

ÚLTIMA REFORMA DECRETO 385, 16 NOVIEMBRE 2011

TEXTO ORIGINAL

Ley publicada en el Suplemento del Periódico Oficial "El Estado de Colima", el sábado 7 de mayo de 1994.

**DECRETO No. 265.
SE APRUEBA LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS
DEL ESTADO DE COLIMA**

CARLOS DE LA MADRID VIRGEN, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso del Estado me ha dirigido para su publicación el siguiente

DECRETO:

EL HONORABLE CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 32, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, EN NOMBRE DEL PUEBLO, Y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número DGG-052/94, de fecha 25 de enero del presente año, suscrito por los CC. Lic. Carlos de la Madrid Virgen, Lic. Ramón Pérez Díaz e Ing. Adalberto García Brito, Gobernador Constitucional del Estado, Secretario General de Gobierno y Secretario de Desarrollo Urbano, respectivamente, le fue turnado a este H. Congreso del Estado, la Iniciativa de Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

SEGUNDO.- Que esta Comisión dictaminadora considera pertinente la estructura que se propone en la Iniciativa y en particular, la incorporación de los capítulos relativos a la participación social, el control del aprovechamiento del suelo y el fomento del desarrollo urbano, que además de reflejar preocupaciones generalizadas, presentadas en el proceso de consulta pública, sistematiza disposiciones que son de fundamental importancia para un concepto integral del desarrollo urbano de los centros de población.

TERCERO.- Que con la presente Iniciativa, se cumple con regular en una ley de carácter local los aspectos encomendados a los Congresos de los Estados por la Ley General de Asentamientos Humanos, en particular con las disposiciones de sus artículos 8, 9 y 16, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

CUARTO.- Que esta Iniciativa establece la concurrencia del Gobierno del Estado y de los Municipios, para el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal y estructura un sistema de programas, donde se integran en forma congruente, políticas y acciones a nivel estatal, regional, municipal y de centro de población.

En este sistema se definen instrumentos que garantizan el cumplimiento de sus normas, vinculando las acciones que emprendan los particulares y las dependencias y organismos públicos, con los objetivos definidos en los programas de desarrollo urbano.

Se establece una vinculación efectiva entre el ordenamiento territorial, ecológico y las normas de prevención y control de riesgos, mediante las disposiciones previstas para el Reglamento Estatal de Zonificación.

QUINTO.- Que al elaborarse la presente Iniciativa de Ley, se tuvo especial cuidado en observar el respeto a las garantías individuales que consagran nuestras normas constitucionales, definiendo competencias y procedimientos precisos que encaucen la gestión pública, como también estableciendo medios de defensa e instancias, donde los gobernados puedan impugnar los actos de autoridad que consideren infundados y contrarios a sus derechos.

SEXTO.- Que en esta Iniciativa se destaca el carácter de derecho social de la Legislación Urbanística, e integra normas que promueven el acceso de la población al suelo urbanizado, la vivienda y los servicios públicos, enfatizando la necesidad de proteger y mejorar el medio ambiente en los centros de población, preservar la calidad de la imagen urbana y los elementos del patrimonio urbano y arquitectónico de la Entidad.

SÉPTIMO.- Que se proponen sistemas para programar, autorizar y ejecutar obras de urbanización, otorgando especial atención a la promoción de obras de interés público y comunitario, conforme al principio de solidaridad que orienta y hace realidad la política social del Estado Mexicano. Con este propósito se fortalecen los medios para una participación social efectiva, a través de la Comisión Estatal, las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano y las propias asociaciones de residentes.

OCTAVO.- Que el Estado de Colima, participa en el proceso de modernización y desarrollo de México, con base en su posición estratégica en la Cuenca del Pacífico y las obras de infraestructura y equipamiento realizadas en las últimas dos décadas, con la concurrencia de inversiones públicas y privadas.

En este proceso de transformación económica, uno de los retos del cambio más complejos que nos presenta el Estado de Colima, es definir el ordenamiento del territorio y regular los asentamientos humanos, para hacer posible el aprovechamiento eficiente del suelo en los diversos usos, a fin de proveer el espacio, la infraestructura y el equipamiento urbano, que requieren el crecimiento económico y el desarrollo social, tomando en cuenta los siguientes antecedentes:

1. El proceso de urbanización en Colima.

El crecimiento demográfico del Estado de Colima manifiesta desde 1950 un ritmo superior al registrado a nivel nacional. La Entidad contaba en 1970 con 241,153 habitantes, cifra que se duplicó para 1992. En la década 60-70 la tasa estatal de crecimiento medio anual fue de 3.9%, incrementándose al 4.6% en el período 1970-1980. Para la década 80-90, la tasa de crecimiento descendió a menos del 3%.

Desde 1950 el porcentaje de la población urbana ha aumentado progresivamente, de manera que en 1960 un 62% de la población era urbana. Para 1990 el 84% de la población habitaba en 18 localidades urbanas del Estado, mientras el resto, menos de una quinta parte de la población, se encontraba dispersa en más de 900 localidades rurales, de las cuales el 84% no llegan a 100 habitantes.

La dinámica del sector servicios, el crecimiento demográfico y la migración del campo a las ciudades, generan un crecimiento sostenido de las áreas urbanas del Estado, que se traduce en una mayor demanda de infraestructura básica y servicios, principalmente en Manzanillo, Tecomán, Armería y la conurbación Colima-Villa de Álvarez.

2. El sistema urbano de Colima.

A nivel Estatal se ha identificado una regionalización en la que las ciudades de Colima, Manzanillo y Tecomán fungen como centros principales, sobre los cuales gravitan aproximadamente 750 localidades.

La situación del sistema urbano estatal o sistema de ciudades para la prestación de servicios sigue caracterizándose aún por tres problemas que se fueron agravando desde las dos décadas anteriores:

- A) Una aguda dispersión de la población en más de 700 localidades que cuentan con menos de 2,500 habitantes, lo que dificulta la adecuada dotación de los servicios;
- B) Una excesiva concentración urbana en la zona de Manzanillo, Tecomán y la Conurbada Capital y Villa de Álvarez, en cuyos municipios se aloja casi el 70% de la población estatal. Estos centros urbanos han comenzado a incorporar las localidades próximas, conformando zonas metropolitanas con una problemática urbana compleja, en la que se encarece el costo del funcionamiento de sus respectivas economías, y
- C) El deterioro y el marcado contraste en los niveles de vida de los grupos de la población, que conlleva al desaprovechamiento de las potencialidades regionales.

Así, entre los fenómenos urbanos de mayor trascendencia que debe afrontar el Estado de Colima, con un sistema de planeación bien estructurado, están los de crecimiento urbano desordenado y del tránsito de la vida rural a la urbana, con todas sus consecuencias, derivadas de un proceso acelerado de urbanización.

