIII.- Dictaminar los acuerdos interinstitucionales que pretendan celebrar las autoridades municipales con autoridades locales del país vecino para la planeación de los centros de población fronterizos;
- XIV.- Participar en la creación y administración de áreas naturales protegidas de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XV.- Tramitar y resolver el recurso administrativo previsto en esta Ley; y
- XVI.- Las demás atribuciones que le señale esta Ley y otras normas legales y reglamentarias aplicables, así como las que le delegue expresamente el Ejecutivo del Estado.

<10>.- Son atribuciones de los Municipios:

- I.- Participar en la formulación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en los términos del Título Segundo de la presente Ley; y
- II.- Formular, aprobar y administrar los planes municipales de desarrollo urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población, así como los planes parciales de crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población ubicados en su territorio y su zonificación correspondiente, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- III.- Enviar al Gobernador del Estado los planes de desarrollo urbano, para su publicación y registro, así como promover su difusión;
- IV.- Constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- V.- Regular y controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los Centros de población, así como vigilar que no se lleven a cabo acciones de urbanización fuera de los Centros de población que no estén previstas en los planes de desarrollo urbano legalmente aprobados o que contravengan las disposiciones de la presente Ley;
- VI.- Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
- VII.- Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables;
- VIII.- Proponer la fundación de Centros de población;
- IX.- Participar, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos y de la presente Ley, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas en su territorio;
- X.- Celebrar con la Federación, el Gobierno del Estado, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas de desarrollo urbano que se ejecuten en su municipio, conforme la legislación vigente;
- XI.- Informar y orientar a los particulares acerca de los trámites sobre los permisos, licencias o autorizaciones con el fin de facilitar su gestión;
- XII.- Otorgar, negar o condicionar las autorizaciones, licencias y constancias de su competencia de acuerdo con esta Ley, los planes de desarrollo urbano y demás disposiciones en vigor;
- XIII.- Llevar a cabo acciones de regularización de la tenencia de la tierra urbana en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes de desarrollo urbano y su zonificación correspondiente;
- XIV.- Participar en la creación y administración de áreas naturales protegidas de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XV.- Determinar las infracciones y calificar las sanciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban ser aplicadas en los términos de la presente Ley, así como solicitar el apoyo del Ejecutivo del Estado para aplicar dichas medidas de seguridad;
- XVI.- Tramitar y resolver el recurso administrativo de su competencia previsto en esta Ley;
- XVII.- Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;

XVIII.- Expedir, de acuerdo con la presente Ley, los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los Centros de población ubicados en su territorio;

XIX.- Celebrar acuerdos interinstitucionales con autoridades locales de países vecinos, a fin de planear el desarrollo de los Centros de población fronterizos, de acuerdo con la legislación federal en la materia y observando lo que disponga el dictamen que emita el Gobierno del Estado a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología; y

XX.- Las demás que les otorguen esta Ley y disposiciones legales relativas.

CAPITULO TERCERO: DE LA COORDINACION DE AUTORIDADES EN LOS PROCESOS CONURBACION

<11>.- La planeación del desarrollo urbano de las zonas conurbadas se efectuará con la participación del Gobierno del Estado y de los Municipios involucrados y, en su caso, con el de otras entidades y el Gobierno Federal.

<12>.- La planeación, la atención y resolución de problemas y necesidades urbanas comunes a Centros de población fronterizos con relación a localidades del país vecino, se podrán llevar a cabo mediante la suscripción de acuerdos inter institucionales conforme a la Ley sobre la Celebración de Tratados y lo siguiente:

I.- Cuando se trate de acciones de planeación, deberán suscribirse conjuntamente por las autoridades municipales y las del Gobierno del Estado con las autoridades locales del país vecino;

II.- Deberán circunscribirse a las atribuciones propias de las autoridades que los suscriben y tomar en consideración los tratados o acuerdos vigentes para el área de que se trate;

III.- Cuando sea interés de los Municipios fronterizos celebrarlos para la atención de asuntos de su competencia, informarán al Ejecutivo del Estado, quien a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología formulará el dictamen acerca de la procedencia de suscribirlo; y

IV.- En cualquier caso, antes de su suscripción, deberá informarse a la Secretaría de Relaciones Exteriores, a fin de que otorgue la autorización correspondiente.

<13>.- La planeación del desarrollo urbano de las zonas conurbadas en las que participe el Estado con otra entidad federativa o con localidades del país vecino, se llevará a cabo en los términos previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos.

<14>.- Las zonas conurbadas que afecten a dos o más municipios dentro del territorio del Estado serán determinadas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano cuando:

I.- Sea procedente el estudio y resolución conjunta del desarrollo urbano de dos o más centros de población, situados en el territorio de municipios vecinos que por sus características geográficas y su tendencia económica y urbana, deban considerarse como una zona conurbada;

II.- Se proyecte o se funde un centro de población y se prevea su expansión física o influencia en territorio de municipios vecinos; y

III.- Un Centro de Población crezca sobre el territorio de otro Municipio.

<15>.- El capítulo o adición del Plan Estatal de Desarrollo Urbano que señale la existencia de una zona conurbada en los términos del artículo anterior, tendrá efectos de declaratoria de conurbación y se publicará como lo establece esta Ley.

<16>.- Una vez declarada una zona conurbada por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el Ejecutivo del Estado y los Presidentes Municipales constituirán una Comisión de carácter permanente, que elabore el Plan de Desarrollo Urbano para la Zona Conurbada y que promueva y vigile su ejecución y cumplimiento, debiendo expedir, para tal efecto, un reglamento Interior. La Comisión será presidida por el Gobernador del Estado o por el Director General de Desarrollo Urbano y Ecología y en su defecto por el funcionario que éste designe.

Las Comisiones serán auxiliares de carácter técnico y contarán con un Secretario, técnico en la materia, con las facultades que el Reglamento le confiera.

<17>.- Las Comisiones de Conurbación a que se refiere el artículo anterior tendrán las siguientes atribuciones:

- I.- Elaborar, a través de su secretariado técnico, el Plan de Desarrollo Urbano para la Zona Conurbada y someterlo a la aprobación del Gobernador y los Municipios correspondientes; y
- II.- Promover y gestionar ante las autoridades municipales correspondientes el cumplimiento de las decisiones que se hayan tomado en el ámbito de su jurisdicción.

<18>.- Las Comisiones de Conurbación sesionarán cuando menos tres veces por año y requerirán de la asistencia de cuando menos las dos terceras partes de sus miembros para que sus sesiones sean válidas. Las decisiones de la Comisión se tomarán por mayoría de votos y el Presidente de la misma tendrá voto de calidad en caso de empate.

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

Las Comisiones estarán facultadas para expedir su Reglamento Interior.

CAPITULO CUARTO: DE LA PARTICIPACION SOCIAL EN EL DESARROLLO URBANO

<19>.- El Ejecutivo del Estado y los Municipios promoverán acciones concertadas entre los sectores público, social y privado, que propicien la participación social en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de población.

<20>.- El Ejecutivo del Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias conforme a la legislación aplicable, promoverán la constitución de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los Centros de población, bajo cualquier forma jurídica de organización.

<21>.- En materia de asentamientos humanos, la participación social, comprenderá:

- I.- La formulación, modificación y vigilancia del cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano, en los términos de esta Ley;
- II.- La determinación y control de la zonificación, usos y destinos de áreas y predios de los Centros de población;
- III.- La construcción y mejoramiento de vivienda, especialmente de interés social y popular;
- IV.- El financiamiento, construcción y operación de proyectos estratégicos urbanos habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- V.- La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los Centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;
- VI.- La regularización de la tenencia de la tierra;
- VII.- La protección del patrimonio cultural de los Centros de población;
- VIII.- La preservación del medio ambiente en los Centros de población;
- IX.- La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población; y
- X.- El Financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos.

TITULO SEGUNDO: DE LA PLANEACION URBANA

CAPITULO PRIMERO: DEL SISTEMA DE PLANEACION URBANA

<22>.- El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos en el Estado se efectuará a través de:

I.- Planes de Nivel Estatal:

1.- Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que puede ser actualizado y complementado, mediante la incorporación de los resultados de la:

Planeación Regional y Subregional de Ordenamiento Territorial.

Planeación Sectorial relativa a: Infraestructura y Equipamientos de cobertura estatal, regional y subregional, equipamientos especiales, sistemas de transporte y distribución de cobertura estatal y regional, preservación ecológica y mejoramiento ambiental, conservación del patrimonio histórico y

cultural, reservas territoriales, regularización de la tenencia de la tierra, zonas industriales, vivienda y proyectos urbanos estratégicos.

2.- Planes de Ordenamiento de Zonas Conurbadas Internacionales e Interestatales, según la Legislación Federal en la materia.

3.- Planes de Ordenación de Zonas Conurbadas Intermunicipales, los cuales pueden ser actualizados y complementados mediante la incorporación de los resultados de la:

Planeación Subregional de Ordenamiento de las áreas urbanas que conforman la zona conurbada.

Planeación Sectorial relativa a Infraestructura, Equipamiento y servicios urbanos de cobertura intermunicipal, sistemas de transporte en la zona conurbada, conservación ecológica y saneamiento ambiental.

II.- Planes de Nivel Municipal.

1.- Plan Municipal de Desarrollo Urbano, que puede ser actualizado y complementado, mediante la incorporación de los resultados de la Planeación Sectorial relativa a Infraestructura, Equipamiento y servicios de cobertura municipal, catastro, régimen fiscal inmobiliario, impuestos, derechos del régimen urbano y sistemas de transporte municipales.

2.- Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, que puede ser actualizado y complementado, mediante la incorporación de los resultados de la planeación a mayor detalle y profundidad de:

Zonas y sectores urbanos existentes.

Zonas de la reserva territorial, para su incorporación al área urbana.

Zonas de conservación ecológica.

Planeación Sectorial, relativa a Infraestructura, Equipamiento del centro de población, vialidad y transporte, imagen urbana, regularización de la tenencia de la tierra, vivienda, rehabilitación de zonas, sitios de valor patrimonial y saneamiento ambiental.

Los planes de desarrollo urbano de centros de población, serán de nivel estatal, regional, subregional y de servicios básicos concentrados conforme el sistema de coordinación urbana previsto por esta Ley.

Los planes de desarrollo urbano a que se refiere el presente artículo deberán ser congruentes con los objetivos, políticas, estrategias y metas establecidos en el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo, señalados en la Ley de Planeación.

<23>.- Los planes de desarrollo urbano se elaborarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y se mantendrán a consulta del público en las oficinas responsables de su aplicación, así como en el Registro Público de la Propiedad; asimismo, se editarán para su difusión.

Las autoridades a quienes corresponda su aprobación, deberán remitirlos para su publicación en un plazo no mayor de treinta días naturales. El Ejecutivo del Estado, contará con un plazo similar para su publicación, salvo el caso de que le formule observaciones.

Los planes de desarrollo urbano tendrán vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión y evaluación.

El Ejecutivo del Estado y los Municipios podrán convenir entre ellos y con el Gobierno Federal mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos o los sistemas de centros de población en la entidad.

<24>.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano tiene por objeto establecer las políticas generales de crecimiento urbano, de infraestructura básica de comunicaciones y transporte, energía, suministro y saneamiento de agua, así como preservación de recursos naturales y mejoramiento ambiental para el territorio del Estado y las diversas regiones y subregiones que lo integran, a las que deben ajustarse el conjunto de planes de desarrollo urbano que la presente Ley contempla.

Los planes regionales, subregionales o especiales que se deriven del Plan Estatal de Desarrollo Urbano formarán parte del mismo y en consecuencia, seguirán el mismo procedimiento para su elaboración y aprobación.

<25>.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano deberá contener:

I.- Antecedentes geográficos, históricos, sociales, económicos y político- administrativos;

II.- Fundamentación, en términos de los planes, políticas y programas para el desarrollo económico, social y urbano a nivel nacional;

III.- El patrón y las tendencias de la distribución de las actividades económicas y del asentamiento de la población en el territorio del Estado, así como de la habitabilidad del territorio, la estructura y jerarquía de los Centros de población, la infraestructura básica para las comunicaciones y el transporte, la energía, el suministro y saneamiento de agua y el equipamiento de carácter regional;

IV.- La estructura de sistemas urbanos y rurales en la Entidad previstos a corto, mediano y largo plazo, designando a los centros de población que desempeñen funciones estratégicas en el desarrollo de actividades productivas, el asentamiento y la atención de las necesidades de la población, conforme a lo que establece el artículo 46 de este ordenamiento, estableciendo metas relativas a:

a) La distribución de la población;

b) Las reservas territoriales para el desarrollo urbano;

c) La atención de necesidades de vivienda;

d) La dotación de equipamientos básicos de cobertura estatal, regional y subregional para abasto, educación, cultura, salud, recreación y deporte;

e) La dotación de equipamientos especiales, de instalaciones fronterizas, para el transporte y la seguridad pública;

f) Zonas industriales y actividades productivas; y

g) Proyectos urbanos estratégicos.

V.- 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 condiciones ambientales;

VI.- Las estrategias generales de desarrollo urbano: políticas de impulso, consolidación o restricción; objetivos, metas y prioridades; lineamientos programáticos;

VII.- Las conurbaciones intermunicipales dentro del territorio del Estado; y

VIII.- Las normas, mecanismos e instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que permitan la ejecución de las acciones y proyectos que contempla.

<26>.- Los Planes de Ordenamiento de Zona Conurbada tienen por objeto orientar, promover y regular el desarrollo urbano en dichas zonas y contendrán como mínimo:

I.- La delimitación territorial de la conurbación;

II.- El patrón y las tendencias de la distribución de las actividades económicas y del asentamiento de la población en el territorio, las condiciones socioeconómicas de la población, la estructura y jerarquía de los Centros de población y los asentamientos rurales, las condiciones de las infraestructura y equipamientos municipales, las ambientales, las de las zonas y los sitios del patrimonio cultural;

III.- El sistema urbano y de asentamientos rurales de la zona conurbada, estableciendo metas relativas a:

a) La distribución de la población rural y urbana;

b) Reservas territoriales para el desarrollo urbano;

c) Atención a las necesidades de vivienda;

d) Dotación de equipamientos básicos y especiales de cobertura estatal, regional, subregional, de servicios rurales básicos y municipales;

e) Zonas industriales y actividades productivas; y

f) Proyectos urbanos estratégicos estatales y municipales.

IV.- El ordenamiento territorial de la zona conurbada, que deberá incluir:

a) La determinación básica de espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento, así como a la preservación y equilibrio ecológico de los Centros de población de la zona conurbada;

b) La estructura carretera, los libramientos y los caminos rurales;

c) Las fuentes de captación de agua potable y sistemas de abastecimiento y distribución primaria de agua en bloque;

d) Sistemas de alcantarillado sanitario y drenaje pluvial, de saneamiento y disposición o reuso de aguas residuales;

e) Sistemas de suministro y transformación de energía eléctrica;

f) Sistemas de suministro y depósito de energéticos;

- g) Distribución de equipamientos de cobertura estatal, regional o de la zona conurbada;
 - h) Distribución de zonas industriales o actividades productivas;
 - i) Distribución de proyectos estratégicos;
 - j) Sistemas de recolección, tratamiento y disposición de basura;
 - k) Sistemas de transporte colectivo urbanos y suburbanos; y
- V.- Las acciones e inversiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que sean comunes a los Centros de población de la zona conurbada.

