



# PERIODICO OFICIAL



ORGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS

REGISTRO POSTAL

Responsable

PP-TAM-009 09 21

PUBLICACION PERIODICA

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

AUTORIZADO POR SEPOMEX

TOMO CXXVI

Cd. Victoria, Tam., Jueves 25 de Octubre del 2001.

ANEXO P.O. N° 129

## GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

SECRETARIA GENERAL

**DECRETO NO. 498, MEDIANTE EL CUAL SE EXPIDE LA LEY PARA EL  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL  
ESTADO DE TAMAULIPAS**

## GOBIERNO DEL ESTADO

### PODER EJECUTIVO SECRETARIA GENERAL

TOMAS YARRINGTON RUVALCABA,  
Gobernador Constitucional del Estado Libre y  
Soberano de Tamaulipas, a sus habitantes hace  
saber:

Que el Honorable Congreso del Estado,  
ha tenido a bien expedir el siguiente Decreto:

Al margen un sello que dice:- "Estados  
Unidos Mexicanos.- Gobierno de Tamaulipas.-  
Poder Legislativo.

LA QUINCAGESIMA SEPTIMA  
LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL  
CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE TAMAULIPAS, EN USO DE LAS  
FACULTADES QUE LE CONFIERE EL  
ARTICULO 58 FRACCION I DE LA  
CONSTITUCION POLITICA LOCAL, TIENE A  
BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

#### DECRETO No. 468

#### LEY PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

#### TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO UNICO DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO 1°.-** Las disposiciones de esta  
ley son de orden público, de interés social, de  
observancia general y de aplicación en el territorio  
del Estado, y tienen por objeto:

**I.-** Establecer la competencia del Estado y  
de los Municipios para la ordenación y regulación

de los asentamientos humanos y el desarrollo  
urbano;

**II.-** Ordenar y regular la planeación,  
fundación, conservación, mejoramiento,  
crecimiento y zonificación de las áreas  
urbanizadas del Estado;

**III.-** Definir las bases conforme a los cuales  
el Estado y los Municipios ejercerán sus  
atribuciones para determinar las reservas, usos y  
destinos de áreas o predios; así como la calidad  
de edificaciones y monumentos representativos de  
la cultura y la historia estatal;

**IV.-** Fijar las normas conforme a las cuales  
se ordenará y regulará la fusión, subdivisión,  
relotificación y fraccionamiento de terrenos;

**V.-** Vigilar el cumplimiento de las normas, la  
modificación del régimen de propiedad en  
condominio, así como la administración de los  
bienes inmuebles sujetos al mismo;

**VI.-** Fijar las medidas de seguridad,  
infracciones y sanciones, así como el recurso de  
reconsideración y los procedimientos  
administrativos que permitan la aplicación de esta  
ley; y

**VII.-** Establecer las normas y la forma de  
consulta a la sociedad en el proceso de  
planeación del ordenamiento territorial y la  
formulación de los planes de ordenamiento  
territorial y desarrollo urbano.

**ARTICULO 2°.-** Se declara de interés  
público:

**I.-** La planeación del desarrollo urbano y la  
ordenación de los asentamientos humanos;

**II.-** La ejecución y aplicación de los planes  
de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y  
protección ecológica;

**III.-** La determinación de las reservas, usos  
y destinos de áreas o predios;

**IV.-** La planeación y ejecución de obras e  
infraestructura, equipamiento y servicios públicos  
en las áreas urbanizadas;

**V.-** La fundación, conservación,  
mejoramiento y crecimiento de las áreas  
urbanizadas;

**VI.-** La constitución de reservas territoriales  
para el desarrollo urbano;

**VII.-** La preservación y protección al ambiente;

**VIII.-** La promoción de fraccionamientos de cualquier tipo;

**IX.-** El fomento de viviendas de interés social o popular;

**X.-** La promoción del régimen de propiedad en condominio;

**XI.-** La protección de los bienes que conforman el patrimonio cultural del Estado; y

**XII.-** La protección y conservación de las áreas naturales, que se clasifican en:

**a).-** Simbólicas, las que consideradas como monumentos y bellezas naturales, son representativas de las tradiciones, costumbres y cultura del Estado. Sobre estas áreas se celebrarán convenios con los propietarios para establecer los términos de su conservación y de la compensación en su caso;

**b).-** Turísticas, las que cuentan con atractivos naturales o artificiales. Sobre estas áreas se elaborarán convenios con los propietarios para establecer los términos de su conservación y de la compensación en su caso, así como de la aprobación de las instalaciones que mejoren el entorno y los servicios turísticos para su mejor aprovechamiento; y

**c).-** Ecológicas, en las que existan bosques naturales, arroyos, ríos, desiertos, litorales o lagunas naturales, que propicien el equilibrio ecológico, y representan un recinto natural de flora y fauna.

**ARTICULO 3°.-** El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante:

**I.-** La observancia de los planes en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

**II.-** El aprovechamiento en beneficio social de los recursos naturales susceptibles de apropiación;

**III.-** La distribución equilibrada de las áreas urbanizadas y de las actividades económicas, armonizando la interrelación de la ciudad y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas derivados del desarrollo urbano;

**IV.-** La eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en las áreas urbanizadas, particularmente la creación y

mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación;

**V.-** El fomento de ciudades y regiones homogéneas, a fin de evitar las que por su desproporción produzcan impactos económicos negativos, deterioro social, humano y ecológico;

**VI.-** La preservación, conservación, mejoramiento y aprovechamiento adecuado del ambiente y del patrimonio natural, cultural e histórico;

**VII.-** La participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos;

**VIII.-** La promoción, construcción, operación y el fomento de obras y servicios;

**IX.-** La regulación de provisiones y reservas;

**X.-** La dotación suficiente y adecuada de infraestructura y equipamiento urbano, así como la debida prestación de los servicios públicos;

**XI.-** La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda de interés social y popular; y

**XII.-** La aplicación y observancia de las políticas urbanas de ordenamiento, mejoramiento, crecimiento y conservación, previstas en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

**ARTICULO 4°.-** Quedan sujetas a las disposiciones de ésta ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, que lleven a cabo las siguientes actividades:

**I.-** Acciones, inversiones, obras o servicios en materia de desarrollo urbano;

**II.-** Fraccionar, relotificar, subdividir o fusionar áreas o predios;

**III.-** Constitución de régimen de propiedad en condominio en cualquier modalidad;

**IV.-** Acciones que afecten el patrimonio natural o cultural y la imagen urbana de las áreas urbanizadas;

**V.-** La incorporación al desarrollo urbano de un inmueble, independientemente del régimen de propiedad al que se encuentre sujeto;

**VI.-** La fundación de asentamientos humanos en cualquier predio cumpliendo con lo establecido en el plan parcial que justifique dicha acción; y

**VII.-** Las demás que se relacionen con la materia.

**ARTICULO 5°.-** Para los efectos de ésta ley deberá entenderse por:

**I.- ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO.-** Conjunto de disposiciones legales, mecanismos y acciones tendientes a la planeación, organización, control y evaluación de las actividades realizadas cotidiana o eventualmente en el medio urbano;

**II.- ADQUIRENTE.-** Persona física o moral, pública o privada que bajo cualquier título adquiera la propiedad o posesión de uno o más lotes de un asentamiento humano;

**III.- AREA DE APROVECHAMIENTO.-** Superficie de terreno factible de ser dotada de infraestructura y servicios mediante su conexión a redes existentes o en forma autónoma;

**IV.- AREA DE CESION.-** Las superficies de terrenos que los propietarios o responsables de los fraccionamientos deben disponer y escriturar a favor del Ayuntamiento respectivo, y que se destinarán para área verde y equipamiento;

**V.- AREA DE CONSERVACION NATURAL.-** Áreas del territorio que deban mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido en esta Ley, en la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal o Limitación de Dominio, vigentes en el Estado;

**VI.- AREA URBANA O URBANIZADA.-** Superficie de terreno que cuenta, entre otros, con infraestructura vial y dos o más de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y electricidad conectados a redes públicas;

**VII.- AREA VENDIBLE.-** Área que podrá ser enajenada a terceros, una vez que se haya cumplido con los requisitos de ley;

**VIII.- ASENTAMIENTO HUMANO.-** Conjunto de personas formando un conglomerado establecido en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo componen;

**IX.- AYUNTAMIENTO.-** El Ayuntamiento del Municipio en cuyo territorio se ejecute la correspondiente acción, obra o servicio en materia de desarrollo urbano;

**X.- CEMENTERIO.-** Fraccionamientos que se ubican en las áreas de aprovechamiento y en las de conservación, los cuales están sujetos a normas urbanísticas y sanitarias especiales;

**XI.- CENTRO URBANO.-** Territorio que de acuerdo a sus características de ubicación, hace posible el establecimiento de usos y destinos previstos en los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial;

**XII.- COMITE MUNICIPAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE.-** Órgano consultivo de carácter técnico, auxiliar de la autoridad en materia de planeación urbana, desarrollo urbano, recursos naturales medio ambiente, obras públicas, y otros;

**XIII.- CONSEJO ESTATAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE.-** Organismo consultivo de carácter técnico, auxiliar de la autoridad en materia de planeación urbana, desarrollo urbano, recursos naturales y medio ambiente, obras públicas, y otros;

**XIV.- CONSERVACION.-** Acción tendiente a mantener y preservar en buen estado la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios en las áreas urbanizadas, o de conservación natural;

**XV.- CONDOMINIO.-** Modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privativa y a la vez un derecho de copropiedad sobre las áreas de uso común;

**XVI.- CONURBACION.-** Área en la que el Congreso del Estado reconoce legalmente la continuidad física y demográfica que formen, o tiendan a formar uno o más centros urbanos localizados en dos o más Municipios, con el objeto de establecer la coordinación entre el Estado y esos Municipios en la toma de decisiones en materia de ordenamiento del territorio, considerando como una sola unidad a todo el conjunto;

**XVII.- CRECIMIENTO.-** Expansión física y demográfica de un área que implique la ocupación o transformación de suelo rural o no urbano en urbano, o un aumento en la densidad de población de los asentamientos ya establecidos;

**XVIII.- DENSIDAD CONSTRUCTIVA.-** El número de viviendas por hectárea y solo para efectos habitacionales;

**XIX.- DENSIDAD DE POBLACION.-** El número de habitantes por hectárea;

**XX.- DESARROLLO SUSTENTABLE.-** Atención de las necesidades actuales, sin comprometer los recursos y la capacidad de las generaciones futuras;

**XXI.- DESARROLLO URBANO.-** Proceso de planeación, regulación y ejecución de acciones

de administración, ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento para los asentamientos humanos;

**XXII.- DESTINOS.-** Fines públicos a que se dedican, o está previsto dedicar, determinadas áreas y edificaciones de un área urbanizada;

**XXIII.- DISTRITO URBANO.-** Delimitación territorial, la cual, en función del uso del suelo predominante se considera homogénea;

**XXIV.- EQUIPAMIENTO URBANO.-** Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado o previsto para prestar a la población servicios educativos, de salud, asistenciales, culturales, recreativos, de comunicaciones y transporte, entre otros, formado por las áreas reservadas para ello;