En la medida en que el país supera sus problemas y avanza en su modernización, aceptando el reto histórico de integrarse en una economía global, se concretan nuevas oportunidades de desarrollo nacional y regional.

Pero en la misma medida en que se presente el crecimiento económico, surgirán nuevas demandas de espacios y servicios, sobre todo en aquellos centros urbanos donde tienda a concentrarse la actividad productiva, por las ventajas que ofrecen en localización, infraestructura y equipamiento.

3. La política de desarrollo regional y el ordenamiento territorial.

La ejecución de una política regional orientada al ordenamiento territorial de las actividades en el territorio de la Entidad, para lograr un desarrollo armónico y equilibrado, hace necesario definir instrumentos operativos para regular, controlar y propiciar el aprovechamiento eficiente del suelo, así como promover la participación de la sociedad en los respectivos procesos de planeación, programación y en la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Colima ha entrado en un acelerado proceso de desarrollo en todos los órdenes, que soportado por una adecuada planeación, tenderá a disminuir el desequilibrio entre regiones y abatirá la desigualdad, haciendo tangibles y accesibles las metas de justicia social y tranquilidad económica, a la que aspiran y tienen derecho cada uno de los colimenses.

Para sustentar este sistema de planeación, es indispensable que la legislación urbanística, defina con precisión las autoridades responsables y los procedimientos administrativos eficaces, a fin de garantizar que todo acto relacionado con el uso y destino de predios, infraestructura y edificaciones, se expida y verifique observando los programas de desarrollo urbano de los centros de población, las disposiciones en materia de protección al medio ambiente y las normas de seguridad, dirigidas a evitar, reducir y controlar los riesgos producidos por causas naturales, como aquellos generados por la actividad humana, en particular por los procesos peligrosos y contaminantes.

NOVENO.- Que como objetivos generales de la nueva Ley de Asentamientos Humanos se proponen los siguientes:

- 1. Lograr un mayor desarrollo en el Estado;

2. Regular el aprovechamiento del suelo urbano, acorde a la función social de la propiedad, con respeto a las garantías individuales y sociales que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
3. Reforzar la política de desarrollo en el Estado de Colima, para reducir los desequilibrios regionales, garantizando la elevación de la calidad de vida de la población rural y urbana, la conservación del ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, conforme los fines que señala el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal;
4. Promover el adecuado ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos, y
5. Impulsar una mayor participación social en la planeación, ordenamiento y regulación de los centros de población, así como en la dotación y administración de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

DÉCIMO.- Que el texto de la Iniciativa consta de cuatrocientos quince artículos, agrupados en nueve títulos. En relación a su contenido, es importante destacar los siguientes aspectos:

En el Título Primero, Disposiciones generales, se precisa el objeto, fin y el ámbito de aplicación de la Ley, así como el carácter de orden público e interés social de sus normas.

La planeación de los asentamientos humanos se concibe no solo como un cuerpo de medidas de regulación y control, sino sobre todo como instrumento de fomento al desarrollo económico y social.

Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, conforme se dispone en el artículo 10 de la Iniciativa, en congruencia con el artículo 28 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Esta disposición tiende a evitar cualquier duda, sobre la vigencia de las normas aplicables a obras de urbanización y edificación en terrenos ejidales o comunales, para su incorporación al desarrollo urbano, como también para delimitar, fraccionar y ejecutar obras en las zonas de urbanización de los ejidos.

Las tierras agrícolas y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines. Para los casos en que resulte indispensable, la Ley Agraria de 1992, establece el procedimiento que permite la incorporación de terrenos ejidales al desarrollo urbano, como también la obligación de los núcleos de población ejidal de solicitar autorización a las autoridades competentes, para delimitar, lotificar y ejecutar obras en las zonas de urbanización de sus ejidos.

En el Título Segundo, De las autoridades competentes, se definen las autoridades responsables en la aplicación de la Ley de Asentamientos Humanos. La distribución de competencias que presenta esta Iniciativa parte de dos principios: la concurrencia de los tres niveles de gobierno, municipal, estatal y federal, en materia de asentamientos humanos establecida en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y de las atribuciones básicas otorgadas a los Ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación y programas de desarrollo urbano municipal, en las fracciones V y VI del artículo 115 de la misma Constitución Federal de la República, ratificados en la Constitución Política del Estado de Colima.

La Ley General de Asentamientos Humanos define la participación concurrente en esta materia de las autoridades federales; en sus artículos 7 y 8 distribuye las facultades que corresponden a la Federación y a las entidades federativas; y, en sus artículos 9 y 35, se ratifican y desglosan las atribuciones constitucionales que corresponden a los Ayuntamientos.

Al definir las facultades concurrentes de las autoridades estatales y municipales, se enfatiza la necesidad de concretar acuerdos de coordinación para garantizar la congruencia y eficacia de las decisiones que se tomen y se ejecuten.

La presente Iniciativa de Ley, otorga plena eficacia a los principios definidos en las normas constitucionales federales y locales, para fortalecer al Municipio conforme a su naturaleza de índole social y natural, que constituye la unidad política, administrativa y territorial del Estado.

Al reconocerse y reglamentarse las facultades del Municipio para formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, expidiendo los programas de desarrollo urbano municipales y su zonificación para determinar los usos, destinos y reservas, se establecen los instrumentos normativos que permitirán a los Ayuntamientos autorizar las obras de urbanización y edificación que se propongan ejecutar en su jurisdicción, tanto públicas como privadas.

Con relación a las amplias facultades constitucionales que se otorgan al Municipio en esta materia, se encomienda al Ejecutivo Estatal la función de verificar que los programas municipales de desarrollo urbano, se expidan observando las instancias y procedimientos definidos en la Ley. Se otorga al Gobernador del Estado la facultad de ordenar la publicación y registro de los programas en materia de desarrollo urbano que expidan los Ayuntamientos, verificando previamente, se hayan aprobado por el Cabildo, observando los requisitos y procedimientos exigidos por la Ley. Se precisan los casos en que por la magnitud de las obras o su alto impacto ecológico o urbano, el Ejecutivo Estatal deberá verificar la congruencia de los dictámenes de vocación del suelo que corresponde expedir a las autoridades municipales.

Conforme a la fracción VI del artículo 115 de la Constitución Federal de la República, al artículo 20 de la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Iniciativa establece el régimen aplicable a los fenómenos de conurbación que se presenten en los límites de la Entidad. Se define a las conurbaciones en función de la unidad urbana que integran o tiendan a integrar los centros de población incluidos en sus límites. Se faculta al Gobernador del Estado para acordar con los municipios para determinar la extensión de las conurbaciones intermunicipales. De esta forma, se trata de evitar que los programas y las facultades de la Comisión de Zona Conurbada, incidan en áreas que no estén directamente vinculadas al desarrollo urbano de los centros de población que se integran.