<27>.- Una vez aprobados los Planes de Ordenamiento de zonas conurbadas por el Congreso del Estado, los Municipios respectivos, en el ámbito de sus jurisdicciones, determinarán en los planes de desarrollo urbano correspondientes las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

<28>.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano tienen por objeto orientar, promover y regular el desarrollo urbano en el territorio municipal y contendrán como mínimo:

I.- El patrón y las tendencias de la distribución de las actividades económicas y del asentamiento de la población en el territorio municipal, las condiciones socioeconómicas de la población, la estructura y jerarquía de los Centros de población y los asentamientos rurales, las condiciones de las infraestructuras y equipamientos municipales, las ambientales y las de las zonas y los sitios del patrimonio cultural;

II.- El sistema urbano y de asentamientos rurales del municipio, estableciendo metas relativas a:

- a) La distribución de la población rural y urbana;
- b) Reservas territoriales para el desarrollo urbano;
- c) Atención a las necesidades de vivienda;
- d) Dotación de equipamientos básicos y especiales de cobertura estatal, regional, subregional, de servicios rurales básicos y municipales;
- e) Zonas industriales y actividades productivas; y
- f) Proyectos urbanos estratégicos estatales y municipales.

III.- El ordenamiento territorial del municipio, que deberá incluir:

- a) La determinación básica de espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento, así como a la preservación y equilibrio ecológico de los Centros de población;
- b) La estructura carretera, los libramientos y los caminos rurales;
- c) Las fuentes de captación de agua potable y sistemas de abastecimiento y distribución primaria de agua en bloque;
- d) Sistemas de alcantarillado sanitario y drenaje pluvial, de saneamiento y disposición o reuso de aguas residuales;
- e) Sistemas de suministro y transformación de energía eléctrica;
- f) Sistemas de suministro y depósito de energéticos;
- g) Distribución de equipamientos de cobertura estatal, regional o municipal;
- h) Distribución de zonas industriales o actividades productivas;
- i) Distribución de proyectos estratégicos;
- j) Sistemas de recolección, tratamiento y disposición de basura;
- k) Sistemas de transporte colectivo urbanos y suburbanos; y

IV.- Las acciones e inversiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que sean comunes a los Centros de población del municipio.

En las áreas de los municipios que formen parte de zonas conurbadas, se aplicarán las políticas y normas contenidas en los planes relativos a las mismas.

<29>.- Los Planes de Desarrollo Urbano de centros de población de Nivel Estatal y Regional contendrán como mínimo:

I.- Antecedentes geográficos, históricos, sociales, económicos y político- administrativos, incluyendo una evaluación del plan anteriormente vigente en cuanto a su estrategia y objetivos, a la luz de las nuevas condiciones, así como de su grado de cumplimiento;

II.- Fundamentación y análisis de congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

III.- Análisis y diagnóstico de la habitabilidad del territorio, estructura urbana, redes de infraestructura y equipamiento primario;

IV.- Estrategia de desarrollo urbano, que incluye: objetivos, metas y prioridades; límite del Centro de Población; aprovechamientos principales del suelo; áreas urbanas, urbanizables y no

urbanizables; derechos de vía e infraestructura básica de comunicaciones y transportes; suministro de agua y saneamiento y energía; medidas para la conservación de los recursos naturales y mejoramiento del medio ambiente y del patrimonio cultural; políticas de crecimiento, mejoramiento y conservación urbanas;

V.- Lineamientos programáticos;

VI.- Los instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que permitan la ejecución de las acciones y proyectos que contemple el plan;

VII.- Zonificación primaria y, en caso de requerir mayor detalle en las normas para el aprovechamiento de áreas y predios, la zonificación secundaria;

VIII.- Delimitación de la parte de la reserva que se urbanizará a corto plazo, indicando los usos predominantes, la estructura vial primaria y la estructura urbana propuesta; y

IX.- Su vinculación con el ordenamiento ecológico del territorio, en los términos de la legislación en la materia.

<30>.- Los Planes de Desarrollo Urbano para los centros de población de nivel subregional, de servicios básicos concentrados, así como para el resto de localidades menores de veinte mil habitantes, deberán contener como mínimo lo establecido en las fracciones de la I a la IV del artículo anterior.

<31>.- En todo caso, los Planes de Ordenamiento de zonas conurbadas, los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de población deberán atender y sujetarse a los lineamientos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

<32>.- Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano tienen por objeto desarrollar a detalle un área particular de un Centro de Población, para ordenar y regular su crecimiento, mejoramiento o conservación, así como concertar su instrumentación y se aplicarán en los Centros de población de nivel estatal y regional, y cuando así se justifique en el resto de los Centros de población.

<33>.- Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano contendrán como mínimo los siguientes elementos:

I.- Delimitación de los sectores o zonas de las áreas urbanas, de reserva o no urbanizables en los que se aplican;

II.- Fundamentación y análisis de congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como con los Planes de Desarrollo Urbano vigentes en el municipio;

III.- Análisis diagnóstico, de habitabilidad del territorio, medio natural, estructura urbana, usos del suelo, redes de infraestructura, equipamiento urbano, patrimonio histórico y cultural;

IV.- Estrategia que incluye políticas y acciones específicas, división del territorio en polígonos de actuación, etapas de ejecución; evaluación financiera; y lineamientos programáticos;

V.- Los instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que permitan la ejecución de las acciones y proyectos que contemple el Plan; y

VI.- La zonificación secundaria.

CAPITULO SEGUNDO: DE LA APROBACION Y MODIFICACION DE LOS PLANES

<34>.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano se sujetará al siguiente procedimiento:

I.- La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología dará aviso del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, a través de la publicación de las bases de la consulta en un diario de amplia circulación en el Estado, como mínimo;

II.- La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología formulará el proyecto de Plan, difundándolo ampliamente;

III.- El proyecto de plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la comunidad y de las autoridades federales y municipales interesadas durante un plazo no menor de sesenta días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, remitirá copia a todos los Municipios de la Entidad y al Comité de Planeación del Desarrollo a que se refiere la Ley de Planeación del Estado de Chihuahua;

IV.- La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología organizará al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados;

Las dependencias de la Administración Pública Estatal tendrán la participación que las leyes les confieren en materia de coordinación general e intersectorial y de programación y presupuestación;

V.- Previo a la aprobación del Plan, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología deberá dar respuesta a los planteamientos improcedentes y sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso; y

VI.- Cumplidas las anteriores formalidades, el Ejecutivo enviará el plan al Congreso del Estado para su aprobación y una vez aprobado, ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y lo editará para su difusión.

<35>.- Los Planes de Ordenamiento de Zonas Conurbadas interestatales e internacionales se sujetarán a las disposiciones que establece la Ley General de Asentamientos Humanos y la legislación federal en la materia.

<36>.- Los planes de Ordenamiento de Zonas Conurbadas ubicadas dentro del territorio del Estado se sujetarán al siguiente procedimiento:

I.- La comisión de Conurbación que se integre, en los términos del artículo 17, de este ordenamiento acordará el inicio del proceso de elaboración del plan y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, a través de la publicación de las bases de la consulta en un diario de amplia circulación en el Estado.

II.- La Comisión de Conurbación formulará el proyecto de plan, difundiéndolo ampliamente.

III.- El proyecto de plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía durante un plazo no menor de sesenta días naturales a partir del momento en que se encuentre disponible.

IV.- Las autoridades de los municipios conurbados participarán en la elaboración, consulta y aprobación del plan en el seno de la Comisión de Conurbación;

V.- La Comisión organizará al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto y recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados.

VI.- Previo a la aprobación del plan, la Comisión deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto expresando las razones del caso; y

VII.- Una vez sancionado el Plan por el Ejecutivo y por todos los Municipios correspondientes, aquél lo enviará al Congreso del Estado para su aprobación definitiva y en ese supuesto procederá a su publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectivo, corresponde a la comisión de conurbación su edición para su difusión.

<37>.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, así como los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de población y sus Planes Parciales se sujetarán al siguiente procedimiento:

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

II.- Los Municipios formularán el proyecto del plan y lo difundirán ampliamente;

III.- El proyecto del plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la comunidad y de las autoridades federales y estatales interesadas durante un plazo no menor de sesenta días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado y al Consejo de Planeación para el Desarrollo Municipal;

IV.- Los Municipios, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, organizarán al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados.

Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del plan llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

V.- Una vez elaborado el proyecto definitivo del plan, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, en un plazo no mayor de treinta días naturales, emitirán un dictamen de congruencia del

mismo, respecto del Plan Estatal de Desarrollo Urbano. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación;

VI.- Los Municipios deberán dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VII.- Cuando el plan motive la modificación del fondo legal de un centro de población, una vez que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología haya emitido el dictamen de congruencia a que se refiere la fracción V de este artículo, se promoverá la adecuación relativa, a efecto de que coincida con el límite de centro de población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan; y

VIII.- Cumplidas las anteriores formalidades, el Ayuntamiento aprobará el plan, lo remitirá al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y lo editará para su difusión.

<38>.- El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, podrá auxiliar a los Municipios en la elaboración de sus Planes de Desarrollo Urbano.

<39>.- Para la modificación de los planes a que se refiere esta Ley, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación.

Los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes de su competencia sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables o se afecten las características de la estructura urbana prevista. Par a tal efecto, deberá observar el siguiente procedimiento:

I.- El Municipio dará a conocer públicamente la propuesta de modificación al Plan y escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de treinta días naturales;

II.- Al mismo tiempo, notificará al Consejo de Planeación para el Desarrollo Municipal y a los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en igual plazo emitan su opinión. Cuando se trate de acciones de desarrollo urbano de impacto significativo, en los términos en que las define la presente Ley notificará también a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, quien dictaminará la factibilidad de la modificación, así como su congruencia con las estrategias del plan vigente dentro del mismo plazo. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo; y

III.- Una vez aprobadas por el Municipio, las modificaciones deberán ser publicadas por el Ejecutivo del Estado en Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO TERCERO: DE LOS EFECTOS DE LOS PLANES

<40>.- Los Planes de Desarrollo Urbano entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y deberán ser inscritos dentro de los veinte días naturales siguientes en el Registro Público de la Propiedad.

<41>.- En los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los planes de desarrollo urbano correspondientes.

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los Registros Públicos de la Propiedad o en los Catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en esta Ley, sus reglamentos y en los planes aplicables en la materia.

<42>.- Los notarios y demás fedatarios públicos insertaran en las escrituras y actas relativas a actos de enajenación de bienes inmuebles urbanos, una cláusula en la que el o los adquirentes se comprometan a cumplir las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, en esta Ley y los planes que de ellas deriven, así como los decretos sobre usos, reservas, destinos y previsiones del suelo urbano

<43>.- Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Gobierno del Estado y de los Municipios, deberán sujetarse a lo dispuesto en los Planes de Desarrollo Urbano vigentes;
para tal efecto, la solicitud presupuestal correspondiente deberá incluir una exposición de la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate y los objetivos y metas de los Planes de Desarrollo Urbano.

CAPITULO CUARTO: DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACION EN LA PLANEACION URBANA

<44>.- Se establece el Sistema Estatal de Coordinación Urbana el cual tiene como propósito promover la descentralización de la administración del desarrollo urbano a los Municipios; sentar bases administrativas y constituir el marco normativo necesario para la coordinación; promover la participación ciudadana en el desarrollo urbano de sus localidades; así como promover la formación de personal técnico especializado y la investigación y estudio de los problemas urbanos.

<45>.- La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología celebrará con los Municipios que así lo soliciten un Convenio de Coordinación Urbana para definir la modalidad de administración que se aplicará en cada uno de ellos.

<46>.- El Sistema Estatal de Coordinación Urbana define aquellos Centros de población estratégicos y se clasifican en cuatro tipos

I.- De nivel estatal;

II.- De nivel regional;

III.- De nivel subregional; y

IV.- De servicios básicos concentrados. Estos centros de población se definen por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y su modificación o inclusión en el sistema urbano estatal estará determinada por la justificación técnica y normativa del propio plan.

<47>.- El sistema de planeación para cada uno de los tipos de centros de población se conforma de lo siguiente:

I.- Para los Centros de población estratégicos de nivel Estatal por lo establecido en los artículos 28, 29, 32 y 33;

II.- Para los Centros de población estratégicos de nivel Regional, de los establecidos en los artículos 28 y 29; y

III.- Para los centros de población estratégicos de nivel subregional y de servicios básicos concentrados, únicamente por lo establecido en el artículo 30.

TITULO TERCERO: DE LOS ELEMENTOS DE LA ADMINISTRACION URBANA Y SUS APOYOS

CAPITULO PRIMERO: DE LA REGULACION A LOS DERECHOS DE LA PROPIEDAD

<48>.- Para cumplir con los principios del párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de población, la posesión, la propiedad y cualquier otro derecho derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los Planes de Desarrollo Urbano aplicables.

<49>.- Las áreas y predios de un Centro de Población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones de la presente Ley, sus reglamentos y los Planes de Desarrollo Urbano.

Las tierras agrícolas o forestales deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades.

Los planes de desarrollo urbano no confieren a los propietarios o poseedores de predios derecho alguno a exigir indemnización por las restricciones al aprovechamiento señaladas en los planes.

CAPITULO SEGUNDO: DE LAS ACCIONES Y POLITICAS DE FUNDACION, CRECIMIENTO, MEJORAMIENTO Y CONSERVACION DE LOS CENTROS DE POBLACION

<50>.- La fundación de Centros de población requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras, ordenará la formulación del Plan de Desarrollo Urbano respectivo y asignará la categoría política administrativa al Centro de Población.

<51>.- La fundación de Centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

<52>.- La regulación y administración de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de población se efectuará mediante:

I.- La formulación, aprobación y ejecución de los Planes de Desarrollo Urbano;

II.- La asignación de usos y destinos compatibles;

III.- La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades públicas y de concertación de acciones con los sectores social y privado;

IV.- La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;

V.- La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los Centros de población;

VI.- La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones; y

VII.- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

<53>.- La ejecución de acciones de conservación y mejoramiento de los Centros de población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, se efectuará mediante:

I.- La protección ecológica de los Centros de población;

II.- La determinación, en los planes, de la proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas, de acuerdo con las normas nacionales en la materia;

III.- La preservación del patrimonio cultural y de la imagen urbana de los Centros de población;

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

V.- La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, en áreas carentes de ellas;

VI.- La prevención, y control de la contaminación visual, de la atmósfera, del agua, del suelo y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

VII.- La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad;

VIII.- La celebración de convenios entre autoridades y propietarios o la expropiación de sus predios por causa de utilidad pública; y

IX.- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación y mejoramiento.

En todo caso, las acciones y políticas anteriores se ajustarán a lo que disponga la legislación estatal en materia ecológica y sus reglamentos.

<54>.- Las acciones de crecimiento de los Centros de población se regularán mediante:

I.- La determinación de las áreas de reserva para expansión de dichos centros, en los Planes de Desarrollo Urbano;

II.- La participación de los municipios en la incorporación de porciones de la reserva a la expansión urbana y la regulación de su crecimiento; y

III.- Los mecanismos para la adquisición o aportación por parte de los sectores público, social y privado de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra para el crecimiento de los Centros de población.