**XXV.- FRACCIONAMIENTO.-** Acción de dividir un predio para su enajenación en porciones de terreno individuales como acción de crecimiento;

**XXVI.FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE.-** Los que se localizan en áreas rústicas y/o de aprovechamiento, cuya densidad es igual o menor a cinco viviendas por hectárea, y que contarán con servicios autónomos de agua y drenaje;

**XXVII.- FRACCIONAMIENTO ESPECIAL.-** Los que por su localización, topografía, diseño, densidad, usos y destinos del suelo propuestos o fin social justificado, requieren de estudios complementarios y los resolutivos correspondientes;

**XXVIII. FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL** Aquellos cuyos lotes se aprovecharán predominantemente para vivienda;

**XXIX.- FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL.-** Desarrollo destinado al alojamiento de instalaciones de la micro (menos de diez empleados), ligera (de once a cien empleados), mediana (de ciento un a doscientos cincuenta empleados) y pesada industria (más de doscientos cincuenta y un empleados);

**XXX.- FRACCIONAMIENTO POPULAR.-** DESARROLLO HABITACIONAL QUE SE LOCALIZA EN ZONAS PREVISTAS PARA DENSIDAD ALTA, PARA ATENDER EL SEGMENTO DE MERCADO INMOBILIARIO DE LAS FAMILIAS CUYO INGRESO ES MENOR DE DOS Y MEDIA VECES EL SALARIO MÍNIMO, PODRÁN SER DE URBANIZACIÓN SECUENCIAL;

**XXXI.- FUNDACION.-** Acción de establecer un asentamiento humano, dentro o fuera de los límites de un centro urbano ya existente;

**XXXII.- FUSION.-** Acto jurídico mediante el cual dos o más predios se convierten en uno solo;

**XXXIII.- GARANTIA SUFICIENTE.-** Acto protocolizado mediante el cual el fraccionador garantiza al Ayuntamiento correspondiente y/o a la Secretaría, la calidad y cantidad de obras de urbanización previstas en el proyecto ejecutivo;

**XXXIV.- INCORPORACION.-** Acto por el que un predio rústico localizado en cualquier área, se transforma en urbano al introducirle más de dos servicios públicos de redes o autónomos y su vialidad correspondiente;

**XXXV.- INFRAESTRUCTURA:**

**a).- Primaria.-** Obras, vialidades e instalaciones para el suministro general de los servicios públicos; y

**b).- Secundaria.-** Obras, vialidades e instalaciones para dar servicios a los lotes producto de una acción de crecimiento.

**XXXVI.- LEY.-** Ley para el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas;

**XXXVII.- MEDIDAS DE SEGURIDAD.-** Adopción y ejecución de las acciones de aplicación inmediata que con apoyo en esta Ley, dicten las autoridades competentes, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras;

**XXXVIII.- MEJORAMIENTO.-** Acción tendiente a la renovación de los distritos urbanos ya establecidos;

**XXXIX.- ORDENAMIENTO TERRITORIAL.-** Acción que permite la utilización de las áreas urbanas y urbanizables, mediante el cumplimiento de condiciones de adaptabilidad para usos y destinos diversos;

**XL.- PATRIMONIO NATURAL.-** Espacio que por sus características forma parte de un ecosistemas, o ha sido identificado como elemento activo para la conservación de los recursos naturales y protección del medio ambiente;

**XLI.- PATRIMONIO CULTURAL.-** Manifestación del quehacer humano que tenga para los habitantes del estado, por su valor y significado, relevancia arqueológica, histórica, artística, etnológica, antropológica, tradicional, científica, o intelectual;

**XLII.- PLAN MUNICIPAL.-** El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es el instrumento normativo que define las políticas urbanas de crecimiento, conservación,

mejoramiento y ordenamiento, en el territorio municipal;

**XLIII.- PLAN PARCIAL.-** Es el que tiene por objeto la ordenación y regulación de una porción del territorio municipal, a través de acciones, inversiones, obras y servicios que en base al plan municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicable, se establece con el propósito de alcanzar mayor precisión y detalle.

**XLIV.- PLAN REGIONAL.-** Conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas, relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el ámbito de las diversas regiones que establezca el Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

**XLV.- PLAN SECTORIAL.-** Conjunto de acciones dirigidas a regular elementos, componentes y acciones del desarrollo urbano, tales como transporte, equipamiento, infraestructura, reservas territoriales patrimoniales y otros análogos;

**XLVI.- PLAN ESTATAL.-** Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que es el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas, relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, con el fin de lograr el desarrollo sustentable de las ciudades;

**XLVII.- PLANOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.-** Representación gráfica digital de los planes de ordenamiento territorial, inscrita en el Sistema Estatal de Información Geográfica Para el Ordenamiento Territorial y la Planeación del Desarrollo Urbano;

**XLVIII.- RELOTIFICACION.-** Acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento se modifican en sus dimensiones, sin afectar la disposición urbanística de calles y demás destinos autorizados;

**XLIX.- REGISTRO ESTATAL DE EDIFICIOS, INFRAESTRUCTURA HISTORICA, MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y MURALES, CON VALOR HISTORICO, ARTISTICO, CULTURAL.-** Conjunto de documentos que catalogan técnica e históricamente los testimonios materiales como edificios, obras de infraestructura, monumentos cívico conmemorativos, murales artísticos y otras obras de este mismo tipo;

**L.- REORDENACION.-** Procedimiento que permite asignar al suelo urbanizado características distintas para su utilización, en distritos urbanos ya establecidos;

**LI.- RESERVAS TERRITORIALES.-** Áreas o predios que serán utilizadas para el cumplimiento de programas oficiales de vivienda, equipamientos públicos y otros;

**LII.- SERVICIOS URBANOS.-** Actividades de operación públicas o concesionadas a particulares, para satisfacer necesidades colectivas;

**LIII.- SISTEMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO.-** Conjunto de planes: estatales, sectoriales, regionales, municipales y parciales, aprobados y demás ordenanzas que de ellos emanen;

**LIV.- SECRETARIA.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Estado;

**LV.- SUBDIVISION.-** División o partición de un predio menor a diez mil metros cuadrados, del área urbana o urbanizada y que no requiere del trazo de una o más vías públicas;

**LVI.- USOS.-** Fines a los que se sujetarán las zonas o predios particulares;

**LVII.- VIA PUBLICA.-** Todo inmueble del dominio público, de utilización común, que por disposición de la Ley, o por razón del servicio, se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes o para el alojamiento de cualquier instalación, destinada a satisfacer un servicio público;

**LVIII.- ZONA INTERMEDIA DE SALVAGUARDA.-** Zona perimetral determinada en base a un estudio de riesgo elaborado por la autoridad competente en la materia, para garantizar la seguridad de la población o los ecosistemas; dicha zona será motivo de restricciones a los usos y destinos del suelo y deberá ser parte indivisible del polígono que contiene la totalidad de las instalaciones en cuestión, mientras se mantenga en el predio el uso que la obligó, evitando que sobre ella se realicen cualquier tipo de obras para ampliación de las instalaciones existentes; y

**LIX.- ZONIFICACION.-** Determinación de las áreas en que se divide el territorio municipal para fines del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano del Municipio.

**ARTICULO 6°.-** El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, se llevará a cabo por el Sistema Estatal

de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano, que se conforma por:

- I.- Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II.- Planes Regionales;
- III.- Planes Sectoriales;
- IV.- Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y
- V.- Planes Parciales.

**ARTICULO 7°.-** Los planes que conforman el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano, tendrán por objeto fomentar el desarrollo sustentable y determinar la expansión de los asentamientos humanos, en función de las características naturales del territorio tales como: su topografía, edafología, hidrología, clima, riesgo o vulnerabilidad, para establecer su uso de suelo, y sus compatibilidades urbanísticas.

**ARTICULO 8°.-** Todos los actos, acuerdos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento, o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, deberán ajustarse a lo establecido en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, de conformidad con lo previsto en ésta ley.

**ARTICULO 9°.-** No producirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho, así como las autorizaciones, licencias, permisos, concesiones y constancias relacionados con la utilización de las áreas y predios, que contravengan los planes establecidos en el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano.

**ARTICULO 10.-** La interpretación y aplicación de esta ley compete a la Secretaría.

## **TITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES Y ORGANOS CONSULTIVOS**

### **CAPITULO I DE LAS AUTORIDADES**

**ARTICULO 11.-** Son autoridades competentes para la aplicación de esta ley:

- I.- El Gobernador del Estado;
- II.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado; y
- III.- Los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivos territorios.

**ARTICULO 12.-** Corresponden al Gobernador del Estado las siguientes atribuciones:

I.- Revisar, aprobar, publicar y ejecutar el Plan Estatal, así como los planes Regionales y Sectoriales que son parte del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano;

II.- Presidir directamente o a través del Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, el Consejo Estatal de Desarrollo Sustentable;

III.- Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones;

IV.- Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y publicar en el Periódico Oficial del Estado el Plan Estatal, los planes sectoriales y regionales que se requieran observando la congruencia de estos con los planes y programas nacionales de desarrollo urbano, vivienda, ordenamiento territorial, ecología, asentamientos humanos u otros relacionados con la materia;

V.- Ordenar la inscripción del Registro Estatal de Edificios, Infraestructura Histórica, Monumentos Conmemorativos y Murales, con valor histórico, artístico y cultural que conforman el Patrimonio Cultural del Estado, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

VI.- Promover ante el Congreso del Estado el reconocimiento de zonas conurbadas en el Estado;

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

VIII.- Promover la participación social en las materias que regula ésta ley;

**IX.-** Administrar las reservas territoriales estatales y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos;

**X.-** Celebrar con el Ejecutivo Federal y con los gobiernos de los estados y municipios, convenios en materia de acciones e inversiones relativas al desarrollo urbano;

**XI.-** Proponer ante el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y ante los comités municipales respectivos, las acciones, obras e inversiones que impulsen y consoliden el desarrollo urbano;

**XII.-** Promover ante el Congreso del Estado, la fundación de centros urbanos; y

**XIII.-** Las demás que señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

**ARTICULO 13.-** Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, las siguientes atribuciones:

**I.-** Coordinar la elaboración, administración, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación del Plan Estatal, Sectoriales y Regionales, así como vigilar su cumplimiento;

**II.-** Asesorar a los Ayuntamientos, cuando éstos lo soliciten, en la elaboración, ejecución, control, actualización y evaluación de la planeación urbana municipal;

**III.-** Formular conjunta y coordinadamente con los Ayuntamientos respectivos, los planes en las zonas conurbadas, así como gestionar y evaluar su cumplimiento;

**IV.-** Participar con la Federación, las entidades federativas y los municipios respectivos en la elaboración, administración, ejecución, control y evaluación de los planes de zonas conurbadas interestatales;

**V.-** Promover y adquirir con base en los planes, las reservas territoriales por parte del Gobierno del Estado, en coordinación y, en su caso, conjuntamente con los ayuntamientos y los organismos públicos descentralizados, para la ejecución de dichos planes;