En esta Iniciativa, al definir el contenido de la Ley de Asentamientos Humanos, se valora a las comisiones de participación social y consulta, tomándose la decisión de fortalecerlas como instituciones, ofrecen un marco efectivo para integrar a la población en los procesos para expedir, evaluar y revisar los programas de desarrollo urbano, como también para promover y concertar la ejecución de acciones derivadas de los mismos.

La Comisión Municipal o Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano que se integre en cada Municipio, será el organismo de participación social y consulta de cada ayuntamiento, en relación con las acciones de planeación urbana. Como organismo de promoción, participación social y consulta del Ejecutivo Estatal, se establece la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano. En la integración de estos organismos, participarán instituciones representativas de la comunidad, dependencias estatales y federales relacionadas con la gestión del desarrollo urbano, a fin de garantizar que las decisiones que se tomen en este organismo, obedezcan a los intereses más legítimos de la comunidad.

Las asociaciones o patronatos que se integren para promover la conservación y mejoramiento del patrimonio urbano y arquitectónico, se reconocen en forma expresa y se establecen las bases para su integración y funcionamiento. Estas asociaciones permitirán integrar a grupos de la sociedad

civil local, con representaciones de organismos nacionales e internacionales y con personalidades en la conservación de monumentos históricos y artísticos. Se constituirán en organismos permanentes de asesoría, vigilancia y promoción, con una amplia autoridad técnica, científica y moral, donde podrán plantearse y definirse criterios sobre la conservación de elementos con valor histórico o artístico, proponer las normas específicas de regulación y establecer los aspectos financieros de los proyectos de restauración, conservación y utilización.

El Título Tercero, Del desarrollo urbano, define un sistema de programas, como elementos del Sistema Estatal de Planeación Urbana.

Al integrarse esta Iniciativa de Ley, se puso especial atención en definir los instrumentos que hicieran posible la ejecución de los programas de desarrollo urbano.

Las experiencias en distintos esfuerzos institucionales para integrar sistemas de planeación territorial, demuestran la importancia de la instrumentación de los planes y programas que se expidan para definir objetivos, estrategias y acciones a nivel general.

Si en el sistema de planeación territorial que se adopte, no se proporcionan los instrumentos que vinculen las acciones específicas que desarrollen las instituciones públicas y los particulares con los postulados de los planes y programas, el sistema carecerá de eficacia.

Para establecer esta vinculación entre las acciones de urbanización y edificación con los postulados de los programas de desarrollo urbano, la presente Iniciativa propone como instrumento el Programa Parcial de Urbanización.

Para autorizar la ejecución de toda acción de urbanización, pública o privada, se propone que sus promotores estén obligados a elaborar el Programa Parcial de Urbanización en donde se definan en forma específica, para las zonas y predios afectados, los usos, destinos y normas de utilización.

Al conjugarse estos instrumentos se hace posible la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en los centros de población, de distintos grados de complejidad y diverso régimen de administración. Los acuerdos de coordinación y concertación permiten concurrir en las acciones urbanísticas a los distintos órganos y organismos públicos y a los particulares, en tanto que, los programas parciales y reglamentos que autorice el Ayuntamiento, proporcionan el marco normativo específico que se requiera para asegurar la efectividad de las acciones.

En esta forma, se proveen los instrumentos jurídicos y administrativos que asegurarán la eficacia de los postulados y disposiciones de los programas de desarrollo urbano, definiendo en las etapas de ejecución y control los medios que establecen la concurrencia de los tres niveles de gobierno, con respeto absoluto a las atribuciones constitucionales del Municipio, al mismo tiempo que se abren amplios espacios a la participación de los sectores social y privado, en acciones que se proyecten en las zonas urbanas.

Los programas de desarrollo urbano adquieren mayor importancia, al ratificarse en la Ley Agraria su aplicación para ordenar y regular las áreas de urbanización de los ejidos y comunidades, para definir las zonas de reserva urbana de los centros de población en tierras ejidales y comunales; y para realizar acciones de regulación de la tenencia de la tierra.

El Título Cuarto, De la regulación de las acciones de urbanización y la zonificación urbana, regula las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y las facultades municipales para establecer los usos, destinos y reservas de áreas y predios, expidiendo las normas que regulen su aprovechamiento específico.

Respecto de la fundación de centros de población, se confirma su categoría de acto de derecho público, ratificándose la facultad del Congreso del Estado, para expedir el decreto correspondiente y la determinación de provisiones.

La zonificación de los centros de población, determina los usos, destinos y reservas de las áreas y predios que los integran y delimitan.

Conforme las necesidades que se presenten en cada centro de población se autorizarán los programas parciales de urbanización, para promover acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento. Cada programa parcial, cuando implique un cambio en el uso y destino del suelo, precisará la zonificación de las áreas y predios que comprenda, y en su caso, su reglamentación municipal.

La legislación urbanística de México y Colima, particularmente en las leyes de fraccionamientos, enfatizó las acciones de crecimiento de los centros de población, en normas que corresponden a las décadas cuando la expansión de la ciudad representó el aspecto principal de una urbanización acelerada. La presente Iniciativa, moderniza la regulación de las acciones de crecimiento en los centros de población, pero a la vez se insiste, en la necesidad hacer efectivas las acciones de conservación y mejoramiento de las zonas urbanas, donde se presenta el deterioro de la infraestructura, las edificaciones y el medio ambiente, por deficiencia en su mantenimiento y los cambios de uso.

Con fundamento en el ordenamiento que se propone, será posible formular, autorizar e instrumentar los programas parciales de urbanización que permitan con acciones de mejoramiento y conservación, pero sobre todo mediante la regulación del uso y destino de los predios y fincas, rescatar el patrimonio histórico, artístico y cultural integrado en los centros históricos de las ciudades.

La presente Iniciativa ratifica como elemento fundamental para hacer viable todo programa de desarrollo urbano, hacer efectivo el programa de reservas urbanas para ordenar y regular el crecimiento de los centros de población, en particular de las ciudades medias donde se disponga una política de impulso.

La Iniciativa define las disposiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de preferencia que tienen los municipios y el Gobierno del Estado, para adquirir los predios comprendidos en las reservas de un centro de población, conforme el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos y el artículo 89 de la Ley Agraria.

La Ley precisa la naturaleza y alcances del dictamen de vocación del suelo, como instrumento de control del aprovechamiento urbano de predios y fincas.

El dictamen de vocación del suelo, con base en la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, señalará los usos o destinos de áreas y predios, permitidos, condicionados o prohibidos. Tiene como fin, dar seguridad jurídica al aprovechamiento de la propiedad, identificándola dentro de su contexto urbano; otorgando la consiguiente protección a sus titulares, respecto de la legalidad del asentamiento humano o desarrollo inmobiliario.