CAPITULO TERCERO: DE LA ZONIFICACION

<55>.- A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los Centros de población ubicados en su territorio.

La zonificación deberá establecerse en los Planes de Desarrollo Urbano, misma que determinará:

- I.- Las áreas que integran y delimitan un Centro de Población;
- II.- Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los Centros de población;
- III.- Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados y, en su caso las correspondientes normas técnicas;
- IV.- Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V.- La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI.- Las densidades de población y de construcción;
- VII.- Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII.- Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales o residuos peligrosos, de conformidad con la legislación aplicable;
- IX.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de población;
- X.- Las reservas para la expansión de los Centros de población; y
- XI.- Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Los usos y destinos condicionados son aquellos establecidos por los Planes de Desarrollo Urbano, que por su importancia, impacto o dimensiones en el desarrollo urbano en los Centros de población requieren de un tratamiento especial.

Los reglamentos municipales podrán establecer las normas técnicas complementarias que precisen las regulaciones a que se refiere este precepto.

<56>.- Se prohíbe cualquier acción urbana en las áreas no urbanizables marcadas en los Planes de Desarrollo Urbano como zonas de conservación ecológica o de salvaguarda.

Los propietarios de los predios comprendidos en dichas zonas, cualquiera que sea el régimen de propiedad, sólo podrán aprovecharlos y disponer de ellos siempre y cuando no se alteren las condiciones ambientales de la zona.

<57>.- En las áreas no urbanizables se permite la construcción de:

- I.- Los caminos de acceso y comunicación y el suministro de energía eléctrica y recursos hidráulicos para las explotaciones agrícolas, forestales, pecuarias y mineras;
- II.- Los edificios e instalaciones definitivas o provisionales necesarias para los usos a que se refiere el inciso anterior, así como los indispensables para el mantenimiento y vigilancia de parques, zonas ecológicas o de valor histórico, artístico, cultural y recreativas;
- III.- Una vivienda rural campestre por cada predio rústico de una superficie mínima de una hectárea o conforme a las normas que al efecto establezca el plan de desarrollo Urbano correspondiente;
- IV.- Las edificaciones habitacionales existentes en áreas no urbanizables, únicamente podrán ser objeto de las obras menores para las cuales, de acuerdo a la reglamentación de esta Ley, no se precise dictamen favorable de Impacto Urbano y Ambiental.
- V.- La explotación de bancos de materiales para construcción, de acuerdo a esta Ley y la legislación ambiental del Estado;
- VI.- Se prohíbe dotarlas de obras y servicios urbanos de infraestructura y equipamiento, así como fraccionarlas, subdividir las; relotificarlas y fusionarlas con fines de desarrollo urbano y ejecutar cualquier clase de construcciones en ellas; y
- VII.- Las áreas no urbanizables quedarán sujetas a las políticas y normas de ordenamiento ecológico que dicten las autoridades competentes.

<58>.- Dentro de las áreas de reserva, se urbanizarán preferentemente las que el plan haya determinado para su utilización a corto plazo y aquéllas para las que se expida un Plan Parcial de crecimiento que regule las acciones a realizar y el aprovechamiento del área de que se trate en el caso de los Centros de población estratégicos de nivel estatal.

Los propietarios de predios ubicados en las áreas de reserva podrán elaborar propuestas de planes parciales de crecimiento, que serán discutidos y aprobados conforme a lo dispuesto en el Título Segundo de esta Ley.

<59>.- El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los Centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Ley Agraria, en esta Ley, en los planes de desarrollo urbano aplicables, así como en las disposiciones que de ellos se deriven.

<60>.- Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a las disposiciones jurídicas locales de desarrollo urbano y a la zonificación contenida en los planes aplicables en la materia. En estos casos, se requiere la autorización del municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

<61>.- Los planes de desarrollo urbano al establecer destinos deberán precisar las zonas o predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse.

La determinación de destinos se notificará personalmente y por escrito a los propietarios o poseedores afectados cuando se conozca su domicilio. En caso contrario, se les notificará por edictos que se publicarán por dos veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en el periódico de mayor circulación en la Entidad o en el Municipio de que se trate, según el caso. La notificación así hecha, surtirá pleno efecto legal.

<62>.- Una vez publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente el plan que establezca destinos, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden en él comprendidos, sólo utilizarán los predios en forma que no presente obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso del suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de inscripción del correspondiente plan.

En el caso de que los predios no sean utilizados conforme al destino previsto, en un plazo de cinco años a partir de la fecha para su ejecución, dicho destino quedará sin efecto, por lo que el inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, de acuerdo a la modificación que, en su caso, se haga al plan. En caso de que no se haya determinado la fecha de ejecución de las obras, el destino quedará sin efecto a los cinco años de su aprobación.

<63>.- En los predios donde el uso o construcción no corresponde al señalado en los planes, el propietario o poseedor sólo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento. Las modificaciones del uso deberán ajustarse a las disposiciones vigentes.

CAPITULO CUARTO: DEL ORDENAMIENTO ECOLOGICO EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

<64>.- Las políticas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente en los Centros de población de la entidad se llevará a cabo a través de los planes de desarrollo urbano previstos en la presente Ley.

Los planes contendrán las disposiciones tendientes al ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos, que tendrá por objeto mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

<65>.- En el ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos se observarán los criterios y políticas establecidos por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley Ecológica para el Estado su Reglamento y por los planes en la materia.

<66>.- Las autoridades encargadas de emitir dictámenes de impacto ambiental que se refieran a acciones urbanas ubicadas dentro de los Centros de población, vigilarán la congruencia de dichas

acciones con los planes de desarrollo urbano en vigor y con los reglamentos estatales y municipales en materia de desarrollo urbano.

<67>.- Se consideran áreas naturales protegidas, en los términos de la Ley Ecológica para el Estado de Chihuahua las zonas que, formando parte de los Centros de población, sean señaladas por los planes como sujetas a conservación o mejoramiento ecológicos.

<68>.- Cuando, con fundamento en la legislación federal en materia ambiental, sea interés del Gobierno Federal la determinación de un área natural protegida dentro del territorio del Estado, el Gobernador celebrará convenios a fin de garantizar la concurrencia y la coordinación de los tres niveles de Gobierno en el manejo del área y de atribuciones locales en materia de desarrollo urbano y medio ambiente.

CAPITULO QUINTO: DE LA INFRAESTRUCTURA Y EL EQUIPAMIENTO URBANOS

<69>.- La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos estará sujeta a la normatividad de esta Ley, sus reglamentos y planes de desarrollo urbano vigentes.

Los Planes de Desarrollo Urbano determinarán la conveniencia y forma de penetración en los Centros de población de vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, acueductos, canales y en general, toda clase de redes de transportación y distribución, con la intervención que corresponda a las autoridades federales.

<70>.- Las entidades y dependencias del Gobierno del Estado y municipales, al formular sus planes o programas de inversión para la construcción de equipamiento urbano, tomarán en cuenta las normas y especificaciones vigentes en la materia.

Los convenios de acciones e inversiones con el Gobierno Federal preverán la ubicación, dosificación y demás elementos necesarios para la planeación de la infraestructura y el equipamiento urbano que este a su cargo, en los Centros de población.

CAPITULO SEXTO: DE LA VIVIENDA

<71>.- Las acciones en materia de vivienda a cargo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales, se dirigirán a los siguientes objetivos:

- I.- Estimular la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda;
- II.- Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a la población de bajos ingresos, especialmente de interés social y popular;
- III.- Reducir los costos de la vivienda;
- IV.- Propiciar que la vivienda sea un factor de desarrollo urbano, de empleo y de arraigo de la población, ajustándose a las políticas de protección ambiental y desarrollo económico; y
- V.- Propiciar que la construcción de vivienda sea factor de crecimiento de la economía local, para lo cual se deberá favorecer en los programas, en igualdad de circunstancias, la mano de obra, materiales, equipo técnico y demás concurrentes, de origen local.

<72>.- Para articular las acciones de vivienda de la administración pública estatal y municipal el Gobierno del Estado formulará el Plan Estatal de Vivienda tomando en cuenta las propuestas de la dependencias y entidades, de los grupos sociales y de los particulares interesados, acatándose en todo momento las disposiciones ecológicas, contenidas en la ley de la materia.

El Plan Estatal de Vivienda y sus demás programas y acciones operativas guardarán la debida congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

Una vez aprobado por el Gobernador del Estado se publicará en el Periódico Oficial y en un diario de mayor circulación en el Estado y se mantendrá para consulta del público.

<73>.- El Plan Estatal de Vivienda contendrá: diagnóstico; objetivos; estrategias políticas; lineamientos programáticos; bases de coordinación con la Federación y Municipios; bases de concertación con los sectores social y privado; proyectos estratégicos; y los demás que señalen otros ordenamientos legales.

<74>.- El Plan Estatal de Vivienda, una vez aprobado y publicado, será obligatorio para las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, Municipios, Promotores de Vivienda y ciudadanía en general.

El Gobierno del Estado propondrá a las dependencias, entidades y organismos competentes, medidas de financiamiento y estímulos para el cumplimiento de los programas de vivienda, así como sistemas de control, seguimiento y evaluación de los mismos.

<75>.- Los programas de vivienda rural que efectúen las Entidades de la Administración Pública Estatal y municipales se ajustarán en lo conducente a la política sectorial de desarrollo rural integral que postula el arraigo de los campesinos a su medio, la utilización preferente de materiales y sistemas constructivos locales y el uso de tecnologías adecuadas para la conservación y desarrollo de los recursos naturales, tendientes a elevar los niveles de bienestar de la población, mejorar sus condiciones sanitarias y proteger el medio ambiente.

CAPITULO SEPTIMO: DE LA IMAGEN URBANA Y LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

<76>.- Los Planes de Desarrollo Urbano señalarán los inmuebles o zonas con valores culturales cuyos edificios no podrán ser demolidos.

Se establecen como normas básicas para mantener o mejorar la imagen urbana de los Centros de población del Estado y protección del patrimonio cultural, sin perjuicio de las normas consignadas en otros ordenamientos legales las siguientes:

I.- Los sitios y los edificios que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura se identificarán en los planes correspondientes y su conservación y protección podrán ser declaradas de interés público por el Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos.

II.- Las zonas e inmuebles con valores culturales estarán constituidos por:

a) Los inmuebles vinculados a la historia local o nacional.

b) Los inmuebles que tengan un valor arquitectónico extraordinario.

c) Las plazas, parques y calles que contengan expresiones de arte o que constituyan un valor histórico o tradicional de la ciudad.

d) Las zonas arqueológicas y poblados típicos.

III.- Para la conservación y mejoramiento de la imagen urbana en las zonas y construcciones del patrimonio cultural, se atenderá a lo siguiente:

a) Las edificaciones que se localicen en su entorno, deberán ser armónicas y compatibles con aquellas, en lo que al estilo, materiales y forma se refiere.

b) Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de conservarlas en buen estado de estabilidad, servicios, aspecto e higiene y evitarán su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico.

IV.- En las zonas y construcciones de valor cultural, los ayuntamientos podrán reglamentar el tipo y las características de los anuncios para hacerlos compatibles y armónicos con el entorno.

V.- Las autoridades podrán establecer convenios con los propietarios de inmuebles con valor cultural para su mejoramiento, preservación, conservación, reparación, utilización y mejor aprovechamiento.

Para tal efecto, promoverán los mecanismos presupuestales y financieros y las facilidades administrativas y fiscales que apoyen la conservación y restauración de dichos inmuebles, por parte de sus poseedores o propietarios.

<77>.- El Gobierno del Estado y los de los municipios, tomando en cuenta las disposiciones que al respecto establece la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y respetando la participación de las autoridades federales en la materia, determinarán las características de los edificios y las construcciones que pueden autorizarse según sus diversas clases y usos.

Cuando las autoridades federales, estatales o municipales o los particulares pretendan realizar alguna obra y encuentren vestigios de culturas prehispánicas, deberán informar al Instituto Nacional

de Antropología e Historia para que determine lo que proceda según la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y sus Reglamentos.

Con el fin de mantener el carácter y la imagen urbana de las poblaciones del Estado, el Ejecutivo del Estado podrá declarar de interés público la protección y conservación de dichas poblaciones o de determinadas zonas de las mismas.

En dichas zonas, los propietarios, poseedores y usuarios podrán convenir con el Gobierno Municipal la realización de reglamentos que aseguren los propósitos de conservación de sus valores culturales.

TITULO CUARTO: DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO: DE LAS RESERVAS TERRITORIALES PATRIMONIALES

<78>.- El Ejecutivo del Estado y los municipios, entre sí, y con el Gobierno Federal, en su caso, podrán llevar a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales patrimoniales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

- I.- Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;
- II.- Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
- III.- Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes de desarrollo urbano; y
- IV.- Garantizar el cumplimiento de los planes de desarrollo urbano.

<79>.- Para los efectos del artículo anterior, el Ejecutivo del Estado suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades y dependencias de la Administración Pública Federal y los municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

- I.- Los requerimientos de suelo y reservas territoriales patrimoniales para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a lo previsto en los planes en la materia;
- II.- Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III.- Las acciones e inversiones a que se comprometan la Federación, el Gobierno del Estado, los municipios y en su caso, los sectores social y privado;
- IV.- Los criterios para la adquisición, aprovechamiento, transmisión de inmuebles ocupados irregularmente y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- V.- Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VI.- Las medidas que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII.- Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y registro público de la propiedad, así como para la producción y titulación de vivienda, de acuerdo a la legislación vigente; y
- VIII.- Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda.

<80>.- Con base en los convenios o acuerdos que señala el artículo anterior, el Ejecutivo del Estado promoverá:

- I.- La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor de las Dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal o de los municipios y de los promotores privados, conforme las disposiciones jurídicas aplicables.
- II.- La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en esta Ley; y
- III.- La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con las autoridades agrarias que correspondan, de acuerdo a lo previsto en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos, en favor de las dependencias y entidades del Gobierno del Estado y de los municipios.

<81>.- Para constituir reservas territoriales patrimoniales el Ejecutivo del Estado y los Municipios deberán:

I.- Integrar la propiedad requerida, a través de su adquisición, vía derecho público o privado, o de la asociación con propietarios;

II.- Formular un plan parcial de crecimiento urbano para una parte o la totalidad de las áreas urbanizables que consigne el plan de desarrollo urbano del centro de población, el cual una vez aprobado, publicado e inscrito delimitará el área afectada y regirá la habilitación, urbanización y aprovechamiento de los predios;

III.- Habilitar o garantizar su habilitación con infraestructura primaria y urbanizar la reserva territorial adquirida; y

IV.- Enajenar porciones de la reserva territorial patrimonial a los promotores públicos, sociales y privados de la vivienda y el desarrollo urbano, recuperando así las erogaciones realizadas.

<82>.- La administración de las reservas territoriales patrimoniales deberá hacerse mediante mecanismos legales que garanticen la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

<83>.- El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, asignarán los recursos necesarios para la adquisición de reservas territoriales, vía derecho público o privado, así como para su habilitación y desarrollo que permitan el cumplimiento de los planes aprobados.