**VI.-** Proponer a la Legislatura del Estado, la fundación de centros urbanos;

**VII.-** Participar de manera coordinada con los ayuntamientos, los gobiernos de las entidades federativas y con la federación, en la planeación y ordenación de los centros urbanos situados en el territorio de la entidad y de otras entidades

vecinas, que constituyan o tiendan a constituir una conurbación interestatal;

**VIII.-** Desempeñar las funciones técnicas y administrativas que le correspondan a los Ayuntamientos en la materia objeto de ésta Ley, cuando éstos así lo hayan convenido expresamente con el Gobernador del Estado, por carecer ellos de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos así lo requiera;

**IX.-** Gestionar la inscripción de los acuerdos, resoluciones y planes, que expidan las autoridades competentes, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

**X.-** Elaborar el Registro Estatal de Edificios, Infraestructura Histórica, Monumentos Conmemorativos y Murales con valor histórico, artístico y cultural;

**XI.-** Dictar en coordinación con los ayuntamientos y la federación en su caso, las medidas necesarias a que deben sujetarse los predios no urbanizables, por tratarse de áreas sujetas a conservación y mejoramiento, sean éstas arqueológicas, históricas, agropecuarias, mineras, rurales, forestales, áreas naturales protegidas, o de preservación del patrimonio cultural;

**XII.-** Expedir los criterios y acciones ante las autoridades competentes, para el mejoramiento de los asentamientos humanos irregulares, promoviendo en su caso, la colaboración de sus habitantes para su aplicación y ejecución, en coordinación con los Ayuntamientos, y en su caso, con la federación;

**XIII.-** Vigilar en coordinación con los ayuntamientos, el desarrollo de las diversas regiones y de las poblaciones del Estado, mediante una adecuada planificación y zonificación de los mismos;

**XIV.-** Controlar y evaluar los planes de inversión pública, así como las acciones y obras en materia de desarrollo urbano que el Gobierno del Estado ejecute en la entidad por sí o en coordinación con los ayuntamientos y la federación para que sean compatibles con la legislación, el Plan Estatal de Desarrollo, y los planes aplicables;

**XV.-** Diseñar, implantar y operar los sistemas y registros que se requieran para controlar y evaluar el avance de los planes y proyectos de inversión en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Gobierno del Estado, así como los convenidos con la federación, los

municipios y los sectores social y privado de la Entidad;

**XVI.-** Vigilar el cumplimiento, y aplicar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

**XVII.-** Promover la participación de los sectores social y privado del Estado, en la formulación, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

**XVIII.-** Promover, gestionar y realizar las acciones e inversiones necesarias, para conservar los recursos naturales y mejorar el medio ambiente, en coordinación con los Ayuntamientos y la Federación y de acuerdo a la legislación en la materia;

**XIX.-** Verificar que las autorizaciones emitidas por los ayuntamientos sean congruentes con el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano y ésta ley;

**XX.-** Fomentar la ejecución de fraccionamientos habitacionales populares o de interés social y de condominios;

**XXI.-** Promover políticas de mejoramiento en el Desarrollo Urbano;

**XXII.-** Celebrar los convenios y contratos necesarios para la ejecución de los planes del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del desarrollo urbano;

**XXIII.-** Realizar los trámites necesarios para la adquisición de inmuebles para la ejecución de obras públicas, desarrollos urbanos y determinar conjuntamente con el Ayuntamiento respectivo, las afectaciones necesarias que se requieran para la vialidad, conforme a los planes aplicables;

**XXIV.-** Promover y gestionar las acciones judiciales o administrativas que procedan en contra de quienes contravengan las disposiciones que establece ésta ley;

**XXV.-** Dictar las disposiciones necesarias para la protección del entorno urbano en general, y en particular de los edificios, calles, plazas, jardines y elementos de ornato y servicio público, que se encuentren catalogados en el Registro Estatal de Edificios, Infraestructura Histórica, Monumentos Conmemorativos y Murales, con valor histórico, artístico y cultural;

**XXVI.-** Investigar, reconstruir, conservar y promover la ejecución de las obras necesarias para la conservación, rescate, restauración, mejoramiento y aseo del entorno urbano original de las poblaciones del Estado, así como de las

zonas protegidas, bienes inmuebles y monumentos públicos;

**XXVII.-** Captar en forma masiva y extensiva el acervo histórico y cultural de nuestro Estado, manteniendo actualizado el Registro Estatal de Edificios, Infraestructura Histórica, Monumentos Conmemorativos y Murales, con valor histórico, artístico y cultural;

**XXVIII.-** Identificar, proteger y conservar los edificios o elementos con valor histórico, arquitectónico y cultural en apoyo al entorno urbano original de las poblaciones del Estado;

**XXIX.-** Elaborar los planes parciales correspondientes para delimitar y reglamentar aquellos sitios, edificios y monumentos que no estén considerados por otra instancia normativa, y que en base a un análisis particular, precisan la protección oficial;

**XXX.-** Vigilar y dictaminar previamente a la edificación o demolición de inmuebles que puedan tener valor arquitectónico, histórico, artístico y cultural en los municipios, y que se encuentren catalogados en el Registro Estatal de Edificios, Infraestructura Histórica, Monumentos Conmemorativos y Murales, con valor histórico, artístico y cultural;

**XXXI.-** Calificar las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece ésta ley y que sean de su competencia;

**XXXII.-** Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados y que deriven de la aplicación de ésta ley;

**XXXIII.-** Ordenar las anotaciones marginales de los usos y destinos establecidos en el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano;

**XXXIV.-** Ejercer el derecho de preferencia que establece ésta ley y la Ley Agraria, vigilar y opinar previamente; y

**XXXV.-** Las demás que le confiera ésta ley, y demás disposiciones legales.

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas por el titular de la Secretaría y sus unidades administrativas conforme al Reglamento Interior de esa dependencia.

**ARTICULO 14.-** Corresponde a los Ayuntamientos las siguientes atribuciones:

I.- Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de ordenamiento territorial y

desarrollo urbano municipales, así como los reglamentos de la materia;

**II.-** Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

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

**IV.-** Participar en la formulación y aprobar en su caso los planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia;

**V.-** Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenidas en los planes o demás disposiciones legales, en congruencia con los planes estatales y federales;

**VI.-** Celebrar convenios con el Estado, la Federación y con organizaciones de carácter social o privadas para la ejecución de los planes previstos en la presente Ley, en el territorio de su Municipio;

**VII.-** Coordinarse y asociarse con otros Municipios del Estado para el cumplimiento de los planes de zonas conurbadas, de las que forme parte;

**VIII.-** Autorizar o negar, con base en el plan o demás disposiciones aplicables, las autorizaciones para ejecutar obras de urbanización, usos y cambios de usos del suelo y edificaciones, así como construcciones en el territorio municipal;

**IX.-** Autorizar o negar, con base en el plan o demás disposiciones aplicables, las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y relotificaciones de inmuebles;

**X.-** Autorizar la incorporación o reincorporación a las redes de infraestructura en el territorio municipal de las áreas o predios donde deban ejecutarse obras de urbanización;

**XI.-** Aprobar, supervisar y acordar la recepción de obras de urbanización;

**XII.-** Autorizar o negar, con base en el plan o demás disposiciones aplicables, la factibilidad y lineamientos, proyecto ejecutivo, permisos de venta, prórrogas, terminación de obras y liberación de garantía, de todo tipo de fraccionamientos;

**XIII.-** Participar en su caso, con la Secretaría, en la formulación del proyecto de reconocimiento de zonas de conurbación de la cual formen parte;

**XIV.-** Convenir con el Gobernador del Estado la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano, para que a través de la

Secretaría, por un periodo que no excederá al constitucional del Ayuntamiento, desempeñe de manera total o parcial, las funciones técnicas o administrativas que le corresponden al Municipio en el cumplimiento de esta ley;

**XV.-** Participar en el seno del Consejo Estatal de Desarrollo Sustentable;

**XVI.-** Promover la participación ciudadana respecto a la formulación, evaluación, revisión y difusión de los Planes de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que le correspondan;

**XVII.-** Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno Municipal, en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales o comunales en las áreas que los planes aplicables señalen como aptas para desarrollos;

**XVIII.-** Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad y sanciones previstas en ésta ley, en el ámbito de su competencia;

**XIX.-** Tramitar y resolver el recurso administrativo previsto en ésta ley en el ámbito de su competencia;

**XX.-** Dictar en coordinación con la Secretaría, y la Federación en su caso, las medidas necesarias a que deban sujetarse los predios no urbanizables, por tratarse de áreas sujetas a conservación o mejoramiento, sean éstas naturales o culturales;

**XXI.-** Autorizar conjunta y coordinadamente con la Secretaría los Planes Parciales que incorporan a la zona urbana o urbanizada nuevos desarrollos cuyo impacto es regional;

**XXII.-** Promover obras y servicios que se relacionen con el desarrollo urbano en el territorio municipal;

**XXIII.-** Vigilar en el ámbito de su competencia y jurisdicción la observancia de los planes de desarrollo urbano, y las normas básicas correspondientes;

**XXIV.-** Expedir las licencias para la explotación de bancos de materiales para construcción y para la ubicación de escombreras o depósito de residuos de construcciones;

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

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

**XXVII.-** Las demás que le señalen esta ley, otras normas y reglamentos aplicables.

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas por el Presidente Municipal y sus dependencias conforme al reglamento interior municipal.

**ARTICULO 15.-** Las atribuciones concurrentes que en materia de desarrollo urbano establece ésta ley, serán ejercidas de manera coordinada por las autoridades Estatales y Municipales en los ámbitos de su jurisdicción y competencia.

## **CAPITULO II DE LOS ORGANOS CONSULTIVOS**

**ARTICULO 16.-** Son órganos consultivos auxiliares, de las autoridades encargadas de aplicar esta ley:

**I.-** El Consejo Estatal de Desarrollo Sustentable; y

**II.-** Los Comités Municipales de Desarrollo Sustentable;

**ARTICULO 17.-** El Consejo Estatal de Desarrollo Sustentable es el organismo que conocerá de los asuntos sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, medio ambiente y recursos naturales puestos a su consideración por el Gobernador del Estado, el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología o los Ayuntamientos, asuntos de los que emitirá su opinión en forma colegiada según el caso, de la cual se levantará el acta correspondiente, en donde aparecerá la aceptación, aprobación u oposición en su caso de cada uno de los asistentes a la reunión que resuelva el caso.

**ARTICULO 18.-** El Consejo Estatal de Desarrollo Sustentable estará formado por:

**I.-** El Gobernador del Estado, quien la presidirá en forma directa o a través del Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología;

**II.-** El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, quien fungirá como Secretario Técnico;

**III.-** El Director General de Desarrollo Regional y Urbano de la Secretaría, quien fungirá como Secretario de Actas;

**IV.-** El Director General de Obras Públicas y Servicios de la Secretaría, quien fungirá como Vocal;

**V.-** El Director General de Recursos Naturales y Medio Ambiente de la Secretaría, quien fungirá como Vocal;

**VI.-** Los Presidentes Municipales, quienes podrán estar representados por los titulares de la materia, que en forma expresa sean designados para ello;

**VII.-** Representantes de las Cámaras, Colegios de Profesionistas, Asociaciones Civiles, Agrupaciones Patronales, Sindicatos y entes representativos de la sociedad; y

**VIII.-** Los Delegados en el Estado de las dependencias federales.

Para los efectos de operación de este Consejo será convocado por única vez por el Gobernador del Estado y una vez integrado, será este propio Consejo quien establezca sus normas de operación.