El dictamen de vocación del suelo será expedido por la dependencia municipal competente en materia de desarrollo urbano. La Ley precisa en su artículo 135, los casos cuando será necesaria la concurrencia del Gobierno del Estado, para verificar la congruencia de los dictámenes, en atención a la magnitud, impacto o trascendencia de los usos y destinos que impliquen. En ningún caso, estos dictámenes constituyen actos autónomos que impliquen una modificación a los programas de desarrollo urbano, ni otorgan a los titulares de los predios, autorización para ejecutar obras de urbanización o edificación.

En el Título Quinto, Del patrimonio urbano arquitectónico, se declara de utilidad pública e interés social, la investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación e identificación del patrimonio urbano arquitectónico del Estado. Para ello se precisan un mayor control, a cargo de los Ayuntamientos y del Gobierno del Estado, para autorizar y vigilar la

ejecución de obras de urbanización y edificación, donde se afecten inmuebles del patrimonio urbano arquitectónico.

En el Título Sexto, De las reservas territoriales, se declaran de utilidad pública e interés social, las acciones que ejecuten los gobiernos estatal y municipales, a efecto de constituir reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo para el desarrollo urbano. Asimismo, se establecen las disposiciones y mecanismos de coordinación entre los gobiernos federal, estatal y municipales, tendentes a la regularización de los asentamientos humanos en la Entidad.

Estamos convencidos que la ocupación legal, planificada y concertada de los nuevos espacios urbanos, es la base para avanzar en el crecimiento ordenado de nuestras ciudades. Todos lo queremos y a todos nos conviene.

En este Título de la Iniciativa, se precisan las disposiciones que nos permitirán seguir avanzando, en las acciones para integrar reservas territoriales y evitar la ocupación irregular del suelo para aprovechamientos urbanos.

El Título Séptimo, De los sistemas de participación social para el desarrollo urbano, define las formas de participación ciudadana y de los distintos sectores de la población en la realización de obras de urbanización y edificación.

Entre el sistema de acción privada y de acción pública, donde se promueven obras a cargo exclusivo de los particulares o del Estado, se proponen sistemas que permiten distintas formas y grados de participación de los sectores público, privado y social: la acción por colaboración y la acción por cooperación y mejoras.

Estos sistemas permitirán al Municipio y al Gobierno del Estado, ampliar su capacidad económica para emprender obras de infraestructura y equipamiento, promoviendo con justicia, la participación de quienes resulten beneficiados por las mismas.

En la presente Iniciativa se establecen las bases generales para la coordinación y concertación de acciones para el desarrollo urbano.

Los gobiernos estatal y municipales precisarán mediante convenios las acciones que se comprometan realizar para dar cumplimiento a los programas de desarrollo urbano y concertarán con el sector privado y social, mediante convenios y contratos, para dar cumplimiento a las acciones establecidas en los programas de desarrollo urbano, a cargo de los particulares.

El Título Octavo, Del aprovechamiento urbano del suelo, establece que toda obra de urbanización y edificación, pública o privada, deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los programas de desarrollo urbano; y con las normas de zonificación urbana que determinen los usos, destinos y reservas, vigentes en su localidad.

En particular se hizo un esfuerzo para agilizar en la Ley, los trámites administrativos para autorizar los proyectos de urbanización y edificación. Las disposiciones de este Título, tienen por objeto:

1. Precisar los trámites ante el Ayuntamiento para la autorización del Programa Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y posteriormente, las licencias o permisos de construcción;
2. Establecer plazos máximos para que la autoridad municipal dictamine y en su caso, expida las licencias o permisos;
3. Garantizar la seguridad jurídica en las promociones, evitando en lo posible, la discrecionalidad de las autoridades administrativas, y
4. Precisar las obligaciones del urbanizador en la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Considerando la complejidad de los problemas que plantea la urbanización y la edificación, frente a las limitaciones de la mayoría de los gobiernos municipales, se proponen las siguientes acciones:

1. En cada Municipio, establecer un registro de peritos en urbanización y edificación, con quienes los promotores de obras contratarán la supervisión municipal de las mismas. Conforme la propuesta de las asociaciones de profesionistas, se prevé la integración de un registro único de peritos y directores responsables de obra, mediante la coordinación que establezca el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento;
2. Prohibir a los funcionarios municipales, bajo su estricta responsabilidad, recibir expedientes de solicitudes de obras de urbanización y edificación incompletos y expedir autorizaciones provisionales de urbanización y edificación;
3. Establecer en la Ley de Asentamientos Humanos las bases para que los Ayuntamientos expidan los reglamentos de construcción, y
4. Integrar las bases para la participación social, a través de comités de manzana, asociaciones de residentes y juntas de vecinos.

En el Título Noveno, Del procedimiento administrativo, se definen las responsabilidades en que incurren los funcionarios estatales y municipales que no acaten la legislación en la materia, así como las medidas de seguridad y las sanciones aplicables para hacer efectivas sus disposiciones.

En defensa de los particulares, se establece el recurso administrativo de reconsideración, que se tramitará ante la propia autoridad que emita la resolución que se impugne.

DÉCIMO PRIMERO.- Que al asumir la responsabilidad del Gobierno del Estado de Colima, el titular del Poder Ejecutivo Lic. Carlos de la Madrid Virgen, expresó el propósito de fortalecer la planeación del desarrollo urbano, consolidando los avances obtenidos, mediante la actualización del marco jurídico-administrativo y la elaboración de los instrumentos de planeación faltantes.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que la Iniciativa que hoy se presenta constituye un precedente en el trabajo legislativo, ya que de manera coordinada participaron el Congreso del Estado, el Ejecutivo y la sociedad civil, en un novedoso ejercicio de colaboración y respeto de los Poderes y de las ideas. Este nuevo ordenamiento jurídico, es una respuesta que a través de una amplia consulta estatal y plural se da una demanda sentida de gobierno y sociedad.

Esta Comisión plural mostró voluntad, criterio y apertura en la discusión, al interior de la Comisión, luego en la conformación del Anteproyecto de Ley y posteriormente lo hace hoy, en el dictamen que se propone a esta H. Asamblea.

DÉCIMO TERCERO.- Que la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas de la "L" Legislatura, en cumplimiento de su responsabilidad y en estrecha coordinación con el Ejecutivo, se propuso revisar la legislación urbanística estatal para actualizar aquellos ordenamientos que lo requirieran, con el fin de que el Estado de Colima tenga leyes acordes a los tiempos que la sociedad colimense demanda, ya que el crecimiento económico de la Entidad, obliga a una revisión de su ordenamiento territorial y su marco normativo.

Para contar con una visión integral de las normas urbanísticas vigentes, se solicitó información a las Legislaturas de los Estados para conocer las leyes expedidas, con el propósito de regular los asentamientos urbanos en las entidades federativas. Este estudio abarcó la totalidad de las leyes estatales de asentamientos o de desarrollo urbano vigentes en el país y se extendió durante año y medio.