<84>.- Las enajenaciones de porciones o predios de las reservas territoriales patrimoniales para la realización de programas de vivienda de interés social que realicen las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipal estarán sujetas a las siguientes normas:

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

II.- Que los lotes resultantes no sobrepasen el tamaño máximo que establezcan los reglamentos de la presente Ley para la vivienda de interés social; y

III.- Que el precio de los lotes no sea menor al valor catastral.

<85>.- Las Dependencias y Entidades del Estado y municipales que enajenen lotes o viviendas de interés social publicarán los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, a través de los medios de difusión en los lugares en donde se lleven a cabo las mismas. En ningún caso, podrá enajenarse más de un lote a cada jefe o sostén de familia.

CAPITULO SEGUNDO: DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

<86>.- La regularización de la tenencia de la tierra podrá realizarse a través de las siguientes formas:

I.- Ordinaria: consiste en propiciar que los propietarios conforme a la expresión jurídica de su voluntad, formalicen la transmisión de la propiedad en favor de los poseedores;

II.- Directa: consiste en una acción adquisitiva o de disposición de bienes inmuebles por parte del Gobierno Federal, Estatal, de los Municipios o de Entidades Paraestatales, por procedimientos de derecho público o privado, para efectuar por su conducto la titulación en favor de los beneficiarios;

III.- Patrimonial: consiste en gestionar la transmisión de bienes inmuebles propiedad del Gobierno del Estado, de los Municipios, o Entidades Paraestatales en favor de los beneficiarios; y

IV.- Judicial: consiste en apoyar y asesorar a los propietarios o poseedores precarios de bienes inmuebles para que promuevan las acciones judiciales que resuelvan dichas posesiones y derechos.

<87>.- La regularización de la tenencia de la tierra se sujetará a las siguientes normas:

I.- Se ajustará a lo que establezcan los planes de desarrollo urbano aplicables;

II.- Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes al inicio de vigencia de la presente Ley ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el Centro de Población respectivo. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión;

III.- Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación y los planes de desarrollo urbano aplicables; y

IV.- Los precios de venta para los lotes tipo se fijarán atendiendo a sus costos reales, a las condiciones del mercado inmobiliario, a la capacidad económica de los adquirentes y, para el caso de lotes mayores o dedicados a otros usos, a su valor comercial.

<88>.- La regularización, cualquiera que sea el régimen de tenencia de la tierra, se sujetará a las disposiciones de la presente Ley, las normas y especificaciones de sus reglamentos, así como las contenidas en los Planes de Desarrollo Urbano que se expidan.

Tratándose de asentamientos humanos irregulares ubicados en predios ejidales o comunales, se procederá conforme a lo previsto en esta Ley y en la Ley Agraria.

El Gobierno del Estado intervendrá ante la Secretaría de la Reforma Agraria, para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales de regulación y control urbano, en la constitución de las zonas de urbanización ejidal que contempla la Ley Agraria.

<89>.- La regularización de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación y solidaridad de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente.

CAPITULO TERCERO: DE LA EXPROPIACION PARA FINES URBANOS

<90>.- Cuando para la ejecución de los Planes de Desarrollo Urbano sea necesaria o de beneficio social la ocupación de la propiedad, la Autoridad competente por causa de utilidad pública, procederá a la expropiación o limitación de dominio de la misma, de conformidad con las leyes de la materia.

<91>.- Se declara de utilidad pública la adquisición de los terrenos que los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de población asignen a la infraestructura vial e hidráulica y el equipamiento comunitario, así como aquellos que requieran ser de propiedad pública para la ejecución de los planes parciales de conservación, mejoramiento y crecimiento, en cualquier caso los fines de la expropiación deberán ajustarse a los planes de desarrollo urbano en vigor.

<92>.- El procedimiento expropiatorio, así como las condiciones para el pago de las indemnizaciones, se sujetarán a la ley de la materia y atenderán a la ubicación de los predios, a sus condiciones y características.

En caso de expropiación, no se requerirá autorización de fusión o subdivisión de predios, salvo que así lo requiera el Plan de Desarrollo Urbano respectivo, en cuyo caso estos trámites se harán con posterioridad a la expropiación y sin que se pueda suspender la ejecución y registro de ésta.

CAPITULO CUARTO: DEL REAGRUPAMIENTO PARCELARIO

<93>.- Para la ejecución de planes parciales de crecimiento, mejoramiento o conservación de los centros de población se podrá llevar a cabo el reagrupamiento parcelario.

<94>.- Para la ejecución de los planes parciales el Gobierno del Estado y los Municipios promoverán e inducirán ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida.

Una vez ejecutados los planes parciales, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, ya sea en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebran.

<95>.- Cuando uno o varios de los propietarios de predios contemplados en un plan parcial debidamente aprobado 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 más 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 el Gobierno del Estado los aportará para el reagrupamiento parcelario, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan.

<96>.- El reagrupamiento parcelario se sujetará, en los términos de sus disposiciones reglamentarias, a las siguientes normas:

I.- Antes del reagrupamiento parcelario se formulará un Plan Parcial para el crecimiento, mejoramiento o conservación del Centro de Población, que una vez aprobado, publicado e inscrito obligará a particulares y autoridades y regirá 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 beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración; en este caso la transmisión fiduciaria se gravará únicamente en los casos a que se refiere el Código Municipal.

III.- La habilitación con infraestructura primaria, y en su caso la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del fiduciario;

IV.- Sólo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria; y

V.- La distribución de cargas y beneficios entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, de conformidad con el reglamento de esta Ley.

TITULO QUINTO: APOYOS A LA ADMINISTRACION URBANA

CAPITULO PRIMERO: DE LA PROGRAMACION DE RECURSOS PUBLICOS

<97>.- Las acciones e inversiones estatales y municipales para instrumentar los Planes de Desarrollo Urbano se ajustarán a los procedimientos de programación, presupuestación y control que determinan las leyes de la materia y las bases establecidas en materia de coordinación con el Gobierno Federal.

Todas las dependencias y entidades Federales, Estatales y Municipales tomarán las medidas conducentes para garantizar que toda erogación o crédito gubernamental que implique la realización de acciones urbanas se ajuste a las previsiones de los Planes de Desarrollo Urbano vigentes. Para tal efecto, el presupuesto anual deberá considerar la vinculación de las inversiones previstas y los objetivos y estrategias de los planes de desarrollo urbano.

Asimismo, dichas dependencias y entidades deberán prever en sus procesos de presupuestación, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos en plena congruencia con lo que dispongan los planes de desarrollo urbano.

CAPITULO SEGUNDO: DE LAS ACCIONES DE INDUCCION Y FOMENTO

<98>.- El Gobierno del 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 de Desarrollo Urbano;

II.- El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo regional 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 territoriales, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

V.- La satisfacción de las necesidades complementarias en infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, generadas por las inversiones y obras federales;

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 técnica en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- XII.- La aplicación de tecnologías que protejan al ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización; y
- XIII.- Incentivar la producción de vivienda de interés social y popular.

<99>.- El Gobierno del Estado y el de los Ayuntamientos establecerán, en el ámbito de sus respectivas competencias, los mecanismos que faciliten el cumplimiento de los Planes de Desarrollo Urbano.

Estos mecanismos comprenderán, cuando menos, un régimen de facilidades administrativas en materia de trámites y autorizaciones para la ejecución de acciones urbanas, tendiente a la simplificación de formatos, instancias y requisitos, y a la consecuente reducción de tiempos y costos, así como procedimientos para su evaluación permanente.

<100>.- Las facilidades administrativas y reducción de trámites del artículo anterior deberá referirse, entre otros aspectos, a:

- I.- Facilitar la regularización de la tenencia de la tierra y de títulos de propiedad, mediante los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;
- II.- El otorgar los alineamientos, nomenclatura oficial, constancias de zonificación y uso del suelo;
- III.- La simplificación y concentración en una ventanilla única de las autorizaciones y licencias para las distintas acciones urbanas;
- IV.- Facilidades en el pago de impuestos y derechos relacionados con el intercambio inmobiliario que los proyectos autorizados requieran;
- V.- El otorgamiento de facilidades en el pago de los impuestos y derechos locales para la regularización de títulos y construcciones; y
- VI.- El establecimiento de facilidades, trato preferente y procedimientos simplificados ante las tesorerías municipales y los registros públicos, concertando acuerdos de facilidades con Notarios y otros agentes involucrados.

CAPITULO TERCERO: DE LA ASISTENCIA TECNICA

<101>.- El Gobierno del Estado, en coordinación con los gobiernos Federal y Municipales practicará investigaciones científicas y recabará amplia información sobre el desarrollo urbano y la vivienda en la entidad a fin de ser un eficiente órgano de consulta para los Ayuntamientos y Sectores interesados.

<102>.- El Gobierno del Estado brindará asesoría y asistencia técnica a los Municipios y Comisiones de Conurbación que lo soliciten en la formulación, ejecución y control de sus respectivos planes de desarrollo urbano.

TITULO SEXTO: DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

CAPITULO PRIMERO: DE LAS LICENCIAS, AUTORIZACIONES, DICTAMENES Y CONSTANCIAS

<103>.- El control del desarrollo urbano es el conjunto de procedimientos por medio de los cuales las autoridades del Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilan que las acciones urbanas se lleven a cabo de acuerdo a lo dispuesto por esta Ley, los planes, programas y reglamentos en materia de desarrollo urbano, así como a las leyes y otras disposiciones jurídicas vigentes en materia ambiental.

<104>.- Las normas técnicas y urbanísticas relativas a las acciones urbanas a que se refiere este título estarán contenidas en los planes de desarrollo urbano de los centros de población, en la presente Ley y los reglamentos correspondientes.

El Ejecutivo del Estado podrá expedir reglamentos en esta materia, los cuales serán de observancia obligatoria en los Municipios que no cuenten con los planes o reglamentos municipales a que se refiere el párrafo anterior. En todo caso, dichos reglamentos se ajustarán a las disposiciones generales de esta Ley.

<105>.- Conforme a lo previsto en esta Ley corresponde a la autoridad municipal, autorizar las fusiones, subdivisiones, relotificaciones, fraccionamientos y conjuntos urbanos que se promuevan respecto de los lotes o predios ubicados en el territorio del Municipio de que se trate. En todo caso, deberá contarse con el dictamen favorable de la Junta de Agua y Saneamiento que corresponda.

<106>.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos podrán convenir que el primero, asuma las funciones y servicios para vigilar el cumplimiento de las disposiciones en materia de fusiones, subdivisiones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos y conjuntos en régimen en condominio.

<107>.- Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente o en la estructura urbana del Centro de Población, de la región o zona conurbada, requerirán además de las licencias o autorizaciones Municipales que correspondan, del dictamen de impacto urbano y ambiental de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología.

Para los efectos de esta Ley se consideran de impacto significativo, para los centros de población estratégicos de nivel regional, subregional y de servicios básicos concentrados, así como para el resto de las localidades del Estado:

Los fraccionamientos habitacionales de más de quinientas viviendas, así como los de urbanización progresiva, cualquiera que sea su tamaño;

Los fraccionamientos campestres.

Los mercados de mayoreo, centrales de abasto o acopio y rastros;

Las gasolineras, gaseras e instalaciones para la distribución de combustibles;

Los hospitales y sanatorios de más de ciento veinte camas.

Los centros de espectáculos, culturales y recreativos; con capacidad mayor a mil espectadores;

Las instalaciones deportivas con asistencia del público con capacidad mayor a tres mil espectadores;

Los hoteles y moteles de más de cien cuartos.

Las terminales aéreas, de autobuses y ferroviarias;

Los cementerios y crematorios;

Los depósitos y plantas de tratamiento de basura y de aguas residuales;

La industria mediana, grande o que por su naturaleza produzca desechos contaminantes, conforme a la ley en la materia, excepto cuando se ubiquen en parques industriales autorizados.

La explotación de bancos de materiales para la construcción u otros fines;

Las acciones urbanas ubicadas dentro de los límites de un centro de población que requieran de la construcción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria; y Toda edificación no habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción o que exceda de diez niveles.

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

<108>.- Cuando se trate de los conjuntos urbanos que se definen en el artículo cuarto de la presente Ley, la Autoridad Municipal podrá expedir todas las licencias de su competencia mediante la suscripción con los promotores de un Convenio único de Autorización de Conjunto Urbano.

<109>.- La licencia de uso del suelo es el documento expedido por la autoridad municipal, en la que se hace constar un uso o destino dentro de un Centro de Población.

<110>.- Solo será necesaria la obtención de licencia de uso del suelo cuando se trate de acciones urbanas:

I.- Que requieran de la construcción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria;

II.- Cuyo uso esté condicionado por un Plan de Desarrollo Urbano legalmente aprobado.

III.- Referentes a fraccionamientos de urbanización progresiva y campestres; y

IV.- Relativas a cambios de uso de suelo.

<111>.- En la licencia de uso del suelo, que tendrá una vigencia de cinco años, se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para el ejercicio de los derechos a que se refiere la licencia.

Dichas condiciones o requisitos serán determinados por los reglamentos respectivos y podrán ser temporales, económicos, ambientales o funcionales y deberán referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, diseño urbano, uso y servicios, sin que puedan imponer a los particulares mas cargas que las que establecen de manera general, los planes respectivos.

<112>.- La constancia de zonificación es el documento por medio del cual la Autoridad Municipal encargada de la administración de los Planes de Desarrollo Urbano en un Centro de Población, hace constar los usos permitidos, prohibidos o condicionados en un predio determinado, a solicitud de su propietario.

Las constancias de zonificación tendrán una vigencia de cinco años a partir de su expedición; en caso de modificación del plan de desarrollo urbano continuará su validez, salvo que se convenga en cambiar su uso con el propietario del predio.

Las constancias de zonificación emitidas estarán para su consulta pública en forma anexa al Plan de Desarrollo Urbano de cada Municipio.

<113>.- Para solicitar constancia de zonificación o licencia de uso del suelo el solicitante deberá presentar la documentación que señalen las disposiciones reglamentarias.

La Autoridad competente resolverá sobre la petición en un plazo máximo de diez días hábiles cuando la información proporcionada así lo permita; de requerir datos adicionales, lo comunicará al interesado dentro del mismo término y resolverá dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de ésta.

En caso contrario se entenderá que la autoridad resuelve favorablemente.

<114>.- Las constancias de zonificación y licencias de uso del suelo no constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

CAPITULO SEGUNDO: DISPOSICIONES COMUNES A LA FUSION, RELOTIFICACION, SUBDIVISION Y FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS Y A LOS CONJUNTOS EN REGIMEN DE CONDOMINIO

<115>.- Las autorizaciones a que se refiere el presente título se otorgarán considerando el equilibrio entre la población prevista y la capacidad existente o planeada para la prestación de los servicios públicos en la zona, o que ésta, tenga valor natural o cultural.

En caso de que la capacidad requerida sea mayor que la existente, podrán otorgarse las autorizaciones siempre y cuando la ampliación de dicha capacidad sea factible y el solicitante la realice por su cuenta, bajo la supervisión del Municipio o aporte a éste los recursos necesarios.

<116>.- Cuando, de acuerdo con los Planes de Desarrollo Urbano, se considere conveniente la urbanización de un terreno alejado de la ciudad o de otro terreno ya urbanizado, el Ayuntamiento lo podrá autorizar siempre que el propietario cumpla con la obligación de ejecutar por su cuenta todos los trabajos de liga de los distintos servicios urbanos, e infraestructura primaria con los de la parte de la ciudad más próximos.