**ARTICULO 19.-** El Consejo de Desarrollo Sustentable tendrá como funciones:

**I.-** Promover la participación de los grupos sociales en la elaboración o revisión de los planes o programas de desarrollo, asentamientos humanos, ordenamiento territorial y ordenamiento ecológico;

**II.-** Realizar consultas sobre situaciones específicas en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial, recursos naturales y medio ambiente; y

**III.-** Las demás que le encomiende el Gobernador del Estado.

**ARTICULO 20.-** Los Comités Municipales de Desarrollo Sustentable, estarán formados por cada una de las organizaciones no gubernamentales constituidas legalmente en asociaciones civiles, y que de entre sus fines se encuentre el dedicarse a asuntos concernientes al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, medio ambiente y recursos naturales que tengan su sede dentro de la jurisdicción territorial del Municipio y se hayan constituido y registrado como tales antes de tres años de la conformación de este Consejo.

Una vez convocados por única vez por el Presidente Municipal, los organismos que queden reconocidos, integrarán el Comité Municipal de Desarrollo Sustentable y entre todos definir la forma y reglas de operación del Comité.

**TITULO TERCERO****DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
DESARROLLO URBANO****CAPITULO I  
DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 21.-** Los planes previstos en ésta ley, tendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa.

**ARTICULO 22.-** El Plan Estatal será formulado por el Titular del Ejecutivo del Estado, quien lo turnará al Congreso del Estado para su aprobación. La evaluación y seguimiento corresponde a la Secretaría.

**ARTICULO 23.-** Una vez aprobado el Plan Estatal, se publicará en el Periódico Oficial y en los diarios de mayor circulación de la Entidad y se inscribirá en el Archivo General de la Secretaría y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en un plazo de treinta días a partir de la fecha en que se solicite su publicación al titular del Ejecutivo del Estado.

**ARTICULO 24.-** Los Planes Regionales contendrán los objetivos, metas, políticas y estrategias de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; y deberán de regular los asentamientos humanos y propiciar las condiciones para el desarrollo sustentable de una zona o región, cuyas condiciones geográficas, económicas y sociales las conviertan en una unidad territorial de planeación.

**ARTICULO 25.-** Los Planes Regionales de Desarrollo Urbano serán elaborados, ejecutados, controlados y evaluados por la Secretaría y los Ayuntamientos correspondientes, y aprobados por el titular del Ejecutivo del Estado.

**ARTICULO 26.-** Los Planes Sectoriales que definan las acciones en campos específicos, tales como transporte, vivienda, equipamiento y otros de naturaleza semejante a nivel estatal, Intermunicipal o circunscrito en cualquier área urbana, serán elaborados por la Secretaría

durante los primeros doce meses de la gestión administrativa estatal.

**ARTICULO 27.-** Los Planes Municipales, deberán incluir todo el territorio municipal, con base en la vocación natural del mismo y su clasificación correspondiente, en donde se llevarán a cabo las acciones de desarrollo urbano y medio ambiente necesarias para lograr el desarrollo sustentable.

**ARTICULO 28.-** Los Planes Municipales para una zona conurbada serán elaborados conjunta y coordinadamente, por la Secretaría y los Ayuntamientos correspondientes.

**ARTICULO 29.-** Los Planes Parciales se derivan de los Planes Municipales, a fin de ordenar y regular un área o zona comprendida dentro de los mismos, y podrán ser de ordenación, conservación, crecimiento y mejoramiento.

**ARTICULO 30.-** Los Planes Parciales, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Ayuntamientos conjunta y coordinadamente con la Secretaría.

**CAPITULO II****DE LA PLANEACION DEL DESARROLLO  
URBANO**

**ARTICULO 31.-** La Planeación del Desarrollo Urbano, se deberá realizar en coordinación con los sectores social y privado de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

**ARTICULO 32.-** Una vez formulados los proyectos de planes establecidos por ésta ley, que se prevén en el mismo, serán remitidos por autoridad competente al Consejo Estatal o al Comité Municipal de Desarrollo Sustentable respectivo para que emita su opinión, previa consulta pública.

**ARTICULO 33.-** El Consejo Estatal o el Comité Municipal de Desarrollo Sustentable respectivo recibido, el plan para su opinión, tendrá treinta días hábiles para emitirla; de no hacerlo en

dicho término, se entenderá su opinión en sentido favorable.

**ARTICULO 34-** En el caso de que hiciera el Consejo Estatal o Comité Municipal de Desarrollo Sustentable respectivo observaciones al proyecto de Plan, podrá solicitar a la autoridad que lo elaboró, que revise y ajuste en su caso, las observaciones hechas al proyecto. La contestación a las observaciones se harán en un término de quince días hábiles posteriores a su notificación.

**ARTICULO 35.-** Una vez aprobados los planes, dentro de los treinta días naturales siguientes, se publicarán en el Periódico Oficial del Estado, en uno de los diarios de mayor circulación en la Entidad o Municipio, y se inscribirán en el Archivo General de la Secretaría.

A partir de la fecha en que se inscriba un Plan de Desarrollo Urbano en el Archivo General de la Secretaría, las autoridades que correspondan, sólo podrán expedir certificados, constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia en congruencia con lo establecido en el Plan aplicable, siendo obligatoria su observancia a partir de su publicación e inscripción.

**ARTICULO 36.-** Los planes, certificados y resoluciones de la materia, se consideran documentos públicos que estarán integrados en el Archivo General de la Secretaría, quedando disponibles, a petición expresa de los interesados.

**ARTICULO 37.-** Los Planes, podrán ser modificados o cancelados cuando:

I.- Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que le dieron origen;

II.- Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incoasteables;

III.- Surjan tecnologías que permitan una mejor y más eficiente difusión de los mismos;

IV.- No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse, salvo caso fortuito o fuerza mayor; y

V.- Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

**ARTICULO 38.-** La modificación o cancelación anterior, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

I.- El titular del Ejecutivo del Estado;

II.- La Secretaría;

III.- Los Ayuntamientos;

IV.- El Consejo Estatal de Desarrollo Sustentable; y

V.- Los Comités Municipales de Desarrollo Sustentable;

**ARTICULO 39.-** Para que los planes puedan ser modificados o cancelados, se deberán ajustar al mismo procedimiento, para su aprobación.

### CAPITULO III DE LAS CONURBACIONES

**ARTICULO 40-** El ordenamiento territorial de las zonas conurbadas, la efectuarán el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos respectivos.

**ARTICULO 41-** El Ejecutivo Estatal y los Ayuntamientos respectivos, podrán acordar que se considere la existencia de una zona de conurbación cuando:

I.- Dos o más centros urbanos que, por sus características geográficas y su tendencia socioeconómica, se considere conveniente el estudio y solución conjunta de su desarrollo urbano; y

II.- Se proyecte o funde un centro urbano y se prevenga su expansión en territorio de Municipios vecinos.

### CAPITULO IV DE LA FUNDACION, CONSERVACION, MEJORAMIENTO, CRECIMIENTO Y ORDENAMIENTO

**ARTICULO 42.-** Para la fundación, conservación, mejoramiento, crecimiento y ordenamiento de los nuevos asentamientos humanos, se sujetará a las normas contenidas en los planes correspondientes.

**ARTICULO 43.-** Los Planes Municipales, señalarán las acciones específicas para la ordenación, conservación, mejoramiento, y crecimiento del territorio situados en sus respectivas jurisdicciones y establecerán la zonificación correspondiente.

**ARTICULO 44.-** Los propietarios y poseedores de inmuebles incluidos en proyectos de conservación y mejoramiento deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con el Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos o con terceros.

**ARTICULO 45.-** Los planes señalarán los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán las acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento disponiendo las normas específicas con base en esta ley, para:

**I.-** La asignación de usos y destinos compatibles;

**II.-** La formulación, aprobación y ejecución de los planes parciales que señalen las acciones obras y servicios;

**III.-** La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones del sector social y privado;

**IV.-** La adquisición, asignación y destino de inmuebles por parte de los Gobiernos Estatal y Municipal;

**V.-** La promoción de estímulos así como la prestación de asistencia técnica y asesoría;

**VI.-** El fomento de la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones; y

**VII.-** Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento.

#### **SECCION PRIMERA DE LA FUNDACION**

**ARTICULO 46.-** El expediente técnico que se elabore para proponer la fundación de nuevos asentamientos humanos deberá comprender:

**I.-** La zonificación secundaria que se deberá respetar;

**II.-** La predominancia y la clasificación de

usos de suelo, y las condicionantes de compatibilidad;

**III.-** La densidad de población y constructiva;

**IV.-** Las áreas que lo integran o delimitan;

**V.-** Las áreas de funcionamiento vial, primaria que deberá respetar la continuidad y las secundarias;

**VI.-** Las áreas de enajenación y complemento;

**VII.-** La infraestructura; y

**VIII.-** Las áreas de equipamiento.

#### **SECCION SEGUNDA DE LA CONSERVACION**

**ARTICULO 47.-** La acción de conservación se llevará a cabo en las áreas de zonificación primaria o secundaria, y comprenderán:

**I.-** En la zonificación primaria la delimitación del área a conservar, conforme a la clasificación de las áreas sujetas a conservación y del artículo 46 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; y

**II.-** En la zonificación secundaria:

**a).-** La delimitación del área dentro del distrito urbano, de los parques urbanos, áreas verdes públicas y demás áreas del dominio públicas sujetas a conservación; y

**b).-** Las edificaciones que conforme al Patrimonio Cultural o Histórico se hayan determinado sujetas a conservación, mediante los acuerdos o convenios necesarios en el caso de propiedades de particulares.

**ARTICULO 48.-** Los casos no previstos en esta sección se resolverán en los términos de los planes correspondientes.

#### **SECCION TERCERA DEL MEJORAMIENTO**

**ARTICULO 49.-** Los Planes de Mejoramiento comprenderán:

**I.-** La densificación de áreas deterioradas para aprovechar más adecuadamente sus componentes materiales;

II.- La dotación de equipamiento e infraestructura en las áreas que carecen de ellas y el aprovechamiento de las mismas donde existan; y

III.- Obras para prevención de riesgos y vulnerabilidad;

**ARTICULO 50.-** En los casos de afectación a la vialidad o a la infraestructura existente, la autorización se otorgará según lo determine el Plan Municipal.

**ARTICULO 51.-** Los planes comprenderán:

I.- La delimitación de distritos o zonas a ordenar;

II.- La formulación, aprobación ejecución de las obras necesarias para distritos urbanos completos;

III.- La definición de la zonificación secundaria, la predominancia y la clasificación de usos de suelo, así como sus compatibilidades, la clasificación de destinos y la relación de usos y destinos; y

IV.- Las demás acciones aplicables conforme a la legislación estatal y federal.