DÉCIMO CUARTO.- Que en correspondencia a la vocación federalista del Gobierno de la República, esta Comisión Legislativa asistió a varios foros organizados por la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión y la Secretaría de Desarrollo Social, con el propósito de participar en la integración del proyecto de una nueva Ley General de Asentamientos Humanos, misma que obtuvo el consenso de los diversos grupos parlamentarios, siendo aprobada por unanimidad y publicada en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993.

DÉCIMO QUINTO.- Que con base en los estudios realizados y con la amplia participación del Gobierno del Estado y de la Secretaría de Desarrollo Social, se tomó la decisión de elaborar un anteproyecto para una nueva Ley de Asentamientos Humanos, a fin de substituir la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Fraccionamientos y la Ley de Planeación y Urbanismo, y no limitarse a proponer reformas a estos ordenamientos, que fueron vanguardia en su tiempo y aportaron un esquema de ordenamiento, que fue superado por el proceso acelerado de crecimiento de la Entidad.

DÉCIMO SEXTO.- Que esta Comisión considera que la problemática de los centros de población creció en los últimos años en Colima, a falta de una legislación precisa que evitara la proliferación de los asentamientos humanos irregulares. Es precisamente en los Municipios de Colima, Tecomán y Villa de Álvarez, por citar un ejemplo, en donde su crecimiento anárquico, acelerado y desordenado, fue motivado por las continuas colonias populares carentes de infraestructura básica y propiciadas por especuladores, que provocaron verdaderos conflictos sociales y se convirtieron más tarde, en problemas políticos para las dos últimas administraciones estatales.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Que una vez turnada por el Ejecutivo la Iniciativa en comento, se consideró necesaria la difusión hacia la ciudadanía y la consulta, para captar su esencia y contenido, ya que el desarrollo urbano implica una participación efectiva de la sociedad civil en la acción urbanística.

Para la actualización de la legislación urbanística se buscó la participación de la sociedad, por lo que se realizaron tres foros regionales y múltiples reuniones de trabajo, en las que participaron las asociaciones de arquitectos, ingenieros, notarios públicos, servidores públicos y técnicos especialistas en materia de desarrollo urbano, así como representantes de grupos sociales y sectores involucrados en el desarrollo regional y urbano de Colima.

A lo largo de varios meses se realizó un intenso trabajo como fueron los foros de consulta, de discusión sobre temas muy variados, vinculados con la problemática del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial.

Se realizaron eventos de discusión sobre la problemática de los temas vinculados con el patrimonio histórico y cultural, su preservación frente al crecimiento urbano, el impacto a las reformas al artículo 27 constitucional, la problemática urbana de los municipios de Colima, Manzanillo, Villa de Alvarez y Tecomán.

A los foros acudieron especialistas en el tema, autoridades locales y municipales y los más diversos representantes de la dinámica social, fueron formuladas veinte y seis ponencias, de las cuales correspondieron a organizaciones sociales, agrupaciones gremiales, representantes del Gobierno Federal e instituciones académicas.

El anteproyecto de ley que corresponde a esta Iniciativa, puesta a consideración de los profesionistas y académicos de la arquitectura, obtuvo el Primer Premio en el Concurso Bienal de Arquitectura "Lucio Uribe", organizado por el Colegio de Arquitectos del Estado de Colima, por considerar la importancia de este ordenamiento como plataforma y aportación al desarrollo urbano y la arquitectura.

Es así, como en este clima de armonía y respecto entre Poderes se avanza en la actualización de leyes acordes a los tiempos y se ratifica el pleno ejercicio de la autonomía del Poder Legislativo, en cuyo seno se reflejan la pluralidad política de la sociedad colimense.

DÉCIMO OCTAVO.- Que la presente Iniciativa de Ley se integró y revisó con la participación del Gobierno Federal a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) y la Delegación en Colima, de la propia la Secretaría de Desarrollo Social.

La presente Iniciativa integra la experiencia en la regulación y administración estatal del desarrollo urbano, aportada por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Colima, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología de esta dependencia, la Secretaría de Finanzas y la Secretaría General del Gobierno del Estado.

En su trabajo legislativo, esta Comisión contó con la valiosa experiencia, asesoría y apoyo técnico del Ing. y Lic. Gabriel Ibarra Félix, a través de las distintas etapas de análisis, consulta, revisión y dictamen.

DÉCIMO NOVENO.- Que hoy, como hace casi veinte años, está a discusión una Ley Urbanística y recordamos que fue en el año de 1976 cuando se establece por primera vez, las bases constitucionales para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Colima.

Esta Comisión dictaminadora considera que la Iniciativa de Ley de Asentamientos Humanos responde a las necesidades y expectativas, manifestadas por los sectores público, social y privado, a lo largo de los diversos foros, reuniones y consultas realizadas.

VIGÉSIMO.- Que esta legislación contiene las bases para el desarrollo de los asentamientos humanos para el próximo siglo, impulsando la coordinación y colaboración de los tres niveles de gobierno de la República, para afrontar los márgenes de crecimiento poblacional y elevar la calidad de vida de nuestros ciudadanos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado ha tenido a bien expedir el siguiente

D E C R E T O No. 265

ARTICULO UNICO.- Se aprueba la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en los siguientes términos:

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo único Disposiciones generales

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

- I. Fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población;
- II. Definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado;
- III. Definir los principios conforme a los cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

- IV. Fijar las normas a que se sujetará la autorización y ejecución del aprovechamiento urbano del suelo;
- V. Definir y fomentar los sistemas de participación en el desarrollo urbano;
- VI. Establecer las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales y regular la oferta del suelo urbano;
- VII. Establecer las normas generales para la construcción, ampliación, remodelación y reconstrucción de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana;
- VIII. Establecer las normas generales para la regularización de la tenencia de la tierra urbana en el ámbito estatal;
- IX. Normar y promover la preservación y mejoramiento del patrimonio urbano arquitectónico y la protección de la fisonomía urbana característica de los centros de población en el Estado;
- X. Determinar las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley;
- XI. Establecer los mecanismos de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano;
- XII. Fomentar la protección del medio ambiente urbano en base a las normas de preservación ambiental;
- XIII. Regular las normas generales de la infraestructura y equipamiento vial, y
- XIV. Fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, así como los recursos y procedimientos administrativos que permitan la aplicación de esta Ley.

ARTICULO 2.- Se declara de utilidad pública:

- I. La planeación del desarrollo urbano, la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado;
- II. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- III. La determinación de las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, así como la regulación de la propiedad en los centros de población;
- IV. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- V. Las acciones de aprovechamientos urbanos para atender las necesidades de vivienda de interés social y popular;
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- VII. La ejecución de programas de desarrollo urbano y vivienda;
- VIII. La protección y conservación de los sitios y monumentos del patrimonio urbano arquitectónico;
- IX. La planeación y ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos, y
- X. El financiamiento de las obras y servicios públicos para el desarrollo urbano.