<117>.- La infraestructura primaria que se requiera para la incorporación o liga de los nuevos desarrollos con el área urbana deberá:

I.- En el caso de vías públicas, atender a los requerimientos de vialidad de la zona y a la necesidad de conformar una estructura vial jerarquizada.

Para tales fines deberá sujetarse a las especificaciones que consignen los Planes de Desarrollo Urbano y en ningún caso podrá tener un ancho menor que las vías públicas adyacentes de las cuales constituya prolongación; y

II.- En el caso del alcantarillado, prever la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales o la aportación económica correspondiente, cuando esté prevista la construcción de macroplantas o sistemas de tratamiento.

<118>.- La solicitud para llevar a cabo las acciones urbanas a que se refiere el presente capítulo deberá ser formulada por la persona física o moral que tenga la propiedad y la posesión legal del predio respectivos.

Las autorizaciones se otorgarán previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes, y se notificará a las dependencias encargadas del catastro y al Registro Público de la Propiedad, en los términos de las disposiciones de la materia.

<119>.- Los Ayuntamientos podrán autorizar fraccionamientos campestres siempre y cuando se localicen fuera del límite del Centro de Población respectivo. En esos casos, la licencia municipal, así como el dictamen de impacto ambiental respectivo, deberán asegurar la autosuficiencia del fraccionamiento y hacer constar la prohibición de llevar a cabo futuras subdivisiones y relotificaciones de los lotes:

Deberá contar con una urbanización mínima de:

Red de agua potable y tomas domiciliarias; y Red de electrificación y alumbrado público.

La densidad bruta máxima de población será de cinco viviendas por hectárea.

Sólo se podrá construir vivienda unifamiliar, con las salvedades que se prevén en el Reglamento, y deberá formarse una barrera arbolada alrededor del fraccionamiento para evitar la continuidad con otro. La ocupación del suelo para vivienda no podrá exceder del 20% de la superficie total del predio.

<120>.- Las relotificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, sólo podrán llevarse a cabo cuando sus lotes no hayan sido vendidos al público o se cuente con la anuencia de las tres cuartas partes de los propietarios, debiéndose otorgar un nuevo convenio, previo cumplimiento de las disposiciones que para la autorización de fraccionamientos establece esta Ley y sus Reglamentos respectivos.

<121>.- La autorización de subdivisiones deberá apegarse a los siguientes criterios:

I.- Las solicitudes que se refieran a predios urbanos que requieran la introducción de vialidades o servicios urbanos básicos, excepto la construcción de tomas domiciliarias, se les dará el tratamiento correspondiente a los fraccionamientos; y

II.- No se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado, una fracción menor al lote tipo del fraccionamiento al cual corresponde.

<122>.- En los términos del Código Municipal los reglamentos que expidan los ayuntamientos dentro de sus respectivas jurisdicciones deberán contemplar los siguientes aspectos:

Clara delimitación de la materia que regulan;

Definición de los sujetos obligados;

Objeto sobre el que recae la reglamentación o regulación;

Fin que pretende alcanzar;

Derechos y obligaciones;

Autoridad responsable;

Facultades, atribuciones y limitaciones de las autoridades;

Sanciones;

Recursos; y Vigencia.

Los reglamentos de esta Ley señalarán los requisitos, condiciones y procedimientos para las autorizaciones a que se refiere este Capítulo.

CAPITULO TERCERO: DEL FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS

<123>.- En los términos de este ordenamiento los fraccionamientos serán:

I.- De tipo habitacional: cuando la mayoría de sus lotes se destinen para este uso;

II.- De tipo comercial: aquellos en los que la mayoría de sus lotes se destinen a la edificación de los locales donde se ejercerán actividades comerciales o de prestación de servicios;

III.- Industriales: aquellos cuyos lotes se destinan a la edificación de naves y locales para la producción industrial y pueden ser de los siguientes tipos:

Industria pesada; y Industria ligera.

IV.- Campestres: aquellos cuyos lotes se destinan para la edificación de vivienda rústica, locales para la experimentación y explotación agropecuaria, alojamiento temporal, prestación de servicios comerciales y recreativos; y que la intensidad de uso del suelo, en cuanto a ocupación y utilización, sea baja y se desarrollen fuera del límite de Centro de Población.

<124>.- Los fraccionadores, promotores o promoventes tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Cumplir con lo dispuesto en esta Ley, planes o programas de desarrollo urbano y autorizaciones respectivas;

II.- Realizar, dentro del plazo y de acuerdo con las especificaciones que fije la Junta de Aguas y Saneamiento que corresponda, las obras para el suministro de agua potable y agua tratada para riego de áreas verdes de uso común y cubrir los derechos de conexión de los servicios de agua, drenaje y alcantarillado del fraccionamiento a los de red general y, en su caso, a la red de agua tratada de uso común.

III.- Ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan, de acuerdo con el proyecto definitivo de fraccionamiento que se les haya autorizado y con las especificaciones técnicas establecidas por la Comisión Federal de Electricidad en materia de energía eléctrica;

IV.- Otorgar garantía por el 30% del monto de las obras de urbanización que deba realizar, dentro del plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación.

La garantía tendrá por objeto responder de los defectos y de las obras de urbanización y de cualquier otra obligación contraída por el fraccionador en los términos de esta Ley y de los actos de aprobación del Ayuntamiento y de la Junta de Aguas y Saneamiento que corresponda.

La garantía estará vigente durante los dos años siguientes a la recepción de la obra o hasta que se corrijan los defectos y se satisfagan las responsabilidades no cumplidas;

V.- Donar al Ayuntamiento las áreas que se requieran para el equipamiento urbano de acuerdo a lo que se establece en los artículos 165 y 166 del capítulo quinto de este apartado;

VI.- Pagar en tiempo y forma, las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal; y

VII.- Rehacer a su costa, sujetándose al proyecto autorizado, todas las obras de urbanización que haya ejecutado en forma indebida.

VIII.- Cuando se construyan fraccionamientos de tipo habitacional de interés social, deberán garantizar que el 1% del total de las viviendas a construir, sean adaptables y accesibles para que las personas con algún impedimento para caminar puedan habitar en ellas adecuadamente.

En los fraccionamientos menores a 10 viviendas, el fraccionador estará obligado a construir al menos una vivienda, siempre y cuando exista una solicitud expresa de alguna persona que así lo requiera.

<125>.- En los centros de población del estado que cuenten con red de hidrantes contra incendio y red de distribución de gas natural, los propietarios de predios que realicen acciones urbanas sobre ellos deberán ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras relativas a estos conceptos en complemento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior.

<126>.- Las autorizaciones de fraccionamiento deberán constar en escritura pública.

No podrán celebrarse convenios, promesas de venta, compraventa, fideicomiso o cualquier otro contrato, respecto a lotes de fraccionamiento hasta que se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Los notarios exigirán como requisito indispensable para autorizar cualquiera de las operaciones señaladas en el párrafo anterior, que se les acredite que han cumplido con la obligación que en el mismo se contiene.

Quienes celebren las operaciones mencionadas en infracción de este Artículo cometerán el ilícito de fraude en perjuicio del Ayuntamiento y del comprador.

<127>.- El fraccionador podrá solicitar la conexión a la red municipal de agua potable cuando se garantice la suficiencia de este servicio, y en caso de que exista el servicio, a la red de agua tratada

para riego de áreas verdes de uso común, previo dictamen técnico de la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente.

<128>.- Será obligación de los adquirentes de lotes respetar las características del fraccionamiento, en lo que respecta al uso del suelo, las densidades autorizadas, las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos, en tamaños menores a los autorizados; igualmente están obligados a respetar la zona libre al frente y la zonificación autorizada al fraccionamiento, así como cumplir las disposiciones derivadas del reglamento autorizado correspondiente.

La promoción y publicidad para la venta de lotes y edificaciones de un fraccionamiento debe apegarse a las estipulaciones de las autorizaciones respectivas y ser de naturaleza tal que permita una orientación adecuada a los posibles adquirentes.

<129>.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega- recepción por parte del fraccionador al Ayuntamiento respectivo, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento, que cumpliendo con lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados.

<130>.- La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos podrá autorizarse por el Ayuntamiento, en las siguientes modalidades.

I.- Urbanización inmediata: es aquella en la que el fraccionador o promovente deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra autorizado por el Ayuntamiento en la resolución respectiva; y deberá satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- b) Red de agua tratada para riego de áreas verdes de uso común;
- c) Red de alcantarillado y descargas domiciliarias,
- d) Red de electrificación, Red de alumbrado público;
- e) Nomenclatura y señalamiento de tránsito (horizontal y vertical);
- g) Guarniciones de concreto;
- h) Banquetas de concreto o similar, antiderrapante, con pendiente hacia la calle;
- i) Pavimento de concreto, asfalto o similar;
- j) Solución a los escurrimientos pluviales;
- k) Una salida de agua tratada para riego de áreas verdes de uso común por cada cien metros de frente; y
- l) Arbolado en parques, jardines y camellones apropiados a la zona de que se trate.

II.- Urbanización por etapas: es aquella en la que debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar al fraccionador o promovente la ejecución de las obras de urbanización inmediata y entrega por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la autorización respectiva; y

III.- Urbanización progresiva: es aquella en la que el fraccionador o promovente ejecutará las obras mínimas de urbanización, en el plazo y con las especificaciones reglamentarias que haya determinado el Ayuntamiento, dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los adquirentes de los lotes, predios, departamentos, viviendas, casas o locales; entendiéndose como urbanización mínima:

- a) Trazo de calles y lotificación;
- b) Red de agua potable y tomas domiciliarias o sistema de llaves o tomas públicas, así como la red de agua tratada para riego de áreas verdes de uso común;
- c) Red de alcantarillado y descargas domiciliarias o sistema similar;
- d) Red de electrificación,
- e) Subrasantes compactadas según especificaciones de pavimentos y terracerías del Municipio; y
- f) Vialidad Primaria y Secundaria de acceso al fraccionamiento que lo conecte con el resto del área urbana pavimentada de manera adecuada.

Tratándose de organismos del Sector Público Federal, Estatal o Municipal, se entenderá como obras mínimas de urbanización las contenidas en los incisos a)

y f) de esta fracción.

<131>.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador, con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse así, esto es por etapas, cuando se hayan ejecutado la totalidad de las obras correspondiente a cada etapa.

Mientras no se cumpla con la municipalización, el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, así como a mantener vigente la garantía otorgada; en el caso de urbanización inmediata cuando la obra tenga un avance del cincuenta por ciento respecto al proyecto autorizado podrá iniciarse por parte de la autoridad correspondiente la recepción de las obras, siempre y cuando éstas hayan sido ejecutadas en la forma debida y se garantice el cumplimiento por el cincuenta por ciento restante.

<132>.- El director responsable designado para la ejecución de las obras de urbanización será responsable solidario, en los términos reglamentarios respectivos, de las obligaciones que el fraccionador o promovente acepte, con relación a dichas obras.

<133>.- Todo propietario o poseedor de predios que fusione, subdivida, relotifique o fraccione violando las disposiciones de esta Ley, sus reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano vigentes o los convenios o autorizaciones concedidas, se harán acreedores a las sanciones a que se refiere este ordenamiento, sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes.

Cuando el fraccionador haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto a esta Ley, sus reglamentos, en los planes o programas de desarrollo urbano o en la autorización respectiva, el Ayuntamiento podrá ordenar la corrección de dichas obras, o bien la demolición total o parcial, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador o promovente, quien deberá cubrir el costo de los trabajos efectuados, cuando éste no cumpla con el requerimiento de la autoridad competente.

<134>.- El Gobierno del Estado, los municipios, así como los organismos descentralizados, estatales o municipales, promoverán y apoyarán la ejecución de fraccionamientos progresivos en terrenos aptos para el desarrollo urbano.

Para tal efecto impulsarán la formación de asociaciones y la celebración de actos, convenios y contratos entre los grupos organizados, propietarios, promotores e inversionistas.

Tales actos se referirán a la disponibilidad, transferencia, destino o adquisición de bienes raíces, urbanización y equipamiento urbano, construcción de viviendas; instalación de parques de materiales para la construcción, financiamiento y de más aspectos relacionados con la lotificación y urbanización del fraccionamiento.

<135>.- Para el apoyo a los fraccionamientos progresivos, el Gobierno del Estado y los Municipios prestarán:

I.- Asistencia a promotores y a grupos para su organización legal;

II.- Asesoría para la elaboración del proyecto del fraccionamiento; obtención de la respectiva autorización, ejecución por etapas de su urbanización y equipamiento así como el otorgamiento en su oportunidad del título de propiedad de cada lote; y

III.- El suministro de proyectos adaptados a la situación particular para la construcción progresiva de vivienda y asistencia técnicas relativa a la construcción de las obras de urbanización, la capacitación de los integrantes de la organización social, la autoconstrucción de vivienda y la adquisición de materiales.

<136>.- Corresponde a los vecinos del fraccionamiento progresivo completar la urbanización y equipamiento en términos del proyecto ejecutivo aprobado y de las disposiciones sobre fraccionamientos que contempla la presente Ley;

para ello, el Gobierno del Estado y los Municipios prestarán la asesoría y apoyo correspondientes.

<137>.- Para la enajenación de lotes a terceros por cualquier título, se requerirá autorización del Ayuntamiento, cuando no se hayan concluido, entregado y recibido totalmente las obras mínimas de urbanización. En este caso, el tercero quedará obligado a cumplir los compromisos del adquirente original.

<138>.- Los requisitos básicos para autorizar un fraccionamiento progresivo serán los siguientes:

- I.- Autorización municipal, aún cuando sea el propio ayuntamiento quien lo realice;
- II.- Dictamen favorable de impacto urbano y ambiental y licencia de uso de suelo expedida por las autoridades competentes;
- III.- Títulos que acrediten la propiedad o posesión de los terrenos, inscritos en el Registro Público de la Propiedad;
- IV.- Constancia de apeo y deslinde judicial o administrativo con el plano topográfico correspondiente;
- V.- Proyecto ejecutivo de obras de urbanización completas;
- VI.- Programa de las etapas de realización de las obras de urbanización, en el cual se determinará el orden de prioridad para su ejecución;
- VII.- Estudio económico que contemple la factibilidad de la realización de las obras determinando las inversiones a realizar y la participación individualizada de los adquirentes;
- VIII.- Garantía que respalde la ejecución de las obras de urbanización mínima;
- IX.- Proyecto de esquemas de comercialización y contratos de venta, así como compromisos de captación y aplicación de los recursos destinados a la ejecución de las obras de urbanización; y
- X.- Acta constitutiva y comprobante de los recursos o del crédito otorgado por alguna institución crediticia para la ejecución de las obras de urbanización mínimas en el caso de que sean sociedades cooperativas, asociaciones civiles u organizaciones sociales las que promuevan el fraccionamiento.

<139>.- En el convenio de autorización se fijará el plazo para la conclusión total de las obras mínimas de urbanización tomando en consideración las características del fraccionamiento progresivo e igualmente los recursos con que se cuente para llevarlos a cabo. En todo caso, los fraccionamientos progresivos deberán sujetarse a las normas indicadas en este Capítulo y a las disposiciones reglamentarias que se dicten en la materia.