#### **SECCION CUARTA DEL CRECIMIENTO**

**ARTICULO 52.-** Los planes para la ejecución de acciones de crecimiento, establecerán las normas para:

I.- La determinación de las áreas de expansión futura;

II.- La división o fraccionamiento de un terreno no incorporado, con objeto de incorporarlo, ya sea mediante lotificación individual, por manzanas o de áreas privativas de un régimen en condominio; y

III.- La adquisición, por parte del Estado y de los Municipios, con la participación de los sectores 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 que plantee la dinámica de crecimiento de los centros urbanos, en los términos del presente ordenamiento.

**ARTICULO 53.-** Los Municipios participarán en la formulación, aprobación, ejecución, control y evaluación de los planes parciales de desarrollo

urbano previa opinión de Comité de Desarrollo Sustentable cuando se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana, regulando su crecimiento.

#### **SECCION QUINTA DEL ORDENAMIENTO**

**ARTICULO 54.-** A los municipios corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, de acuerdo a lo establecido en ésta la ley.

I.- La zonificación primaria comprende:

a).- La determinación de las áreas que integran el territorio del municipio, y que se identifican como áreas urbanas, áreas de aprovechamiento y áreas de conservación;

II.- La zonificación secundaria comprende:

a).- Los usos compatibles en los distritos urbanos,

b).- Las demás acciones aplicables conforme a la legislación estatal y federal.

**ARTICULO 55.-** Los usos y destinos que deben quedar determinados en los planes son:

I.- Usos:

Zonificación secundaria: Habitacionales, Comerciales, Servicios, Industrial, Espacios Abiertos e Infraestructuras y

II.- Destinos: Estructura Vial, Redes Maestras de Servicios, Equipamientos (educación y cultura, salud y asistencia social, recreación y deporte, comunicaciones y transporte y administración pública).

Las normas de aprovechamiento de los predios en el territorio, deberán sujetarse a los planes correspondientes y a la zonificación secundaria.

**ARTICULO 56.-** Las zonas de aprovechamiento deberán mantenerse sin alteración, en tanto no se apruebe el Plan Parcial correspondiente, la normatividad urbanística aplicable y se obtenga el resolutivo del estudio de impacto ambiental en la modalidad que la autoridad determine.

**CAPITULO V****DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACION GEOGRAFICA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO**

**ARTICULO 57.-** Se establece el Sistema Estatal de Información Geográfica como instrumento de apoyo a las actividades de planeación, gestión, realización de proyectos y administración en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**ARTICULO 58.-** El Sistema Estatal de Información Geográfica se integra con la participación de las autoridades estatales y municipales, así como por las dependencias y entidades de ambos órdenes de gobierno involucrados en la autorización, gestión o registro de los tramites urbanísticos. El Sistema será coordinado por la Secretaría, en los términos de lo dispuesto por la presente ley.

**ARTICULO 59.-** El interesado en urbanizar el suelo y/o desarrollar fraccionamientos o condominios habitacionales de cualquier tipo y las partes involucradas en los procesos de autorización, gestión o registro de los trámites urbanísticos, proporcionarán a la Secretaría, la información estadística y geográfica relativas a dichos procesos, así como de los planes y constitución de reservas territoriales, relativos al ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**TITULO CUARTO****RESERVAS TERRITORIALES****CAPITULO UNICO****DE LAS RESERVAS TERRITORIALES**

**ARTICULO 60.-** Corresponde al Gobierno del Estado y a los municipios de manera concurrente y coordinada, establecer programas, realizar acciones e instrumentar mecanismos financieros necesarios para adquisición de inmuebles en áreas urbanas o urbanizadas y de aprovechamiento y constituir con ellos una reserva de suelo para el desarrollo urbano.

Estos programas de adquisición de reservas territoriales, y los de regularización de tenencia de

la tierra, estarán coordinadamente bajo el control y vigilancia de la Secretaría y de las autoridades municipales correspondientes y atenderán en todo caso a las prioridades establecidas en los planes aplicables.

**ARTICULO 61.-** Cuando para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, se requiere de terrenos nacionales, ejidales y comunales, el Estado y los municipios harán las gestiones correspondientes para adquirir las reservas para el crecimiento urbano o territoriales existentes.

**ARTICULO 62.-** El Estado y los Ayuntamientos podrán transferir a organismos públicos cuyo objeto sea la construcción y financiamiento de obras de beneficio social, la reserva territorial suficiente para su desarrollo, previo decreto de desafectación del Congreso del Estado. Para la realización de dichas obras, podrán asociarse con personas físicas o morales privadas, reservándose el Estado y los municipios el dominio del terreno hasta que se hayan ejecutado los trabajos correspondientes.

**ARTICULO 63.-** Es de utilidad pública la adquisición de bienes inmuebles por el Estado o los municipios para creación de reservas para el crecimiento urbano que satisfagan las necesidades de suelo para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de las áreas urbanizadas, así como para la vivienda, su infraestructura y equipamiento.

**ARTICULO 64.-** Corresponde a los Gobiernos Estatal y Municipal, realizar programas y acciones que faciliten la adquisición de bienes inmuebles en áreas urbanas o de aprovechamiento, para la construcción de vivienda popular y de interés social.

**ARTICULO 65.-** El Gobierno del Estado y los municipales participarán por medio de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de las reservas para el crecimiento urbano o territoriales, en el sistema nacional del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda. Podrán convenir entre sí y con el Gobierno Federal de normas de operación incluyendo, entre otros aspectos los siguientes:

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

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

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

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

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

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

**ARTICULO 66.-** Con base en los planes, las entidades y dependencias de la Administración Pública Estatal y Municipal, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios, que entre otras consideraciones, contengan los lugares y superficies de bienes inmuebles necesarios para la realización de sus programas, beneficiarios, tipo de acciones, costos y medios de financiamiento.

**ARTICULO 67.-** El Gobierno Estatal podrá transmitir a los Gobiernos Municipales, áreas y predios para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de las áreas urbanas, en los términos de ley.

**ARTICULO 68.-** Las enajenaciones de inmuebles a particulares que tengan por objeto la construcción de vivienda de interés social o popular se harán conforme a los planes debidamente aprobados por las autoridades estatales o municipales, siempre que los particulares se comprometan, en los contratos relativos a enajenar los lotes o viviendas a los solicitantes con observancia de lo establecido en el artículo siguiente.

**ARTICULO 69.-** En los casos de aprovechamiento del suelo e implementación de las reservas territoriales para el crecimiento

urbano, que tengan por objeto la ejecución de acciones para dotar con servicios básicos los lotes para vivienda popular y/o interés social, las enajenaciones de predios que realicen las dependencias y entidades de la administración pública estatal o municipal estarán sujetas entre otras a las siguientes normas:

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

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

**III.-** Que el precio de los lotes o predios se determinen con base en avalúo practicado por la autoridad estatal competente.

**ARTICULO 70.-** La enajenación de los predios por parte de la administración pública Estatal o Municipal, atenderá las necesidades de suelo de la población de escasos recursos y bajos ingresos.

**ARTICULO 71.-** Las dependencias o entidades estatales o municipales que enajenen vivienda o suelo para vivienda, deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, a través de los medios de difusión de los lugares en donde se lleven a cabo las mismas. En ningún caso, deberá enajenarse más de un lote o vivienda a cada responsable, jefe o sostén de familia.

## TITULO QUINTO

### FOMENTO AL DESARROLLO URBANO

#### CAPITULO I DE LAS GENERALIDADES

**ARTICULO 72.-** El Estado y los Municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores públicos, social y privado para:

**I.-** La aplicación de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

**II.-** El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el ordenamiento territorial y ecológico, el desarrollo regional y urbano y la vivienda;

**III.-** La canalización de inversiones en reservas territoriales para el crecimiento urbano infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

**IV.-** La satisfacción de las necesidades complementarias en la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos generados por las inversiones y obras estatales y municipales;

**V.-** La protección del patrimonio histórico, arquitectónico, artístico, natural y cultural;

**VI.-** La simplificación de trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;

**VII.-** El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para el desarrollo urbano;

**VIII.-** La modernización de los sistemas catastrales y de registro de la propiedad inmobiliaria;

**IX.-** La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano;

**X.-** El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo sustentable;

**XI.-** La aplicación de tecnologías que protejan el ambiente, reduzca los costos y mejoren la calidad de la urbanización; y

**XII.-** Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requieran la población con alguna discapacidad física.

## **CAPITULO II**

### **DE LA APLICACION DE PROGRAMAS DE FOMENTO URBANO**

**ARTICULO 73.-** En las áreas urbanas o urbanizadas, de aprovechamiento y de conservación natural, podrán determinarse áreas o zonas en las cuales podrán aplicarse instrumentos de fomento para el desarrollo urbano.

Para tal efecto la Secretaría, en coordinación con el Ayuntamiento correspondiente, podrá autorizar la delimitación de polígonos, para la ejecución de programas en las siguientes áreas de actuación:

**I.-** Las que correspondan a zonas que tienen terrenos, sin construir, ubicados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y

servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determinen en coordinación la Secretaría, y el Ayuntamiento correspondiente, apoyándose en el programas de fomento económico, que incluyen equipamiento varios y otros usos complementarios;

**II.-** En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;

**III.-** En aquellas factibles de regeneración urbana que cuentan con infraestructura vial y de transporte, y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupada por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos;

**IV.-** En áreas de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arqueológicos, arquitectónicos y artísticos o típicos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores;

**V.-** En aquellas áreas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original; en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para establecer el equilibrio ecológico;

**VI.-** En extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de conservación natural; y

**VII.-** En aquellas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística forestal y agroindustrial.

**TITULO SEXTO  
DE LA VIA PUBLICA**

**CAPITULO UNICO**

**ARTICULO 74.-** El espacio que integra la vía pública está limitado por el plano vertical que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma.

**ARTICULO 75.-** Las vías públicas son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles.

**ARTICULO 76.-** Para los efectos de ésta ley, se establece la siguiente clasificación de las vías públicas:

**I.-** Carreteras, autopistas, libramientos: unen distintos asentamientos humanos o evitan el paso a través de ellos, con la sección que dispongan las leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente;

**II.-** Vías primarias: de carácter metropolitano, de alta velocidad que sirven de unión entre zonas urbanas. Pueden ser de acceso controlado con una sección de sesenta y cuatro metros de ancho y las principales de cuarenta metros de ancho; banquetas de sección de dos metros con cincuenta centímetros;

**III.-** Vías colectoras o secundarias: canalizan el tráfico de las vías locales hacia las vías principales, con una sección de veinte metros de ancho; la distancia entre vías colectoras o secundarias en las áreas urbanizables, no excederá los quinientos metros lineales medidos a ejes; banquetas de sección de dos metros con cincuenta centímetros;

**IV.-** Vías locales, con un ancho de quince metros de sección; con banquetas de un metro con cincuenta centímetros a cada extremo del arroyo para circulación vehicular, la distancia entre vías locales en las áreas urbanizables, no excederá los ciento cincuenta metros lineales medidos a ejes; y

**V.-** Vías peatonales: son aquellas de uso exclusivo del peatón y atención de emergencias, con un ancho mínimo de seis metros.