ARTICULO 3.- La ordenación territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, tenderán a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural, mediante:

- I. El aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación en beneficio social, sin menoscabo del equilibrio ecológico y la calidad ambiental;
- II. El desarrollo socioeconómico del Estado, armonizando la interrelación de la ciudad y el campo, en forma que se distribuyan equitativamente los beneficios y costos del proceso de urbanización;

- III. La distribución equilibrada de los centros de población en el territorio de la Entidad, en función de las actividades económicas en el marco del desarrollo nacional, regional, estatal y municipal;
- IV. La eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en cada centro de población. La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación;
- V. El fomento de ciudades de dimensiones apropiadas, a fin de evitar las que por su crecimiento irregular producen impactos económicos negativos y grave deterioro humano, social y ecológico;
- VI. La preservación y mejoramiento del ambiente y el aprovechamiento adecuado de los recursos naturales en relación con los asentamientos humanos;
- VII. El mejoramiento de los satisfactores que determinan la calidad de la vida urbana y rural;
- VIII. La mayor participación social en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos;
- IX. La promoción de obras y servicios para que los habitantes del Estado tengan una vivienda digna y decorosa;
- X. La zonificación del suelo, para determinar, regular y controlar las provisiones, usos, destinos y reservas de los centros de población;
- XI. La dotación suficiente, adecuada y el mejoramiento de la infraestructura y equipamiento urbano, así como la prestación de los servicios públicos;
- XII. La protección, conservación y mejoramiento del patrimonio urbano arquitectónico y la imagen urbana en los centros de población de la Entidad, y
- XIII. La promoción y aplicación de acciones de financiamiento del desarrollo urbano y la vivienda.

ARTICULO 4.- Se sujetan a las disposiciones de esta Ley las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que lleven a cabo cualquiera de las siguientes actividades:

- I. Realizar acciones, inversiones, obras o servicios en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- II. Urbanizar, fusionar, subdividir o relotificar áreas y predios, y
- III. Ejecutar acciones que afecten el patrimonio natural, urbano y arquitectónico de los asentamientos humanos.

ARTICULO 5.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. LA LEY: la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima;
- II. EL REGLAMENTO: el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima;
- III. LA SECRETARIA: la dependencia de la Administración Pública Estatal competente en materia de desarrollo urbano;
- IV. LA DEPENDENCIA MUNICIPAL: la entidad de la Administración Pública Municipal competente en materia de desarrollo urbano;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- V.- LA COMISION ESTATAL: La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, órgano de participación social de carácter técnico, consultivo y determinativo para los casos previstos por esta Ley, en materia de desarrollo urbano
- VI. LA COMISION MUNICIPAL: la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, órgano de participación social de carácter técnico y consultivo en desarrollo urbano, en el ámbito municipal;
- VII. EL INSTITUTO: al organismo de la Administración Pública Estatal competente en materia de reservas territoriales y vivienda;

- VIII. **DESARROLLO URBANO:** el conjunto armónico de políticas, estrategias y acciones de planeación que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural;
- IX. **ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS:** al proceso tendente a lograr la distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio de la Entidad;
- X. **ASENTAMIENTO HUMANO:** a la radicación de un determinado grupo humano, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma, los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- XI. **CENTROS DE POBLACION:** a las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven a su expansión; las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas en dichos centros; y las que por resolución de la autoridad competente se dediquen a la fundación de los mismos;
- XII. **CONURBACIÓN:** El fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población formen o tiendan a formar una unidad física urbana;
- XIII. **PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO:** el conjunto de normas y disposiciones para ordenar y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger al ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para ejecutar acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;
- XIV. **APROVECHAMIENTO URBANO DEL SUELO:** la urbanización del suelo y la edificación en el mismo; comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;
- XV. **SUELO URBANIZABLE:** aquel cuyas características permiten su aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;
- XVI. **SUELO URBANIZADO:** aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización cuenta con su incorporación municipal;
- XVII. **INFRAESTRUCTURA URBANA:** los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;
- XVIII. **EQUIPAMIENTO URBANO:** al conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, públicos o privados, destinados a prestar a la población los servicios económicos y de bienestar social;
- XIX. **SERVICIOS URBANOS:** las actividades operativas públicas para satisfacer necesidades colectivas;
- XX. **OBRAS DE URBANIZACION:** todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien en el suelo urbanizado, para mejorarlo con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población;
- XXI. **FUSION:** la unión en un solo predio de dos o más predios colindantes;
- XXII. **SUBDIVISION:** la partición de un predio en dos o más fracciones;
- XXIII. **RELOTIFICACION:** el cambio en la distribución o dimensiones en los lotes de un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;

- XXIV. FUNDACION: la acción de radicar un asentamiento humano en áreas aptas para el aprovechamiento urbano, previstas en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y mediante decreto del Congreso del Estado;
- XXV. CONSERVACION: la acción dirigida a mantener y preservar la infraestructura, equipamiento y vivienda, al igual que los sitios y monumentos del patrimonio urbano y arquitectónico y la calidad ambiental;
- XXVI. MEJORAMIENTO: es la acción tendente a reordenar, rehabilitar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente de un centro de población;
- XXVII. CRECIMIENTO: las acciones que ordenen y regulen la expansión física de los centros de población y sus límites;
- XXVIII. ZONIFICACION: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos;
- XXIX. AREA URBANA: la ocupada por la infraestructura, equipamiento, instalaciones y edificaciones de un centro de población;
- XXX. AREA DE PRESERVACION ECOLOGICA: aquella constituida por los elementos naturales que mantienen las condiciones ecológicas del centro de población;
- XXXI. PROVISIONES: son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- XXXII. RESERVAS: son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;
- XXXIII. USOS: son los fines privados a que podrán dedicarse determinadas zonas y predios de un centro de población;
- XXXIV. DESTINOS: son los fines públicos y sociales a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;
- XXXV. AREAS DE CESION PARA DESTINOS: las que se determinen en todo programa parcial de urbanización, conforme a las normas de los reglamentos de zonificación para proveer los fines públicos que requiera la comunidad, y
- XXXVI. RESERVA TERRITORIAL: las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento y se integran al dominio de los gobiernos Federal, Estatal o Municipal.

ARTÍCULO 6.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y la vivienda en el Estado, se llevarán a cabo a través de:

- I. Esta Ley;
- II. Los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo;
- III. Los programas básicos y derivados de desarrollo urbano;
- IV. El Reglamento Estatal y los municipales de zonificación;
- V. La determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- VI. Los convenios que se celebren para delimitar, planear y regular las conurbaciones;
- VII. Los dictámenes de vocación del suelo;
- VIII. Los reglamentos municipales que se expidan para regular la construcción;
- IX. Los dictámenes, autorizaciones, permisos y licencias que expidan las autoridades competentes, y
- X. Las demás leyes o disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 7.- Las acciones, inversiones, obras y servicios normadas por esta Ley, deberán ajustarse a lo dispuesto en la misma, en los programas de desarrollo urbano; en la zonificación; al dictamen de vocación del suelo; a la autorización, licencia o permiso que se requiera, otorgada por

la autoridad competente; y una vez que los solicitantes hubieren otorgado las garantías, efectuados los pagos que se determinen en la legislación fiscal y cumplido con las obligaciones conducentes.