CAPITULO CUARTO: DE LOS CONJUNTOS URBANOS

<140>.- El Conjunto Urbano que se define en el artículo cuarto de la presente Ley podrá ser habitacional, de servicios, abasto y comercio o industrial. Cada tipo de conjunto podrá comprender la mezcla de usos permitidos en los planes de desarrollo urbano respectivos.

Cuando no exista plan o las regulaciones al aprovechamiento del área de que se trate sean insuficientes, deberá formularse y aprobarse un plan parcial de desarrollo urbano.

La Autoridad Municipal podrá tramitar a solicitud del interesado, la totalidad de las autorizaciones del caso y otorgarlas según sus distintos tipos y etapas, mediante un convenio único de autorización de conjunto urbano.

Los conjuntos deberán contar con el equipamiento y servicios que fuesen necesarios para las mejores condiciones de vida de sus habitantes y usuarios.

Para tales fines, los propietarios y promotores que realicen conjuntos urbanos deberán cumplir con las disposiciones relativas a cada uno de los actos de fraccionamiento, condominio, subdivisión, construcción o cualquiera otra que implique su ejecución, en los términos de la reglamentación respectiva.

<141>.- Para la construcción de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales o mixtos, sujetos al régimen de propiedad en condominio se deberá obtener del Ayuntamiento la autorización de la subdivisión de los predios en áreas privadas y comunes, la cual se insertará en la escritura pública respectiva.

Las normas técnicas y urbanísticas relativas a dichos conjuntos urbanos estarán contenidas en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en la presente Ley y en los reglamentos respectivos.

<142>.- En los conjuntos habitacionales sujetos a régimen de propiedad en condominio, todas las áreas privadas deberán tener acceso del exterior mediante circulación interna, la cual no podrá continuar hasta el límite del conjunto; salvo disposición expresa en contrario contenida en el reglamento Interior del condominio.

En las vías de circulación interna la distancia mínima entre paramentos de construcción será de diez metros, procurando en todo caso, posibilitar el tránsito de vehículos de emergencia, de manera adecuada.

Las áreas de estacionamiento estarán claramente identificadas, con los cajones numerados y referidos a la vivienda o local que le corresponde. Todos los automóviles deberán tener libre acceso a su cajón de estacionamiento.

En los casos de conjuntos planeados para crecimiento posterior, dicho crecimiento se llevará a cabo, solo cuando técnicamente sea factible y se prevea que su ejecución no afecte las áreas de propiedad común, las circulaciones internas, las viviendas contiguas y se desarrolle conforme el proyecto completo presentado inicialmente.

<143>.- Los promotores de los conjuntos sujetos a régimen de propiedad en condominio de cualquier tipo tendrán la obligación de ejecutar las obras necesarias para ligarse a las redes de infraestructura del Centro de Población de que se trate.

La obligación a que se refiere el párrafo anterior podrá ser cumplida mediante la ejecución directa de las mismas por el titular del condominio, o el pago al ayuntamiento respectivo del costo de dichas obras. En este último caso, será necesario que el Ayuntamiento haya establecido los mecanismos legales que garanticen el destino final de los recursos para la construcción de dicha infraestructura.

Los conjuntos sujetos a régimen de propiedad en condominio contarán con conexiones únicas a las redes de infraestructura, pero cada condómino pagará por separado los servicios que a su local o vivienda correspondan en exclusiva, así como la parte proporcional en los servicios comunes que se generen. El mantenimiento de dicha red será responsabilidad exclusiva de los condóminos.

En la promoción y publicidad de los condominios, se señalarán los datos de la autorización y las características de la construcción.

<144>.- No se permitirá la existencia de vías públicas dentro de los límites del conjunto urbano en régimen de condominio. En tal sentido, la autoridad municipal fijará la sección vial mínima obligatoria y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad. En los casos en que se prevea en el plan de desarrollo urbano vigente la necesidad de continuar vialidades primarias, el promotor deberá respetarlas y a partir de ellas, elaborar y desarrollar el proyecto de tal manera, que las circulaciones internas sean para uso exclusivo del condominio.

<145>.- Todo conjunto urbano en régimen en condominio, deberá satisfacer los siguientes requisitos:

I.- Red de agua potable y tomas domiciliarias;

II.- Red agua tratada para riego de áreas verdes de uso común

III.- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias;

IV.- Red de electrificación;

V.- Red de alumbrado en áreas comunes;

VI.- Pavimento asfáltico o similar y banquetas en áreas de circulación interna; y

VII.- Tomas de agua tratada en parques y jardines de uso común por cada doscientos metros cuadrados o fracción.

<146>.- Sólo podrán desarrollarse conjuntos urbano en régimen de condominio en las zonas que establezcan los planes de desarrollo urbano vigentes y conforme a los reglamentos correspondientes.

<147>.- En los conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio de tipo habitacional, deberán donarse al Municipio las áreas e instalaciones necesarias para equipamiento y servicios que demanden dichos desarrollos, en una proporción equivalente a la mitad de la requerida para los fraccionamientos, conforme lo dispone el artículo 165.

En dichos conjuntos, deberá destinarse para parques y jardines de uso común, otro tanto de la superficie de donación.

<148>.- En la escritura pública de constitución de régimen condominial deberá insertarse o agregarse al apéndice de la escritura copia íntegra de la autorización de la subdivisión del predio y sus construcciones en áreas privadas y comunes emitida por el Ayuntamiento correspondiente.

En los condominios sólo se podrán realizar actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, cuando se encuentren terminadas y recibidas las obras de urbanización exteriores del condominio en caso de que las hubiera; ejecutadas las instalaciones y construcciones de las áreas comunes.

Para el caso de desarrollos en condominios a que se refiere el artículo anterior será necesario además transferir al Ayuntamiento las áreas de donación y en su caso, construido el equipamiento urbano respectivo.

El Ayuntamiento otorgará la autorización cuando se cumplan dichos requisitos, o se garantice la ejecución de las obras, conforme la presente Ley.

En la promoción y publicidad de los condominios, se señalarán los datos de la autorización y las características de la construcción.

CAPITULO SEXTO: DE LA VIA PUBLICA

<149>.- Para la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas primarias no previstas en los respectivos planes o programas de desarrollo urbano, así como para los Centros de población que carezcan de éstos, será necesaria la autorización previa de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología, a petición del Ayuntamiento correspondiente.

<150>.- Se requiere autorización expresa del Municipio para;

I.- Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;

II.- Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o con construcciones provisionales;

III.- Ocupar la vía pública para establecer puestos comerciales de cualquier clase que sea, o usarlos con fines conexos a alguna negociación;

conforme a la reglamentación respectiva;

IV.- Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras y guarniciones de la vía pública, para la ejecución de obras públicas o privadas; y

V.- Construir o efectuar labores de mantenimiento en las instalaciones aéreas o subterráneas.

El Municipio, al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se concede y de modo que al ejecutarse los trabajos, sólo se interrumpa el funcionamiento de las vías públicas en el espacio y por el tiempo mínimo necesario; será la Dirección de Obras Públicas municipal quien se encargará de coordinar las acciones involucradas.

El solicitante será siempre el responsable ante el Municipio y ante terceros, por cualquier daño provocado a éstos con motivo de los trabajos.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar la vía pública a su estado original o al pago de su importe cuando el Municipio las realice, así como a la reparación de daños si los hubiere.

<151>.- En casos de fuerza mayor, las personas que proporcionen un servicio público, podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran pero estarán obligadas a dar aviso y solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días a partir de aquél en que inicien las obras.

Cuando la Dirección de Obras Públicas municipales tenga la necesidad de remover o retirar las obras a que se refiere el párrafo anterior no estará obligado a pagar cantidad alguna y en caso de retiro éste será a cargo del propietario.

<152>.- La autorización para el uso de la vía pública, deberá ser expedida en todo caso por el Municipio de conformidad a lo señalado en los reglamentos respectivos y de acuerdo a las bases siguientes:

- I.- Siempre que se ejecuten obras en la vía pública o cerca de ella, se tomarán medidas de seguridad para evitar daños o perjuicios a las personas y a los bienes; y
- II.- Los materiales destinados a obras y escombros producto de la misma, permanecerán en la vía pública el tiempo indispensable para su manejo, carga o descarga.

<153>.- No se autorizará a los particulares el uso de la vía pública en los siguientes casos:

- I.- Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II.- Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario; sobresaturación de espacios para estacionamiento a lo largo de las banquetas; o colocar cualquier otro objeto que entorpezca el libre paso de arroyos y aceras; y
- III.- Para arrojar y conducir líquidos en su superficie o constituirlos en depósito de basura.

<154>.- Se requerirá autorización del Municipio para derribar árboles ubicados en la vía pública, independientemente de cumplir con lo establecido por las Leyes en la materia.

<155>.- Los postes para instalaciones aéreas situados en la vía pública, deberán estar colocados dentro de la acera a una distancia mínima de treinta centímetros, entre el borde anterior de la guarnición y el punto más próximo del poste.

Los cables de retenidas, ménsulas, alcayatas y apoyos para el ascenso a los postes o las instalaciones, deberán colocarse a no menos de dos metros cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la acera.

CAPITULO SEPTIMO: DE LA CONSTRUCCIONES Y EXPLOTACIONES DE BANCOS MATERIALES

<156>.- Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la licencia de construcción, de acuerdo con la zonificación establecida, conforme a las normas de esta Ley y los reglamentos de construcción, que deberán establecer las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, emergencias, acceso en los inmuebles y edificaciones y protección al medio ambiente, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes, así como los requisitos que deberán cumplir los peritos responsables de obras.

<157>.- La licencia de construcción será otorgada por la autoridad municipal respectiva y tendrá por objeto autorizar la ejecución de una construcción nueva, así como la ampliación, modificación o reparación de una existente.

Además de la licencia de construcción, podrán otorgarse las siguientes:

- I.- De excavación y demolición;
- II.- De alineamiento y número oficial; y
- III.- De cambio de uso del suelo de la construcción actual a un uso permitido. No se autorizará el cambio de uso a que se refiere la fracción III, cuando la construcción existente no cuente con los cajones de estacionamiento señalados en las normas correspondientes del respectivo plan de desarrollo urbano o las conducentes de los reglamentos respectivos.

La solicitud de licencia de construcción y la documentación que debe acompañarla, llevarán la correspondiente responsiva del perito responsable de la obra, salvo los casos de excepción que determinan los reglamentos Municipales respectivos.

Para obtener la licencia de construcción, excavación o demolición, se deberá acreditar la propiedad o en su caso, presentar constancia expedida por la correspondiente autoridad, de hallarse el predio en proceso de regularización de su tenencia, así como la boleta del impuesto predial al corriente y el comprobante que acredite el pago de los derechos respectivos.

<158>.- La vigencia de la licencia de construcción que se expida, estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar y será fijada de conformidad con las bases que al efecto señale el Reglamento de Construcciones respectivo.

<159>.- Al término de las obras, los propietarios responsables, deberán presentar al Municipio correspondiente, una manifestación de terminación de obra.

<160>.- Si como resultado de un dictamen técnico fuere necesario efectuar la desocupación parcial o total de una edificación en peligro de colapso, la autoridad municipal podrá ordenar la desocupación temporal o definitiva. En caso de peligro inminente, la desocupación deberá efectuarse en forma inmediata pudiendo hacer uso de la fuerza pública para cumplir con dicha orden.

<161>.- Los Municipios podrán celebrar con el Estado, convenios de colaboración y coordinación técnica, tendientes a unificar los criterios y acciones en materia de construcciones, de conformidad con lo que señala esta Ley y sus reglamentos.

<162>.- La explotación de bancos de materiales para la construcción u ornamentos se sujetará, sin perjuicio de lo que dispone la legislación estatal en materia ambiental, a las normas básicas siguientes:

- La autorización será expedida por el respectivo Ayuntamiento, para lo cual se requerirá previamente de un dictamen favorable de impacto urbano y ambiental por el Gobierno del Estado y acompañarse del título de propiedad respectivo y en su caso, del título de la concesión pública o el contrato privado que permitan al solicitante llevar a cabo la explotación;
- La explotación sólo podrá efectuarse en áreas no urbanizables del Centro de Población o municipio, excepto en aquellos casos en que la explotación sea parte del proceso de acondicionamiento del terreno;
- No deberá alterar o dañar los elementos naturales del área de influencia ni la infraestructura existente en su entorno, excepto cuando estén expresamente permitidas y aprobadas medidas de mitigación, de compensación ambiental y de infraestructura correspondientes;
- Constar con acceso de vialidades primarias o carreteras, con la capacidad de carga admitida al tipo de vehículos que se utilicen en la explotación;
- Se ejecutará a cielo abierto en ladera, prohibiéndose efectuarla en forma de túneles o galerías, la inclinación de los taludes deberá corresponder al ángulo de reposo natural del material que se explote y a sus condiciones de saturación de humedad;
- Se dejará libre de explotación una franja no menor de veinte metros de ancho en todo el perímetro de las colindancias del predio, o mayor según las características del material.

Cuando en el predio o en alguno de sus linderos se encuentre una zona de restricción federal o estatal, la franja se contará a partir del límite de dicha zona o del correspondiente derecho de vía;

- Rehabilitar el terreno explotado para su aprovechamiento posterior a efecto de evitar, sin riesgo de derrumbes o daños a terceros; y - Las autorizaciones a que se refiere la fracción I, deberán inscribirse en el Registro Estatal de Bancos de Materiales para la construcción que tendrá a cargo la Dirección General de Comunicaciones y Obras Públicas del Gobierno del Estado en los términos de la reglamentación respectiva.

El proyecto para la explotación de bancos de materiales para la construcción, la ejecución de las faenas y en su caso, las obras de rehabilitación del suelo, requerirán de perito responsable debidamente inscrito en el respectivo registro.

TITULO SEPTIMO: DE LAS NORMAS TECNICAS

CAPITULO PRIMERO: DE LOS LOTES Y AREAS DE DONACION

<163>.- Todo lote deberá tener frente a la vía pública. Los lotes de un fraccionamiento deberán estar orientados en ángulo recto con respecto a la calle; en caso de calle curva, los lotes se orientarán en radio con respecto al centro de la misma.

<164>.- En materia de fraccionamientos, los Municipios establecerán en sus respectivos reglamentos las dimensiones que deberá tener cada lote; la superficie mínima, en ningún caso podrá ser inferior a:

- I.- En fraccionamientos de urbanización progresiva o de vivienda popular, ciento veintiséis metros cuadrados;
- II.- En fraccionamientos de vivienda de interés social unifamiliar, ciento veinte metros cuadrados.
- III.- En fraccionamientos de vivienda de interés social bifamiliar: Horizontal, doscientos metros cuadrados; y Vertical, ciento cincuenta metros cuadrados;

IV.- En fraccionamientos comerciales, mil seiscientos metros cuadrados;
V.- En fraccionamientos industriales mil metros cuadrados; y
VI.- En fraccionamientos campestres dos mil metros cuadrados. En el supuesto contemplado en la fracción II, los reglamentos municipales no podrán establecer un mínimo superior a lo dispuesto en ella.