**ARTICULO 77.-** Las vialidades se diseñarán de acuerdo a las características y especificaciones previstas por la Norma Oficial Mexicana. A falta de lo anterior, se aplicarán los

criterios de diseño que la autoridad competente establezca.

**TITULO SEPTIMO**

**DE LOS TIPOS, REQUISITOS Y  
DISPOSICIONES COMUNES A  
FRACCIONAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS  
PARA SU AUTORIZACION**

**CAPITULO I  
DE LAS LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTO Y  
URBANIZACION DEL SUELO**

**ARTICULO 78.-** Los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:

- I.-** Habitacional;
- II.-** Habitacional Popular;
- III.-** Campestres;
- IV.-** Industriales;
- V.-** Cementerios; y
- VI.-** Especiales

**ARTICULO 79.-** El interesado en urbanizar el suelo y/o desarrollar fraccionamientos o condominios habitacionales de cualquier tipo, deberá respetar una dimensión que no podrá ser menor de seis metros lineales en el frente de los lotes o de las áreas privativas para uso habitacional resultantes que serán objeto de enajenación .

**ARTICULO 80.-** El interesado en urbanizar el suelo y/o desarrollar un fraccionamiento deberá:

**I.-** Solicitar la factibilidad de desarrollar el fraccionamiento y que se le expidan los lineamientos urbanísticos a que deberá someterse el diseño del mismo, acompañando el acuerdo de incorporación del organismo encargado del servicio de agua potable y alcantarillado respectiva;

**II.-** Solicitar la aprobación del plano de rasantes para poder efectuar trámites ante otras dependencias ó iniciar las obras de urbanización;

**III.-** Solicitar la aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento, acreditando los proyectos de servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado

público, pavimentación y cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del fraccionamiento a desarrollar;

**IV.-** Ceder a título gratuito al Municipio correspondiente las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto del fraccionamiento;

**V.-** Ceder a favor del Municipio dentro del fraccionamiento como destinos, el diez por ciento calculado sobre el área vendible resultante. El sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para parques, jardines y plazas públicas; el otro cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento público de nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia *social*; para el caso en que el fraccionador contemple en su proyecto camellones o jardines intermedios integrados a la estructura vial propuesta en vialidades secundarias o mayores, la sección transversal de guarnición a guarnición de dichos camellones o jardines intermedios tendrán un ancho no menor a *nueve* metros, pudiéndose considerar ésta área como cesión;

**VI.-** Construir las obras de urbanización o infraestructura que correspondan según el tipo de fraccionamiento, dentro del término que establece el acuerdo que fija los lineamientos urbanísticos; y

**VII.-** Solicitar la autorización para realizar operaciones de ventas:

**a).-** Presentar garantía suficiente que respalde el costo económico de las obras de urbanización por realizar. Esta podrá ser liberada parcialmente de acuerdo al avance de la obra;

**b).-** Podrá solicitarse prórroga para terminación de las obras de urbanización o reducción de garantías, cuando existan causas justificadas; y

**c).-** Solicitar la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas.

**ARTICULO 81.-** La urbanización del suelo se deberá hacer de acuerdo a las siguientes etapas:

**I.-** Factibilidad de uso del suelo y lineamientos urbanísticos;

**II.-** Proyecto ejecutivo;

**III.-** Autorización de ventas y garantía suficiente; y

**IV.-** Constancias de terminación de obras y liberación de garantías.

**ARTICULO 82.-** La factibilidad de uso del suelo es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes aplicables o en su ausencia, conforme a los dictámenes técnicos correspondientes, informa al interesado en urbanizar el suelo acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido. Si la urbanización es factible, la autoridad fijará los lineamientos urbanísticos de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto ejecutivo.

**ARTICULO 83.-** Para obtener la factibilidad de uso del suelo, el interesado deberá presentar a la autoridad competente la siguiente documentación:

**I.-** Solicitud de factibilidad de uso del suelo;

**II.-** Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

**III.-** Acreditar la personalidad jurídica;

**IV.-** Plano del predio posicionado respecto a la red geodésica estatal, así como en el distrito urbano respectivo del plan municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos existentes; y

**V.-** Pago de los derechos correspondientes.

**ARTICULO 84.-** Cuando resulte factible la urbanización del predio, el interesado solicitará los lineamientos urbanísticos para elaborar el proyecto ejecutivo. Deberá acreditar la personalidad con que comparece, presentando la siguiente documentación:

**I.-** Solicitud de lineamientos urbanísticos;

**II.-** Certificado de gravamen o de libertad de gravamen del predio;

**III.-** Documentación oficial que señala la factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y energía eléctrica;

**IV.-** Fotografías o videos digitales que muestren la situación actual del predio; y

**V.-** Pago de derechos;

Se podrá solicitar la factibilidad de uso del suelo y la fijación de lineamientos urbanísticos en un sólo trámite, presentando la documentación correspondiente.

**ARTICULO 85.-** El interesado deberá solicitar ante la autoridad municipal la aprobación del plano de rasantes que deberá contener los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona.

**ARTICULO 86.-** En la etapa del proyecto ejecutivo el interesado deberá presentar ante la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

**I.-** Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo;

**II.-** Copia del plano de rasantes autorizado;

**III.-** Acreditar el pago del impuesto predial;

**IV.-** Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

**V.-** Copia del proyecto ejecutivo del fraccionamiento con los sellos de aprobación de la autoridad municipal;

**VI.-** Copia de los convenios administrativos para suministro y de los proyectos de ingeniería de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;

**VII.-** Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocido;

**VIII.-** Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

**IX.-** Programa y presupuesto de obra;

**X.-** Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados;

**XI.-** Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal; y

**XII.-** Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

**ARTICULO 87.-** El interesado inscribirá en

el Registro Público de la Propiedad y del Comercio una copia del acuerdo que autorice el proyecto ejecutivo del fraccionamiento, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones, según el tipo de desarrollo autorizado.

**ARTICULO 88.-** En la etapa de autorización de ventas el interesado deberá presentar ante la autoridad municipal correspondiente la siguiente documentación.

**I.-** Solicitud de autorización de ventas;

**II.-** Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

**III.-** Título que acredite la propiedad del predio;

**IV.-** Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

**V.-** Garantía suficiente para respaldo económico del cumplimiento de sus obligaciones;

**VI.-** Copia del plano autorizado del proyecto ejecutivo;

**VII.-** Constancias del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario;

**VIII.-** Constancia del pago de las contribuciones correspondientes;

**IX.-** Documentación que acredite la personalidad, con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta ley; y

**X.-** La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.

**ARTICULO 89.-** Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la autoridad municipal podrá autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se tenga el proyecto ejecutivo autorizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y haya cumplido con:

**I.-** La transmisión de las áreas destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas; y

**II.-** El otorgamiento de garantía suficiente sobre el cumplimiento de las obligaciones del

propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un veinte por ciento. La duración de éstas garantías será conforme el programa de obras por ejecutar.

Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras de urbanización e instalaciones de servicios públicos, en toda clase de fraccionamientos o conjuntos.

**ARTICULO 90.-** Una vez expedida por la autoridad municipal competente, autorización para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la oficina de catastro e inscribir los planos autorizados ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, quedando éste obligado a prestar los servicios públicos que le sean requeridos.

**ARTICULO 91.-** El interesado podrá solicitar a la autoridad municipal modificar el proyecto ejecutivo y de ventas, pudiendo ser en un solo trámite.

**ARTICULO 92.-** El Ayuntamiento supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento. Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

**ARTICULO 93.-** Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará en las obligaciones impuestas y deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

**ARTICULO 94.-** Autorizado un fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del

mismo, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia.

**ARTICULO 95.-** Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta ley.

La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad sólo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.

**ARTICULO 96.-** El interesado podrá solicitar ante la autoridad municipal competente prórrogas para el cumplimiento de las obligaciones y/o la reducción de las garantías presentando la siguiente documentación:

- I.- Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga y/o reducción de garantías;
- II.- Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
- III.- Programa y presupuesto de obras;
- IV.- Avance de obras;
- V.- Documentación que acredite la personalidad de conformidad con esta ley y demás ordenamientos jurídicos; y
- VI.- La que señalen las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

**ARTICULO 97.-** En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar ante la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I.- Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- II.- Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III.- Copia del acuerdo de registro en el Sistema Estatal de Información Geográfica para el Ordenamiento Territorial y la Planeación del Desarrollo Urbano;

**IV.-** Garantía suficiente por tres años que respalde la calidad de pavimentos, cordones, banquetas y las redes de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial;

**V.-** Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;

**VI.-** Acreditar la personalidad jurídica; y

**VII.-** La que se requiera conforme a las demás disposiciones de carácter general que expidan los ayuntamientos.

**ARTICULO 98.-** Al quedar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, el interesado podrá solicitar a la autoridad municipal competente se le extienda la constancia de terminación de obras.

A solicitud del fraccionamiento y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.

**ARTICULO 99.-** Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

**I.-** En el acuerdo de factibilidad, la congruencia de usos del suelo pretendidos por el interesado con lo señalado en los planes aprobados o, en su ausencia, con los dictámenes técnicos correspondientes;

**II.-** Los lineamientos urbanísticos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano:

**a).-** Superficie del terreno;

**b).-** Alineamientos viales y derechos de vía;

**c).-** Derechos de vía de infraestructura;

**d).-** Superficie de cesión de suelo para destinos y localización del mismo;

**e).-** Usos del suelo predominantes y compatibles, e indicaciones sobre su zonificación; incluyendo la densidad propuesta en los usos habitacionales;

**f).-** Superficie y dimensiones de lotes por usos; y

**g).-** Criterios de arborización de áreas públicas;

**III.-** La autorización del plano de rasantes se hará constar en el plano sellado y firmado;

**IV.-** La autorización de un proyecto ejecutivo se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente, conteniendo distribución de calles, lotes y áreas municipales conforme a las determinaciones, así como las especificaciones generales de cada tipo de servicio público, y el programa de obras; y

**V.-** La autorización para realizar operaciones de venta o enajenación se hará constar en el plano sellado y autorizado para la celebración de dichos actos, y el acuerdo correspondiente, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar.

**ARTICULO 100.-** Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizan a los desarrolladores a:

**I.-** En el caso de plano de rasantes: iniciar las obras de urbanización y el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos;

**II.-** En el caso del proyecto ejecutivo: formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas;

**III.-** En el caso de la autorización de ventas o enajenación: después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y

**IV.-** En el caso de la constancia de terminación de obras y el levantamiento del acta correspondiente: tendrán como consecuencia la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador; subsistiendo sólo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimento, cordones, banquetas, agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial por un periodo de tres años.