ARTÍCULO 8.- Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que establece esta Ley, deberán tomar en cuenta el contenido y normas de los programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 9.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución General de la República, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los programas de desarrollo urbano aplicables.

ARTICULO 10.- Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras agrícolas y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

ARTICULO 11.- Todos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas, no alterarán el uso, destino y reserva establecido en los programas de desarrollo urbano aplicables, de conformidad con lo previsto en esta Ley. Estos actos jurídicos deberán contener las cláusulas relativas al aprovechamiento de áreas y predios, conforme a la zonificación que se determine en los programas de desarrollo urbano.

Serán nulos de pleno derecho y no producirán efecto legal alguno, aquellos actos que contravengan a lo dispuesto en el párrafo anterior.

ARTICULO 12.- Los Notarios sólo autorizarán escrituras de los actos, contratos o convenios a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de los dictámenes, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización de las áreas, predios o fincas de conformidad con lo previsto en esta Ley; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos, en la forma y en los casos que establece la presente Ley.

ARTICULO 13.- No se deberá inscribir ningún acto, contrato, convenio o afectación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ni en el Catastro, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación, programas de desarrollo urbano y la zonificación.

TITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Capítulo I De las autoridades y organismos auxiliares

ARTICULO 14.- Para la aplicación de esta Ley, son autoridades competentes:

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Gobernador del Estado;
- III. La Secretaría;
- IV. Los Ayuntamientos, y
- V. La Dependencia Municipal.

ARTICULO 15.- Son organismos auxiliares y de participación social:

- I. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano;
- III. El Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado;
- IV. Los Comités Municipales para la Planeación del Desarrollo de los Municipios;

(REFORMADO DECRETO 59, P.O. 06, SUPL. 9, 24 ENERO 2004)

- V. Los Institutos Municipales de Planeación;
- VI. Las Comisiones de Conurbación que se establezcan en el Estado;
- VII. El Instituto;
- VIII. Las Asociaciones o Patronatos que se integren para promover la conservación y mejoramiento del patrimonio urbano y arquitectónico; y
- IX. Las Comisiones Municipales relacionadas con el cuidado y protección del medio ambiente.

ARTÍCULO 16.- Las atribuciones concurrentes que en materia de desarrollo urbano establece la presente Ley, serán ejercidas de manera coordinada por las autoridades estatales y municipales, en los ámbitos de su jurisdicción y competencia.

Las dependencias y entidades de los gobiernos estatal y municipales ejercerán sus atribuciones relativas al desarrollo urbano y la vivienda, de manera congruente con los objetivos y prioridades de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo, y de los diferentes programas de desarrollo urbano que de éstos se deriven.

ARTICULO 17.- La coordinación y concertación que en materia de desarrollo urbano, vivienda, infraestructura vial, patrimonio natural, urbano y arquitectónico, se suscite por parte del Gobierno del Estado y de los ayuntamientos con las autoridades federales, se sujetará a las disposiciones previstas en esta Ley, en la Ley General de Asentamientos Humanos y demás ordenamientos federales y estatales en materia de planeación, equilibrio ecológico y protección del ambiente, agraria, aprovechamiento de aguas y patrimonio cultural.

Capítulo II Del Congreso del Estado

ARTÍCULO 18.- Son atribuciones del H. Congreso del Estado en aplicación de esta Ley:

- I. Decretar la fundación de centros de población previstos en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Fijar los límites de los centros de población y aprobar su modificación a propuesta del ayuntamiento correspondiente, con fundamento en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- III. Aprobar los límites de las zonas de conurbación intermunicipales con base en el acuerdo que celebren los gobiernos municipales involucrados y el Gobierno del Estado;
- IV. Asignar las categorías político-administrativas a los centros de población que le corresponda, y
- V. Ejercer las demás atribuciones que le otorguen la presente Ley y otros ordenamientos.

Capítulo III Del Ejecutivo Estatal

ARTICULO 19.- El Gobernador del Estado tendrá las siguientes facultades en aplicación de la presente Ley:

- I. Ordenar la elaboración, ejecución, control, revisión y evaluación de los Programas Estatales de Desarrollo Urbano, así como de los demás que de éstos se deriven;
- II. Aprobar los programas de desarrollo urbano que sean de su competencia;
- III. Proponer ante los municipios la modificación de los programas de desarrollo urbano, a fin de ejecutar las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Programa Estatal y en los programas regionales;
- IV. Proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población;
- V. Proveer lo necesario para la exacta observancia de la planeación urbana en el Estado, en los términos de esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- VI. Realizar las propuestas que estime pertinentes, conjuntamente con los ayuntamientos, para la elaboración, ejecución y evaluación del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y coadyuvar con las autoridades federales en su cumplimiento;
- VII. Coordinar las acciones del Programa Estatal con las que se derivan del Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- VIII. Verificar la congruencia de los programas municipales entre sí y con el Programa Estatal, los programas regionales y los de ordenación de zonas conurbadas;
- IX. Ordenar la publicación de los diferentes programas estatales y municipales de desarrollo urbano que aprueben las autoridades competentes;
- X. Verificar la congruencia de las acciones que se propongan ejecutar o autorizar los ayuntamientos con los programas de desarrollo urbano;
- XI. Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de los programas de desarrollo urbano y las disposiciones que conforme la presente Ley lo ameriten;
- XII. Participar con los gobiernos estatales vecinos, en la elaboración y ejecución, en su caso, de los Programas de Ordenación de las Zonas Conurbadas Interestatales, en los términos que establezcan las leyes y los convenios correspondientes;
- XIII. Celebrar con el Ejecutivo Federal y con los Gobiernos de los Estados vecinos y Municipios, previa aprobación del Congreso Local, en su caso, convenios en materia de acciones, obras e inversiones relativas al desarrollo urbano y la vivienda de acuerdo a las políticas que para el Estado plantean los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ecología;
- XIV. Convenir con los municipios a solicitud expresa de sus ayuntamientos, que la Secretaría asuma de manera total o parcial las funciones técnicas que les correspondan en la aplicación de esta Ley y ejecutar obras públicas municipales cuando carezcan de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requieran;
- XV. Convenir con los ayuntamientos y los particulares, a fin de promover su participación en acciones de urbanización y edificación, cuando exista un interés público o social en su promoción y ejecución;
- XVI. Proponer en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y en los Comités Municipales respectivos, las acciones, obras e inversiones que impulsen y consoliden el desarrollo urbano y la vivienda en la Entidad;
- XVII. Proporcionar a los ayuntamientos que lo soliciten, la asesoría y el apoyo técnico para que en el ámbito municipal se cumplan los objetivos de esta Ley;