<165>.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 124, fracción V, las áreas de donación se determinarán de la siguiente manera:

I.- En fraccionamientos habitacionales: Con densidad bruta hasta de cuarenta viviendas por hectárea el once por ciento de la superficie total del predio a fraccionar;

Con densidad bruta de cuarenta y una a ochenta viviendas por hectárea, el doce por ciento de la superficie total del predio a fraccionar;

Con densidad bruta mayor a ochenta viviendas por hectárea, veinte metros cuadrados por unidad de vivienda;

II.- Fraccionamientos comerciales, el doce por ciento de la superficie total a fraccionar.

III.- Fraccionamientos industriales y campestres, el diez por ciento de la superficie total a fraccionar; y

IV.- En las zonas de interés ambiental se atenderá a lo estipulado en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

<166>.- La localización de los terrenos que deban donarse se fijará, de común acuerdo, entre la autoridad municipal y el fraccionador.

Los terrenos donados al Municipio, quien no podrá aceptar compensación alguna en dinero u otros bienes por el equivalente de los mismos, deberán destinarse a servicios básicos como escuelas, mercados, dispensarios, templos, parques, jardines y demás áreas públicas.

No podrán aceptarse como áreas de donación:

Aquellas con pendientes mayores al 15%. En estos casos, sólo podrán aceptarse para parques y jardines, siempre y cuando no excedan del 30%;

Zonas afectadas por restricciones federales, estatales y municipales;

Terrenos nivelados mediante rellenos a base de escombros y basura;

Camellones en vialidad primaria. En todo caso se podrán aceptar en vialidades locales para parques y jardines, siempre y cuando el camellón sea mayor a nueve metros en toda su sección; y

Aquellos terrenos que por sus características no puedan ser aprovechados.

En el área de donación, destinada a parques y jardines se deberán diseñar pozos de absorción de aguas pluviales, cuando las condiciones del proyecto de los escurrimientos superficiales lo permitan.

Toda área de donación, destinada a equipamiento, deberá contar con tomas de agua, descarga de albañal, banquetas y guarniciones.

Las áreas destinadas a parques y jardines deberán entregarse con tomas de agua, banquetas, guarniciones y arboladas.

CAPITULO TERCERO: DE LAS REDES DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y ENERGIA ELECTRICA

<167>.- Las redes de infraestructura primarias y secundarias se deberán localizar sobre vías o espacios públicos. Las redes locales se podrán ubicar sobre espacios comunes o servidumbres legalmente establecidas.

Las líneas de conducción aéreas o subterráneas deberán instalarse conforme a los reglamentos respectivos.

<168>.- Las redes que atraviesen fallas o fracturas geológicas, suelos con problemas de deslizamientos, o altamente compresibles, deberán presentar el detalle del sistema de protección en estos tramos.

<169>.- Las fosas sépticas y los drenes superficiales para el desalojo pluvial, se permitirán solo cuando las condiciones topográficas así lo demanden. Sin embargo, las primeras se encuentran

prohibidas en zonas de recarga acuífera y en las áreas urbanas.

<170>.- En los ríos, canales y arroyos, el derecho de vía será establecido por la ley en la materia y por la autoridad municipal.

<171>.- Los propietarios de terrenos que cuenten con escurrimientos naturales, deberán realizar obras de canalización y encauzamiento, revestimiento de conducción y aprovechamiento, mediante la construcción de bordos, diques y represas, conforme al estudio hidráulico que la autoridad municipal estipule en cuanto a su ubicación y tipo.

<172>.- Se prohíben las descargas sanitarias a ríos, arroyos o canales sin previo tratamiento secundario, según lo marque la legislación vigente en la materia.

<173>.- Los derechos de vía de las líneas de alta tensión, previo dictamen de la Comisión Federal de Electricidad, se podrán utilizar como vialidades, viveros y sitios que no impliquen estancia prolongada de personas.

<174>.- Los proyectos de agua potable, agua tratada y alcantarillado se sujetarán a las normas que establezca la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente.

<175>.- Antes de iniciar cualquier proyecto, el fraccionador deberá obtener de la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente, el banco de nivel más cercano a su terreno, a partir del cual establecerá sus niveles de proyecto. Todas las cotas deberán estar referidas al nivel medio del mar.

<176>.- La transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público se regulará por las normas dispuestas por el código eléctrico y el Reglamento de Obras e Instalaciones Eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad.

<177>.- Para la recepción de las obras de alumbrado público se deberá estar a lo dispuesto en el código eléctrico y el Reglamento de Obras e Instalaciones Eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad.

CAPITULO QUINTO: DE LA VIALIDAD

<178>.- Las normas de vialidad regulan el proyecto de fraccionamientos, en cuanto a las características, especificaciones, y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como a la nomenclatura y circulación en las mismas; y de acuerdo a los siguientes criterios de proyecto:

I.- Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad respetando sus dimensiones originales;

II.- Toda calle cerrada deberá rematar en un retorno que tenga de diámetro, como mínimo, dos veces la dimensión del arroyo más el ancho de las banquetas correspondientes, y su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno;

III.- Toda calle que no vaya a prolongarse en el futuro, por rematar con área construida y otro impedimento físico, deberá terminar en un retorno que tenga las características del inciso anterior;

IV.- Sólo se permitirá la existencia de calles cerradas cuando las condiciones del predio impongan limitantes al diseño y sean absolutamente necesarias;

V.- En fraccionamientos habitacionales y comerciales la longitud máxima de las manzanas no excederá de 180 metros medida a partir de la intersección de los ejes de calle; y

VI.- En entronques y cruces de calles, los ángulos de intersección no deberán ser menores de treinta grados. En entronques y cruces de vialidades primarias no deberá ser menor de setenta grados.

<179>.- En materia de fraccionamientos, los Municipios establecerán, en sus respectivos reglamentos, el ancho mínimo de la calle, medido entre los alineamientos de las manzanas opuestas, que en ningún caso podrá ser inferior a:

I.- En fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva o de vivienda de interés social, once metros en calles locales y trece metros en las transversales a éstas;

II.- En los demás tipos de fraccionamiento habitacional o campestre, trece metros en todas sus vialidades;

III.- En fraccionamientos industriales, veintitrés metros; y

IV.- En fraccionamientos comerciales, quince metros. En tratándose de vialidades regionales, primarias y secundarias se estará a lo dispuesto por los Planes de Desarrollo Urbano de centros de población.

CAPITULO SEXTO: DE LA PAVIMENTACION

<180>.- Las calles deben quedar capacitadas para desalojar escurrimientos superficiales para evitar encharcamientos y afectación a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones colindantes; deberá realizarse un proyecto isométrico en función de la topografía, en donde las pendientes de las calles los dirijan hacia las áreas verdes, las cuales deberán recibir un tratamiento con materiales arenosos de acuerdo a los criterios de diseño de pozos de absorción.

<181>.- Los espesores mínimos y máximos de pavimentación, podrán variar en función de la calidad de la capa de subrasante o de las capas de terreno natural que se encuentren en el lugar.

Las terracerías se formarán con material producto del lugar si este cumple con la calidad, o se aportará de un banco que el interesado localice y garantice las normas correspondientes.

Previo a los trabajos del inciso anterior se deberán instalar todos los servicios municipales, en cuyas zanjas se debe obtener una compactación adecuada a las condiciones de circulación y tráfico planteadas para esas vialidades.

<182>.- Para delimitar las calles se construirán guarniciones de concreto hidráulico; cuyas esquinas deberán ser acondicionadas de tal forma que permitan el uso adecuado por parte de personas con discapacidad física.

<183>.- En los centros de población estratégicos de nivel estatal y regional, la pavimentación será de concreto hidráulico:

En las vialidades regionales y primarias que determine el Plan de Desarrollo Urbano de Centros de Población;

En vialidades con escurrimientos pluviales importantes;

En cruces con áreas de frenado constante; y En paradas de autobús.

Las vialidades que no se encuentren en los supuestos anteriores podrán ser ejecutadas a base de pavimento asfáltico.

<184>.- En todas las fases de construcción de pavimentos y terracerías, se deberá cumplir con las normas y especificaciones contenidas en los reglamentos municipales y las formuladas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

<185>.- Para la recepción de las obras de pavimentación por parte de las autoridades municipales, se requiere que éstas se encuentren limpias y hayan sido retirados los sobrantes del material empleados en la construcción.

TITULO OCTAVO: DE LOS PROCESOS DE SOLICITUD Y APROBACION DE ACTOS DE FUSION, SUBDIVISION, RELOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS Y DE LOS CONJUNTOS EN REGIMEN EN CONDOMINIO

CAPITULO PRIMERO: DE LOS ACTOS DE FUSION

<186>.- Son requisitos para la fusión de predios:

I.- Solicitud por escrito dirigida a la autoridad municipal, firmada por el propietario de los predios, en donde se indique el objeto de la fusión;

II.- Plano catastral de cada uno de los predios a fusionar conteniendo:

- a) Clave catastral;
- b) Colindancias y referencias precisas para su ubicación;
- c) Superficie total de cada predio; y
- d) Dimensiones. Para la fusión de varios predios de un fraccionamiento ya autorizado, y en proceso de desarrollo, se presentará un plano de conjunto en donde se indique:
Localización de la zona a fusionar respecto al total del fraccionamiento aprobado;
Plano manzanero con rumbos, distancias y superficie indicando la lotificación aprobada y la propuesta de fusión; y Criterios de desarrollo del área a fusionar, indicando tipo de vivienda y densidad de población.

III.- Certificado de factibilidad de servicios expedido por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente y por la Comisión Federal de Electricidad o en su caso, copia del pago de los derechos correspondiente; y

IV.- Copia de los títulos de propiedad de cada uno de los predios a fusionar; en su caso, copia notariada del contrato de compraventa de los inmuebles, o algún otro documento legal que acredite la propiedad en un solo dueño o los derechos sobre el mismo de los predios a fusionar.

CAPITULO SEGUNDO: DE LOS ACTOS DE SUBDIVISION

<187>.- Son requisitos para la subdivisión de predios:

I.- Solicitud por escrito dirigido a la autoridad municipal firmado por el propietario de los predios; en donde se indique el objeto de la subdivisión;

II.- Plano catastral conteniendo:

- a) Clave catastral;
- b) Colindancias y referencias precisas para su ubicación;
- c) Superficie total; y
- d) Dimensiones.

III.- Certificado de factibilidad de servicios expedido por la Junta de Agua y Saneamiento y por la Comisión Federal de Electricidad;

IV.- Plano a escala adecuada del predio a subdividir, con detalles de edificaciones, instalaciones y cercas; y

V.- Proyecto de subdivisión de los predios resultantes, debiendo señalar accesos, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigentes.

CAPITULO TERCERO: DE LOS ACTOS DE RELOTIFICACION

<188>.- Son requisitos para la relotificación de predios:

I.- Solicitud por escrito dirigido a la autoridad municipal, firmada por el propietario, en donde se indique el objeto de la relotificación;

II.- Certificado de factibilidad de servicios expedidos por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente, por la Comisión Federal de Electricidad o en su caso, copia del pago de los derechos correspondientes;

III.- Plano catastral mostrando la lotificación original, conteniendo:

- a) Clave catastral;
- b) Colindancias y referencias precisas para su ubicación;
- c) Superficie total;
- d) Número de lotes; y
- e) Dimensiones de cada uno de los lotes.

IV.- Proyecto de relotificación a escala adecuada conteniendo:

- a) Número de lotes;
- b) Superficie de los lotes;
- c) Frente y fondo de cada uno de los lotes; y
- d) Colindancias de cada uno de los lotes.

CAPITULO CUARTO: DE LOS ACTOS DE FRACCIONAMIENTO

<189>.- El proceso de aprobación de los actos de fraccionamiento de predios se divide en tres fases:

- I.- Anteproyecto;
- II.- Aprobación técnica; y
- III.- Aprobación por el Ayuntamiento.

<190>.- Quienes pretendan establecer un fraccionamiento deberán presentar al Ayuntamiento los siguientes documentos:

- I.- Solicitud por escrito dirigida al Ayuntamiento firmada por el propietario;
- II.- Constancia de Zonificación del suelo y dictamen de impacto urbano y ambiental en caso de que se requiera;
- III.- Licencia de uso de suelo, tratándose de fraccionamientos de urbanización progresiva;
- IV.- Copia certificada de la escritura;
- V.- Certificado de libertad de gravamen;
- VI.- Memoria descriptiva del proyecto; VII- Presupuesto de urbanización y calendario de obra;
- VIII- Plano catastral de los predios para la donación municipal;
- IX.- Certificado de factibilidad de dotación de servicios, expedido por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente y por la Comisión Federal de Electricidad;
- X.- Proyecto de lotificación;
- XI.- Proyecto de agua potable firmado y sellado por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente;
- XII.- Proyecto de agua tratada autorizado debidamente por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente;
- XIII.- Proyecto de alcantarillado sanitario autorizado debidamente por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente;
- XIV.- Proyecto de electrificación firmado y sellado por la Comisión Federal Electricidad;
- XV.- Proyecto de alumbrado público firmado y sellado por la Comisión Federal de Electricidad; y
- XVI.- Proyecto de pavimentación, con curvas de nivel indicando los escurrimientos pluviales.

CAPITULO QUINTO: DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE REGIMEN EN CONDOMINIO

<191>.- Son requisitos para la solicitud y aprobación de un conjunto:

- I.- Solicitud por escrito dirigido al Ayuntamiento, firmada por el propietario;
- II.- Certificado de factibilidad de servicios expedidos por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente y por la Comisión Federal de Electricidad o en su caso, copia del pago de los derechos correspondientes;
- III.- Plano catastral que contenga: Clave catastral; Colindancias y referencias precisas para su ubicación;
Superficie total; y Número de locales o viviendas.
- IV.- Plano, o planos, indicando: El sembrado de construcciones, así como la tipología y características de ésta;
Definición de las áreas comunes y las privativas;
Delimitación precisa de las zonas destinadas a bodega para mantenimiento de las áreas comunes, almacenamiento de basura, zona de medidores y acometida de servicios; y Ubicación del área de estacionamiento y definición de las áreas comunes destinadas a circulación, las cuales no podrán variar su uso.

CAPITULO SEXTO: DEL PROCESO DE APROBACION

<192>.- Los procesos de revisión y aprobación de los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios, corresponde a la dependencia municipal que tenga atribuciones en materia de desarrollo urbano, debiendo resolver sobre los mismos en un plazo máximo de diez días hábiles cuando la información proporcionada así lo permita; de requerirse datos adicionales o correcciones, lo comunicará al interesado dentro del mismo término y resolverá dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción o corrección efectuada.

<193>.- Los procesos de aprobación de los actos de fraccionamiento de predios y de los conjuntos urbanos de régimen en condominio corresponde, en la fase de aprobación técnica, a la dependencia municipal que tenga atribuciones en materia de desarrollo urbano; y en la fase de aprobación final, al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento resolverá sobre las solicitudes de fraccionamientos o de conjuntos urbanos de régimen en condominio, en un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles, contados a partir de su aprobación técnica.

TITULO NOVENO: DE LA DENUNCIA POPULAR

CAPITULO UNICO: DE LA DENUNCIA POPULAR

<194>.- La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, sus reglamentos o los Planes de Desarrollo Urbano aplicables, tendrá derecho a exigir a la autoridad municipal, que se dé inicio a los procedimientos administrativos correspondientes y se apliquen las sanciones respectivas, y también cuando:

- I.- Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II.- Causen o puedan causar un daño a la federación, 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.