**ARTICULO 101.-** Se podrá revocar total o parcialmente la autorización de un fraccionamiento a petición del representante con poder bastante y

suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

**ARTICULO 102.-** No se dará inicio a trámite alguno de solicitud o aprobación de fraccionamientos, en ninguna de las etapas establecidas en esta ley, a las personas físicas o morales que siendo propietarias de un inmueble, que esté invadido, no acredite haber presentado denuncia o querrela en contra de los presuntos invasores.

**ARTICULO 103.-** Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán hacer mención del permiso para la venta de btes y de su inscripción en Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

## **CAPITULO II DE LOS CEMENTERIOS**

**ARTICULO 104.-** En El caso de cementerios, antes de solicitarse el otorgamiento de la concesión respectiva por ser un servicio público cuya prestación compete originalmente a los Municipios, deberán de satisfacerse los requisitos señalados en las leyes sanitarias y definirse por el Ayuntamiento los lineamientos correspondientes.

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

I.- Destinar áreas que quedarán afectas permanente a:

- a).- Vías internas para vehículos, incluyendo andadores;
- b).- Estacionamiento de vehículos;
- c).- Franjas de separación entre fosas, en su caso;
- d).- Servicios generales; y
- e).- Franja perimetral.

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

III.- Instalar servicios sanitarios para uso del público;

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

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

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

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

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

IX.- Transmitir gratuitamente, sin condición, reserva o limitación alguna, a favor del municipio correspondiente el 10% de la superficie total del cementerio.

## **CAPITULO III DE LAS AUTORIZACIONES DE SUBDIVISIONES, FUSIONES Y RELOTIFICACIONES DEL SUELO**

**ARTICULO 105.-** La autorización de subdivisiones, fusiones y relotificaciones en predios con superficie menor a diez mil metros cuadrados y que no requiera del trazo de una o más vías públicas, será otorgada por la autoridad municipal competente y tendrá por objeto aprobar las nuevas superficies de los lotes resultantes, en el caso de predios con superficies de diez mil metros cuadrados o mayores, se les dará el tratamiento de fraccionamientos, debiendo el interesado cumplir con los requisitos establecidos para su aprobación.

**ARTICULO 106.-** Se entenderá por subdivisión urbana la partición de un predio dentro del área urbanizada y susceptible de incorporarse.

**ARTICULO 107.-** Se entenderá por subdivisión rústica la partición de un predio que se encuentre fuera del área urbanizada.

**ARTICULO 108.-** La subdivisión, ya sea rústica o urbana, estará sujeta a las siguientes disposiciones:

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

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

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

**ARTICULO 109.-** Se entenderá por subdivisión familiar la partición de un terreno que se realice por causa de herencia entre parientes, en línea recta o transversal hasta el segundo grado, e igualmente para herederos y legatarios, cuando estén designados expresamente en el testamento o sentencia correspondiente; siempre y cuando las fracciones resultantes de esta subdivisión no sean superiores al número de los herederos o legatarios y hayan acreditado la adjudicación del inmueble en cuestión mediante la sentencia correspondiente. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes de desarrollo urbano ordenamiento territorial y asentamientos humanos aplicables.

En el caso de que exista un plan de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicable o una normatividad específica, debidamente autorizada, se aplicará dicha normatividad al analizar y resolver sobre las solicitudes relativas a subdivisiones.

**ARTICULO 110.-** Para la autorización de subdivisiones, fusiones y relotificaciones, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Presentar la solicitud correspondiente;

II.- Presentar el plano a escala del proyecto de subdivisión, fusión o relotificación; en este

último caso, se agregará plano de la lotificación antecedente precisando la ubicación;

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

IV.- Presentar el certificado de libertad de gravámenes con no más de treinta días de su expedición;

V.- En caso de la existencia de algún gravamen se requerirá la autorización expresa del acreedor;

VI.- En caso de solicitarlo algún apoderado, éste deberá estar facultado con poder para actos de dominio;

VII.- Presentar documento que acredite estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos a los que esté sujeto el predio;

VIII.- Pagar los derechos correspondientes;

y

IX.- Cumplir con los requisitos establecidos en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

## CAPITULO IV

### DE LAS AUTORIZACIONES DE USO DEL SUELO, DE EDIFICACION Y CONSTRUCCION

**ARTICULO 111.-** La licencia de uso de suelo será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta ley, y las bases establecidas en el Manual de Procedimientos para la Modificación de Usos y Destinos del Suelo tendrá por objeto:

I.- Determinar el uso o cambio de uso de suelo de un predio; y

II.- Establecer las normas urbanísticas y lineamientos de diseño urbano, así como las de preservación natural y protección al ambiente.

Cuando se trate de fraccionamientos o condominios de cualquier tipo, la autorización de uso del suelo se incluirá en la autorización del proyecto ejecutivo correspondiente, debiendo el interesado solicitar posteriormente la autorización de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

**ARTICULO 112.-** La autorización de uso de la edificación será expedida por la autoridad

municipal competente, de conformidad con esta ley, y tendrá por objeto:

- I.- Determinar el uso de suelo del predio en que se ubica la edificación;
- II.- Señalar la ocupación máxima de construcción;
- III.- Establecer las normas de ordenamiento territorial y lineamientos de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente;
- IV.- Determinar la función específica o giro particular de la edificación; y
- V.- Señalar la distribución de áreas correspondientes.

Tratándose de fraccionamientos o condominios previamente autorizados, deberá solicitarse posteriormente por el interesado, la autorización de uso de la edificación sólo para aquéllas que difieran del uso habitacional, ya que éste será otorgado en la autorización del proyecto ejecutivo correspondiente.

**ARTICULO 113.-** Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad, incluyendo la realización de construcciones y edificaciones, deberán solicitar a la autoridad municipal competente la autorización de usos del suelo y lineamientos generales, cumpliendo los requisitos que indiquen las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y, en su caso, de construcción.

**ARTICULO 114.-** Para la obtención de la autorización municipal de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I.- Acreditar la propiedad del predio;
- II.- Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III.- Presentar plano de localización del predio;
- IV.- Indicar el uso del suelo que se pretende;
- V.- Pago de derechos correspondientes; y
- VI.- Los demás que señalen para tal efecto los ayuntamientos en las disposiciones de carácter general que al efecto expidan.

**ARTICULO 115.-** Para la obtención de la autorización municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I.- Acreditar la propiedad del predio;
- II.- Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III.- Presentar plano de localización del predio;
- IV.- Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V.- Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- VI.- El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes; y
- VII.- Los demás que señalen para tal efecto las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

**ARTICULO 116.-** La autorización municipal de construcción en los casos concretos de particulares y de empresas y organismos públicos descentralizados, será otorgada por la autoridad municipal competente y tendrá por objeto autorizar:

- I.- El alineamiento en vías públicas y número oficial;
- II.- Las construcciones y el uso específico del suelo que le competen;
- III.- Las excavaciones en vías públicas para las conexiones de agua potable, y drenaje sanitario, a las redes de servicio público; y
- IV.- Las de demoliciones y excavaciones.

**ARTICULO 117.-** Para la obtención de la autorización municipal de construcción, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I.- Acreditar la propiedad o legítima posesión;
- II.- Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes;
- III.- Pagar los derechos correspondientes;
- IV.- Acompañar la autorización de uso de suelo; y

V.- Los demás que establezcan las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento.

**ARTICULO 118.-** En el caso de construcción de vivienda ubicada en zonas en proceso de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamientos populares, y sea el propio poseedor quien realice los trámites, la licencia municipal de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

I.- Documentos que acrediten la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo;

II.- Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales; y

III.- Los demás que señalen las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento.

**ARTICULO 119.-** Con fundamento en la licencia de usos del suelo y lineamientos generales, el interesado elaborará el proyecto de construcción o edificación que deberá reunir los requisitos establecidos en esta ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

**ARTICULO 120.-** Los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente deberán ser revisados por la autoridad municipal competente, para verificar el cumplimiento de las normas de esta ley y demás disposiciones de carácter general o reglamentos municipales, si existieran en materia de desarrollo urbano, construcción, lineamientos viales, instalaciones especiales, seguridad o diseño urbano.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la autoridad competente deberán realizar las consultas respectivas.

**ARTICULO 121.-** La autoridad municipal competente, una vez que reciba la solicitud de

revisión del proyecto de construcción, la revisará y dictaminará en un plazo no mayor de treinta días naturales. Si el dictamen descalifica el proyecto de construcción, se notificará al solicitante para los efectos que establezcan esta ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento. Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de construcción, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la ley aplicable.

**ARTICULO 122.-** Las autoridades municipales tomarán las medidas que estén a su alcance, a fin de simplificar los trámites administrativos para expedir las licencias que correspondan a construcciones dedicadas a vivienda. Asimismo, promoverán los convenios con las autoridades federales y estatales competentes, para facilitar los trámites de autorización de acciones de vivienda de interés social y popular.

**ARTICULO 123.-** La autorización de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

**ARTICULO 124.-** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización.

**ARTICULO 125.-** La autoridad municipal competente podrá ejercer las atribuciones conferidas en este Título a través del Presidente Municipal, o conforme lo establezcan las disposiciones de carácter general expedidas por los Ayuntamientos o bien en los convenios celebrados con la Secretaría.

**TITULO OCTAVO  
CONTROL, INFRACCIONES, MEDIDAS DE  
SEGURIDAD Y SANCIONES**

**CAPITULO UNICO**

**ARTICULO 126.-** Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta ley, reglamentos, planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser en cualquier tiempo. En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

**ARTICULO 127.-** Los inspectores para practicar visitas de inspección, deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente en la que deberá precisarse el lugar que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

**ARTICULO 128.-** Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere esta ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

**ARTICULO 129.-** Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

**ARTICULO 130.-** De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la

persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

**ARTICULO 131.-** En las actas se hará constar:

I.- Nombre, denominación o razón social del visitado;

II.- Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;

III.- Calle, número, población o colonia y código postal donde se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

IV.- Número y fecha del oficio de comisión que la motivó;

V.- Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;

VI.- Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;

VII.- Datos relativos a la actuación;

VIII.- Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y

IX.- Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

**ARTICULO 132.-** Con base a los resultados que arroje el acta de inspección, la autoridad competente, advirtiendo la existencia de algún riesgo, procederá a aplicar las medidas de seguridad que corresponda e iniciar el procedimiento administrativo para cuyo efecto deberá notificarse al infractor a fin de que en el término de cinco días exprese a lo que a sus intereses convenga y ofrezca las pruebas en relación a los hechos contenidos en el acta de inspección, aplicándose en lo conducente lo referente a la admisión y desahogo de pruebas, formulación de alegatos y resolución a que se refiere el trámite del recurso.

**ARTICULO 133.-** Si de los resultados del acta no aparecieren elementos de infracción, pero se advirtiere alguna irregularidad, la autoridad competente, lo hará del conocimiento del

interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

**ARTICULO 134.-** Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho el uso del derecho que le concede el artículo 124, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

**ARTICULO 135.-** En la resolución administrativa se señalarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas y el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

**ARTICULO 136.-** Se consideran como medidas de seguridad:

- I.- La suspensión de trabajos y servicios;
- II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial de instalaciones, construcciones y obras; y
- III.- El retiro de instalaciones accesorias.