<195>.- Para el ejercicio de la denuncia popular bastará el escrito de la persona que la promueva que contendrá:

- I.- Nombre y domicilio 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; y
- IV.- Relación de los hechos que se denuncian.

<196>.- La autoridad estatal o municipal que reciba las denuncias, en su caso, deberá turnarlas de inmediato a quien resulte competente; las autoridades municipales deberán llevar un registro de las denuncias que ante ella se presenten y de sus respectivas resoluciones. Lo anterior, sin perjuicio de que la autoridad receptora tome las medidas urgentes para evitar que se ponga en peligro la salud y seguridad públicas.

<197>.- La autoridad municipal, previo análisis de la procedencia de la denuncia intentada, a más tardar dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la misma, hará del conocimiento del denunciante el trámite que se haya dado a aquélla y dentro de los treinta días hábiles siguientes, el resultado de la verificación de los hechos y medidas impuestas, en su caso.

<198>.- Cuando los hechos que motiven una denuncia hubiesen ocasionado daños o perjuicios, los interesados podrán presentar a la autoridad estatal o municipal, un dictamen técnico al respecto y solicitar su certificación, el cual tendrá valor probatorio en caso de ser presentado en juicio.

<199>.- Tratándose de bienes propiedad del Estado o de la Federación, la autoridad municipal deberá poner en conocimiento de éstas la denuncia respectiva, a efecto de que manifieste lo que a su interés convenga.

TITULO DECIMO: DE LAS INSPECCIONES, INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIOS DE DEFENSA

CAPITULO PRIMERO: DE LAS INSPECCIONES

<200>.- La autoridad municipal podrá realizar, por conducto de personal debidamente autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de esta Ley.

<201>.- Las inspecciones se sujetarán al siguiente procedimiento:

I.- El inspector deberá contar con orden por escrito que contendrá la fecha; ubicación del inmueble por inspeccionar; así como el nombre o razón social del propietario o poseedor; objeto y aspectos de la visita; el fundamento legal y la motivación de la misma; el nombre y la firma de la autoridad que expida la orden y el nombre del inspector;

II.- El inspector deberá identificarse ante la persona que ampara la orden de inspección y en su defecto, ante su representante, con la credencial vigente que para tal efecto expida la autoridad competente y entregar copia legible de aquélla;

III.- Los inspectores efectuarán la visita dentro de las setenta y dos horas siguientes a la expedición de la orden;

IV.- Al inicio de la visita, el inspector deberá requerir al interesado, para que designe dos personas que funjan como testigos en el desarrollo de la diligencia, apercibiéndosele que en caso de no hacerlo, éstos serán nombrados por el propio inspector;

V.- De toda visita se levantará acta circunstanciada por duplicado, en la que se expresará lugar, fecha y nombre de la persona con quien se entienda la diligencia, así como las incidencias y el resultado de la misma. El acta deberá ser firmada por el inspector, por la persona con quien se entendió la diligencia y por los testigos de asistencia propuestos por ésta o nombrados por el inspector, en su caso. Si alguna de las personas señaladas se niegan a firmar, el inspector lo hará constar en el acta, sin que esta circunstancia invalide el documento. El acta tendrá valor probatorio pleno, salvo prueba en contrario;

VI.- Uno de los ejemplares legibles del acta quedará en poder de la persona con quien se entendió la diligencia; y

VII.- El personal autorizado que hubiere practicado la visita, deberá entregar el acta levantada a más tardar al siguiente día hábil, a la autoridad que haya ordenado la verificación.

<202>.- La persona con quien se entienda la diligencia está obligada a dar todo género de facilidades e informes al personal autorizado para el desarrollo de su cometido.

CAPITULO SEGUNDO: DE LAS INFRACCIONES

<203>.- Las personas que conforme a las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos resulten infractores, serán sancionados por la autoridad competente en los términos de este Capítulo.

<204>.- Son conductas constitutivas de infracción las que lleven a cabo los particulares para:

I.- Realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente de la autoridad competente;

II.- Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;

III.- Efectuar obras, instalaciones o realizar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder el permiso o que contravengan las disposiciones en él contenidas;

IV.- Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;

V.- Causar daños a bienes de propiedad pública o privada, con motivo de la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones de las reguladas por este ordenamiento;

VI.- No cumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la autoridad competente en uso de las atribuciones que esta Ley le confiere;

VII.- Impedir al personal autorizado la realización de inspecciones que en los términos de la presente Ley o en sus reglamentos se hubiese ordenado; y

VIII.- En general, llevar a cabo cualquier acto en contravención a las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos, y de los planes o programas de desarrollo urbano, o que por cualquier

motivo causen o puedan causar daños a los ecosistemas, al patrimonio artístico, cultural o histórico o que pongan en riesgo la salud pública o la seguridad de la población.

<205>.- Quienes propicien la ocupación irregular de áreas y predios en los Centros de población, se harán acreedores a las sanciones establecidas en la disposiciones jurídicas aplicables.

CAPITULO TERCERO: DE LAS SANCIONES

<206>.- La aplicación de las sanciones se hará atendiendo a las circunstancias del caso, debiendo fundarse y motivarse con buen arbitrio y discreción y de acuerdo a los siguientes artículos.

<207>.- Las infracciones a esta Ley y Reglamentos, según sus particulares circunstancias, serán motivo de las siguientes sanciones:

- Amonestación;

- Multa;

- Demolición parcial o total de obras, instalaciones y servicios; y - Suspensión o clausura temporal o definitiva, parcial o total de obras, instalaciones y servicios;

La autoridad municipal podrá imponer, en un sólo acto y a una misma persona, en forma simultánea, una o más de las sanciones previstas en este artículo, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

<208>.- Procederá la amonestación cuando las infracciones sean leves y no reiteradas, entendiéndose por faltas leves las que se cometan por error, ignorancia o negligencia, siempre y cuando no hayan afectado gravemente la tranquilidad, seguridad o salubridad públicas.

Se ejecutará mediante escrito que apercibirá al infractor de que en caso de reincidencia se le sancionará en forma más severa.

<209>.- La multa es una sanción pecuniaria, cuyo monto podrá fijar la autoridad competente desde veinte hasta veinte mil veces el salario mínimo vigente en la zona, buscando proporcionalidad y equidad. Para su fijación se tomará en cuenta la gravedad de la infracción y las circunstancias de la misma.

<210>.- Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la Tesorería Municipal en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

En todo caso su importe se considerará crédito fiscal en favor del Municipio y su cobro podrá realizarse a través del procedimiento administrativo de ejecución previsto en la legislación correspondiente.

En caso de reincidencia, la autoridad municipal podrá incrementar la multa hasta en un cincuenta por ciento.

Hay reincidencia cuando quedando firme una resolución que imponga una sanción, se cometa la misma infracción dentro de los seis meses siguientes contados a partir de aquélla.

Una resolución queda firme, por no haberse impugnado dentro del término concedido, o cuando se dicte resolviendo un recurso. En ambos casos no se requiere declaración expresa.

<211>.- En los casos en que se determine la clausura temporal o definitiva, parcial o total de una obra o instalación, la autoridad municipal podrá determinar la suspensión, cancelación del permiso, licencia y en general cualquier autorización que se hubiese otorgado para la ejecución de las mismas.

<212>.- Cuando se imponga como sanción la suspensión de una obra, se ordenará al infractor que realice los actos o subsane las omisiones que motivaron la misma, fijando un plazo prudente para ello, a juicio de la autoridad competente, en la inteligencia de que dicha obra permanecerá suspendida hasta en tanto cumpla con lo ordenado.

<213>.- En el caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia, ni autorización o en

contravención a lo dispuesto por esta Ley, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores.

<214>.- Tratándose de demolición total o parcial, suspensión o clausura temporal o definitiva, el personal encargado de ejecutarla, deberá levantar acta circunstanciada observando las formalidades establecidas para las inspecciones.

<215>.- Turnada el acta de inspección a la autoridad ordenadora, se notificará al interesado personalmente o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte, en su caso, las medidas de urgente aplicación, otorgando un plazo de quince días hábiles para que manifieste por escrito lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que se le atribuyan en el acta levantada.

<216>.- Transcurrido el plazo otorgado al presunto infractor u oído al mismo, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, se le otorgará un plazo de tres días hábiles para alegar lo que a su parte corresponda.

Vencido el mismo, se dictará la resolución administrativa dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará personalmente al interesado o por correo certificado con acuse de recibo.

<217>.- En la resolución administrativa que se emita, se ordenarán las medidas a ejecutarse para corregir las irregularidades detectadas, plazo para satisfacerlas y sanciones aplicadas, en su caso.

<218>.- Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente, en su caso hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran ser constitutivos de delito.

CAPITULO CUARTO: DE LOS MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES

<219>.- Los actos y resoluciones emitidos por las autoridades municipales, serán recurribles mediante los medios de impugnación que contempla el Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

<220>.- Los actos y resoluciones emitidos por las autoridades estatales, serán recurribles mediante los medios de impugnación que contempla el Código Administrativo del Estado de Chihuahua.

TRANSITORIOS

<1 TRANSITORIO>.- La vigencia de la presente Ley iniciará a partir del primero de enero de mil novecientos noventa y seis.

<2 TRANSITORIO>.- Se deroga el capítulo de los Asentamientos Humanos del Código Administrativo del Estado, y todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

<3 TRANSITORIO>.- A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, el Estado y los Municipios contarán con un plazo máximo de seis meses para expedir los reglamentos correspondientes.

<4 TRANSITORIO>.- Hasta en tanto no se expida la reglamentación correspondiente, quedarán en suspenso las disposiciones relativas al dictamen de impacto urbano y ambiental que debe emitir la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología para las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente o en la estructura urbana del centro de población.

DATOS GENERALES

Aprobada por el Congreso el día 26 de septiembre de 1994.

Publicado en el Periódico Oficial el 18 de noviembre de 1995.

Entró en vigor el 1o. de enero de 1996 conforme lo establece su artículo primero transitorio.

INDICE

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES	{.}
CAPITULO PRIMERO: Del Objeto y Definiciones de la Ley.....	{1}
CAPITULO SEGUNDO: De las Autoridades y Organos Auxiliares.....	{5}
CAPITULO TERCERO: De la Coordinación de Autoridades en los Procesos de Conurbación.....	{11}
CAPITULO CUARTO: De la Participación Social en el Desarrollo Urbano.	{19}
TITULO SEGUNDO: DE LA PLANEACION URBANA	{.}
CAPITULO PRIMERO: Del Sistema de Planeación Urbana.....	{22}
CAPITULO SEGUNDO: De la Aprobación y Modificación de los Planes.....	{34}
CAPITULO TERCERO: De los Efectos de los Planes.....	{40}
CAPITULO CUARTO: De la Concurrencia y Coordinación en la Planeación Urbana.....	{44}
TITULO TERCERO: DE LOS ELEMENTOS DE LA ADMINISTRACION URBANA Y SUS APOYOS	{.}
CAPITULO PRIMERO: De la Regulación a los derechos de la propiedad...	{48}
CAPITULO SEGUNDO: De las Acciones y Políticas de Fundación, Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de población.....	{50}
CAPITULO TERCERO: De la Zonificación.....	{55}
CAPITULO CUARTO: Del ordenamiento ecológico en los Asentamientos Humanos.....	{64}
CAPITULO QUINTO: De la Infraestructura y el Equipamiento Urbanos....	{69}
CAPITULO SEXTO: De la Vivienda.....	{71}
CAPITULO SEPTIMO: De la Imagen Urbana y la Protección del Patrimonio Cultural.....	{76}
TITULO CUARTO: DEL SUELO	{.}
CAPITULO PRIMERO: De las Reservas Territoriales Patrimoniales.....	{78}
CAPITULO SEGUNDO: De la Regularización de la tenencia de la tierra..	{86}
CAPITULO TERCERO: De la Expropiación para Fines Urbanos.....	{90}
CAPITULO CUARTO: Del Reagrupamiento Parcelario.....	{93}
TITULO QUINTO: APOYOS A LA ADMINISTRACION URBANA	{.}
CAPITULO PRIMERO: De la Programación de Recursos Públicos.....	{97}
CAPITULO SEGUNDO: De las Acciones de Inducción y Fomento.....	{98}
CAPITULO TERCERO: De la Asistencia técnica.....	{101}
TITULO SEXTO: DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO	{.}
CAPITULO PRIMERO: De las licencias, autorizaciones, dictámenes y constancias.....	{103}
CAPITULO SEGUNDO: Disposiciones Comunes a la Fusión, Relotificación, Subdivisión y Fraccionamiento de Terrenos y a los Conjuntos en Régimen de Condominio.....	{115}
CAPITULO TERCERO: Del Fraccionamiento de Terrenos.....	{123}
CAPITULO CUARTO: De los Conjuntos Urbanos.....	{140}
CAPITULO QUINTO: Este Capítulo no Apareció en la Publicación de la Presente Ley en P.O. de fecha 18 de noviembre de 1995.	{.}
CAPITULO SEXTO: De la Vía Pública.....	{149}
CAPITULO SEPTIMO: De las Construcciones y Explotación de Bancos de Materiales.....	{156}
TITULO SEPTIMO: DE LAS NORMAS TECNICAS	{.}
CAPITULO PRIMERO: De los Lotes y Areas de Donación.....	{163}
CAPITULO SEGUNDO: Este Capítulo no Apareció en la Publicación de la	{.}

Presente Ley en P.O. de fecha 18 de noviembre de 1995.	{.}
CAPITULO TERCERO: De las Redes de Agua Potable, Alcantarillado y Energía Eléctrica.....	{167}
CAPITULO CUARTO: Este Capítulo no Apareció en la Publicación de la Presente Ley en P.O. de fecha 18 de noviembre de 1995.	{.}
CAPITULO QUINTO: De la Vialidad.....	{178}
CAPITULO SEXTO: De la Pavimentación.....	{180}
TITULO OCTAVO: DE LOS PROCESOS DE SOLICITUD Y APROBACION DE ACTOS DE FUSION, SUBDIVISION, RELOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS Y DE LOS CONJUNTOS EN REGIMEN EN CONDOMINIO	{.}
CAPITULO PRIMERO: De los Actos de Fusión.....	{186}
CAPITULO SEGUNDO: De los Actos de Subdivisión.....	{187}
CAPITULO TERCERO: De los Actos de Relotificación.....	{188}
CAPITULO CUARTO: De los Actos de Fraccionamiento.....	{189}
CAPITULO QUINTO: De los Conjuntos Urbanos de Régimen en Condominio.	{191}
CAPITULO SEXTO: Del Proceso de Aprobación.....	{192}
TITULO NOVENO: DE LA DENUNCIA POPULAR	{.}
CAPITULO UNICO: De la Denuncia Popular.....	{194}
TITULO DECIMO: DE LAS INSPECCIONES, INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIOS DE DEFENSA	{.}
CAPITULO PRIMERO: De las Inspecciones.....	{200}
CAPITULO SEGUNDO: De las Infracciones.....	{203}
CAPITULO TERCERO: De las Sanciones.....	{206}
CAPITULO CUARTO: De los Medios de Defensa de los Particulares.....	{219}