Las medidas de seguridad serán ordenadas por las autoridades municipales o estatales competentes en caso de riesgo, son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

En los municipios la aplicación de estas medidas se sujetará a lo establecido en las disposiciones de carácter general que expidan los ayuntamientos.

Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesarias para la corrección de las irregularidades respectivas y deberán ser comunicadas por escrito al responsable de la obra o al propietario, para su inmediata ejecución.

**ARTICULO 137.-** La violación de esta ley, de los planes; se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y, en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de cinco años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción.

En el caso de las violaciones cometidas por los servidores públicos, se aplicarán las normas que regulen la responsabilidad de dichos servidores.

**ARTICULO 138.-** Se consideran conductas violatorias o infracciones a esta ley, a los planes; las siguientes:

I.- La contravención a las disposiciones contenidas en los convenios que celebren las autoridades en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos;

II.- Que el propietario o poseedor del predio objeto de división, lotificación, fraccionamiento o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio incurran en las siguientes causales:

a).- Carezca de la aprobación del proyecto de traza de urbanización y licencia de obra;

b).- Construya distinto al tipo de fraccionamiento o desarrollo aprobado por la autoridad competente;

c).- Carezca de la autorización de lotificación en los términos de esta ley;

d).- Carezca del permiso de autorización de ventas correspondiente; y

e).- Carezca de la autorización de fraccionamientos o de desarrollos en condominio;

III.- Realizar alguna construcción, instalación, demolición o excavación, sin contar con la debida autorización;

IV.- Realizar obras de excavación, cimentación, modificación, alteración, instalación, construcción o demolición, de un bien inmueble inscrito en el Registro Estatal de Edificios, Infraestructura Histórica, Monumentos Conmemorativos y Murales, con valor histórico, artístico, cultural, sin contar con el dictamen previo de la Secretaría;

V.- Realizar, sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones,

excavaciones, depósito de materiales o escombros, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;

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

**VII.-** Establecer o cambiar el uso de suelo o destino de un predio, inmueble o edificación, distinto a lo autorizado o al proyecto aprobado, sin la debida autorización de la autoridad competente;

**VIII.-** Incurrir en actos u obras referentes a un fraccionamiento sin contar con la aprobación del proyecto y la autorización respectiva, y propiciar la ocupación irregular de esas áreas y predios; y

**IX.-** Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso o autorización al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación.

Quienes incurran en reiteración de conductas constitutivas de infracción, serán considerados reincidentes.

**ARTICULO 139.-** Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el artículo anterior serán las siguientes:

**I.-** La rescisión de convenios, para el supuesto contemplado en la fracción I y en su caso multas de 500 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica;

**II.-** La suspensión o demolición de construcciones e instalaciones, para los supuestos contemplados en las fracciones III, IV, V y VI y, en su caso, multas de 1,000 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica;

**III.-** La revocación de las autorizaciones y permisos otorgados, cuando se incurra en el supuesto contemplado en la fracción VII y en su caso multas de 2,000 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica;

**IV.-** Multas de 2,000 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica, conforme a lo dispuesto por esta ley, en caso de incurrir en el supuesto que establecen las fracciones VIII y IX;

**V.-** De 1,000 veces de salario mínimo prevaleciente en la zona económica, cuando se ejecuten obras o instalaciones sin autorización o con una cuyo contenido sea violatoria de los planes aplicables. En este caso se aplicará la sanción al promotor de la obra y al director responsable de obra;

**VI.-** En las fusiones, subdivisiones y relotificaciones ilegales, de 2,000 veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica, al propietario de dicho terreno;

**VII.-** A quienes no respeten las normas referentes al desarrollo urbano para las personas con discapacidad se les aplicarán las siguientes multas:

De 100 veces de salario mínimo prevaleciente en la zona económica:

**a).-** A quien obstaculice la circulación peatonal o las rampas ubicadas en las esquinas, para su uso por las personas con discapacidad; y

**b).-** A quien ocupe las zonas de estacionamiento reservadas para su uso por las personas con discapacidad;

**VIII.-** A quien después de notificado por la autoridad competente persista en la violación, de 1,500 veces de salario mínimo prevaleciente en la zona económica; y

**IX.-** Las demás que señalen las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

Corresponde a las autoridades estatales o municipales, según sea el caso, decretar e imponer las sanciones previstas en este artículo. Son sujetos responsables de la comisión de las infracciones y consecuentemente para la aplicación de las sanciones el propietario o poseedor del inmueble, o bien, el responsable de las obras que se lleven a cabo en el mismo, contra quienes la autoridad podrá emitir el mandamiento en forma conjunta o solidaria.

**ARTICULO 140.-** Si el responsable se rehusare a cumplir las órdenes establecidas en los artículos anteriores, o no realiza los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario que se le señale, los hará la autoridad en rebeldía del responsable, siendo a cargo de éste los gastos y daños relativos, para cuyo cobro se aplicará el procedimiento establecido en el código o leyes fiscales, independientemente de que se apliquen las sanciones y se le exijan las demás responsabilidades legales a que hubiere lugar.

**ARTICULO 141.-** Las autoridades competentes harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, para la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

**ARTICULO 142.-** Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva las multas se determinarán separadamente así como el monto total de todas ellas.

Cuando en una misma acta se comprenda a dos o más infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

## **TITULO NOVENO DE LOS MEDIOS DE DEFENSA**

### **CAPITULO UNICO**

**ARTICULO 143.-** El recurso de reconsideración es el medio de defensa legal de los particulares afectados por las resoluciones emitidas por la autoridad competente.

Se interpondrá el recurso de reconsideración por escrito ante la propia autoridad que emitió el acto, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la resolución cuyos efectos se impugne.

La resolución del recurso podrá dejar sin efecto, modificar o confirmar la resolución impugnada.

**ARTICULO 144.-** Al escrito de interposición del recurso de reconsideración se deberá acompañar:

**I.-** Copia certificada del documento que acredite la personalidad del promovente, cuando se actúe como representante legal;

**II.-** Documento de la resolución o acto que se impugna;

**III.-** Constancia de notificación del acto impugnado;

**IV.-** Las pruebas que considere pertinentes, excepto la confesional y las que se consideren contra la moral o el derecho; y

**V.-** Los agravios que el recurrente estime le causa la resolución o acto impugnado;

Cuando no se acompañe el documento a que se refiere la fracción I, del presente artículo, la autoridad correspondiente tendrá por no interpuesto el recurso. Si se omitieren las pruebas, se tendrán por no ofrecidas.

Cuando no se acompañen los documentos señalados en las fracciones II y III de este artículo se requerirá al recurrente para que los presente en un plazo de tres días hábiles; transcurrido dicho

término, y el promovente no los presentare, se tendrá por no interpuesto el recurso.

**ARTICULO 145.-** La autoridad competente, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, dictará la resolución que corresponda, la que notificará personalmente al interesado.

**ARTICULO 146.-** La autoridad competente, al emitir resolución, motivará y fundará la razón de la misma, por lo que valorará las pruebas ofrecidas y expondrá las consideraciones de hecho y de derecho.

**ARTICULO 147.-** La falta de actuación del recurrente por causas imputables a él por el término de treinta días naturales, producirá la caducidad del procedimiento. La autoridad competente acordará el archivo de las actuaciones notificándose al interesado.

**ARTICULO 148.-** En contra de la resolución que resuelva el recurso de reconsideración, no procede recurso administrativo alguno.

## **TITULO DECIMO DE LA DENUNCIA**

### **CAPITULO UNICO**

**ARTICULO 149.-** La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, cambios de usos del suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables u otras disposiciones de carácter general en la materia; tendrá derecho a denunciar a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso las medidas de seguridad y sanciones respectivas cuando:

**I.-** Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;

**II.-** Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;

**III.-** Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y

**IV.-** Produzcan daños en bienes considerados de valor histórico, cultural, arquitectónico o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

**ARTICULO 150.-** Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que la promueva deberá señalar:

**I.-** Nombre, domicilio e identificación oficial del denunciante;

**II.-** Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;

**III.-** Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;

**IV.-** La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas; y

**V.-** Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en cuestión.

**ARTICULO 151.-** Es obligación de la autoridad competente hacer del conocimiento del denunciante sobre el trámite, resultado de la verificación de los hechos, medidas de seguridad impuestas y resolución de la denuncia planteada, dentro de treinta días hábiles siguientes.

De no resolverse la denuncia se entenderá que se emite una resolución negativa contra la cual podrá interponerse el recurso de reconsideración previsto en esta ley.

## TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigor a los treinta días después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, expedida mediante Decreto número 277, del 4 de Febrero de 1977, publicado en el Periódico Oficial número 13 del día 12 del mismo mes y año; la Ley sobre Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos del Estado, expedida mediante Decreto número 100, del 26 de

Septiembre de 1984, publicado en el Periódico Oficial anexo al número 93, del 21 de Noviembre del mismo año; y, el Reglamento del Registro de Planes de Desarrollo Urbano y Rural del Estado de Tamaulipas, publicado en el Periódico Oficial número 101 del 18 de Diciembre de 1982, y todas aquellas disposiciones jurídicas que se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

**ARTICULO TERCERO.-** Continúan vigentes los decretos, planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, reglamentos y autorizaciones expedidas o aprobadas por el Ejecutivo del Estado, los ayuntamientos o las autoridades competentes que actuaron conforme a lo establecido en las Leyes que se abrogan, en todo aquello en que no se oponga a la presente Ley.

**ARTICULO CUARTO.-** Los trámites urbanísticos y los recursos administrativos que se encuentren en proceso al entrar en vigor la presente Ley, continuarán gestionándose hasta su conclusión en los términos establecidos en las leyes abrogadas.

**ARTICULO QUINTO.-** El Ejecutivo del Estado, en un término no mayor de noventa días, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, expedirá el Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el Manual de Procedimientos para la Modificación de Usos y Destinos del Suelo para el Estado de Tamaulipas; treinta días después de la publicación en el Periódico Oficial del Estado de los ordenamientos citados, se constituirá el Consejo Estatal de Desarrollo Sustentable; en igual término, los Municipios deberán constituir los Comités Municipales de Desarrollo Sustentable.

**ARTICULO SEXTO.-** Durante el periodo de expedición del Manual referido en el Artículo anterior, la autoridad competente se pronunciará en base a lo establecido por un dictamen del Ayuntamiento.

**SALON DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.-** Cd. Victoria, Tam., a 26 de Septiembre del Año 2001.- **DIPUTADO PRESIDENTE.- LIC. JUAN JOSE CAMORLINGA GUERRA.-** Rúbrica.- **DIPUTADO SECRETARIO.- C. MAURO PATRICIO LONGORIA MARTINEZ.-**

Rúbrica.- **DIPUTADO SECRETARIO.- C. UBALDO GUZMAN QUINTERO.- Rúbrica.**

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en Ciudad Victoria, Capital del Estado de Tamaulipas, a los veintisiete días del mes de septiembre del año dos mil uno.

**A T E N T A M E N T E.-“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION”.-EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.-TOMAS YARRINGTON RUVALCABA.-Rúbrica.-EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.- HOMERO DIAZ RODRÍGUEZ.-Rúbrica.**