- XVIII. Celebrar con los ayuntamientos de la Entidad, convenios para la prestación de servicios públicos, la ejecución de obras y la realización de cualquiera otra empresa de beneficio colectivo, según se establezca en los programas de desarrollo urbano;
- XIX. Expedir el Reglamento Estatal de Zonificación;
- XX. Proveer al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, expidiendo los reglamentos en los aspectos que no estén expresamente encomendados a los ayuntamientos;
- XXI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano;
- XXII. Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado para la adquisición de predios comprendidos en las reservas urbanas;
- XXIII. Participar en forma coordinada con la Federación y los municipios, a efecto de establecer y ejecutar la política estatal de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;
- XXIV. Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y revisión de los programas de desarrollo urbano, impulsando la consulta pública y la constitución de agrupaciones comunitarias;
- XXV. Promover la política de conservación y mejoramiento del patrimonio urbano arquitectónico del Estado;
- XXVI. Resolver el recurso administrativo previsto en esta Ley, y
- XXVII. Las demás que le confieran la presente Ley y otros ordenamientos.

ARTICULO 20.- La Secretaría tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Coordinar la elaboración, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación de los Programas Estatales de Desarrollo Urbano, así como de los demás que de éstos se deriven;
- II. Asesorar y apoyar a los ayuntamientos, cuando éstos lo soliciten, en la elaboración, ejecución, control, actualización y evaluación de la planeación urbana municipal;
- III. Coordinar con los ayuntamientos, la elaboración, ejecución, control y evaluación de los programas de ordenación de zonas conurbadas, regionales y subregionales de desarrollo urbano;
- IV. Asumir de manera total o parcial las funciones técnicas que le corresponden al Municipio en la aplicación de esta Ley y ejecutar obras municipales, conforme al convenio que celebre el Gobernador del Estado y el Ayuntamiento;
- V. Fungir como Secretariado Técnico de la Comisión Estatal;
- VI. Promover y adquirir con base en los programas de desarrollo urbano, las reservas territoriales por parte del Gobierno del Estado, en coordinación con el Instituto y, en su caso, conjuntamente con los Ayuntamientos, para la ejecución de dichos programas;
- 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 de población situados en el territorio de la Entidad y de otras Entidades vecinas, que constituyan o tiendan a constituir una conurbación interestatal;
- VIII. Gestionar la inscripción de los programas de desarrollo urbano que expidan las autoridades competentes, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IX. Llevar el registro de los programas de desarrollo urbano, para su difusión, consulta pública, control y evaluación;
- X. Dictaminar sobre la congruencia de los programas de desarrollo urbano, para su publicación por el Titular del Poder Ejecutivo;

- XI. Dictaminar la congruencia de los dictámenes municipales de vocación del suelo con las disposiciones de los programas de desarrollo urbano;
- XII. Dictar, en coordinación con los Ayuntamientos y la Federación en su caso, las medidas necesarias para regular, autorizar y controlar los proyectos de acciones de aprovechamientos especiales, en predios no urbanizables o de preservación ecológica;
- XIII. Promover acciones de regularización de la tenencia de la tierra en los asentamientos irregulares, en coordinación con el Ayuntamiento y las dependencias federales competentes, incentivando la participación y colaboración de sus habitantes, para su aplicación y ejecución;
- XIV. Vigilar el cumplimiento de la política de desarrollo urbano y vivienda en las diversas regiones y centros de población del Estado;
- XV. Controlar y evaluar los programas de inversión pública, así como las acciones y obras en materia de desarrollo urbano, vivienda y transporte que el Gobierno del Estado ejecute en la Entidad por sí o en coordinación con los Ayuntamientos, el Instituto y la Federación, para que sean compatibles con la legislación, Plan Estatal de Desarrollo, programas de desarrollo urbano aplicables;
- XVI. Participar en la ejecución de acciones de aprovechamiento urbano del suelo, mediante el sistema de cooperación o mejoras;
- XVII. Vigilar el cumplimiento, y aplicar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, vivienda y vialidad, que sean de su competencia;
- XVIII. Promover la participación de los sectores social y privado del Estado, en la formulación, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los programas de desarrollo urbano;
- XIX. Formular, conducir y evaluar, la política estatal de vivienda a través del Instituto de conformidad con las disposiciones de esta Ley;
- XX. Fomentar la constitución de reservas territoriales y la ejecución en éstas de proyectos habitacionales populares y de interés social;
- XXI. Gestionar el ejercicio del derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado en relación con las reservas urbanas;
- XXII. En coordinación con el Ayuntamiento, vigilar y controlar la ejecución de obras de urbanización y vivienda progresiva;
- XXIII. Celebrar los convenios y contratos necesarios para la ejecución de los programas de desarrollo urbano;
- XXIV. Realizar los trámites necesarios para la adquisición y asignación de inmuebles para la ejecución de obras públicas y determinar conjuntamente con el Ayuntamiento respectivo, las afectaciones necesarias que se requieran para la vialidad, conforme a los programas de desarrollo urbano;
- XXV. Gestionar las acciones administrativas o judiciales que procedan, en contra de quienes promuevan o ejecuten acciones ilícitas de aprovechamiento de predios, tales como lotificaciones no autorizadas, ocupación de destinos y terrenos no aptos para urbanización o sujetos a riesgos;
- XXVI. Asesorar y apoyar a las agrupaciones sociales que emprendan acciones dirigidas a la conservación y mejoramiento de sitios, fincas y monumentos del patrimonio urbano y arquitectónico;
- XXVII. Calificar las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece esta Ley y que sean de su competencia;
- XXVIII. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia les sean planteados y que deriven de la aplicación de esta Ley, y
- XXIX. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Capítulo IV

De los Ayuntamientos

ARTICULO 21.- Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones en los términos del presente ordenamiento:

- I. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa Municipal, los de centros de población y los parciales de desarrollo urbano;
- II. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción;
- III. Expedir el Reglamento Municipal de Zonificación con base en las normas definidas en el Reglamento Estatal de Zonificación;
- IV. Coordinar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano con el Programa Estatal, los programas regionales y de ordenación de zona conurbada;
- V. Participar en la elaboración, ejecución, control y evaluación de los programas regionales y de ordenación de zonas conurbadas;
- VI. Promover la fundación de centros de población solicitando al Gobernador se incluyan en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y promueva su decreto ante el Congreso del Estado;
- VII. Solicitar al Congreso del Estado la asignación de las categorías político- administrativas de las localidades que le corresponda;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- VIII.- Aprobar y controlar la ejecución de los programas parciales de urbanización que propongan los particulares, las dependencias y organismos públicos, para el aprovechamiento urbano del suelo;
- IX. Solicitar al Ejecutivo del Estado la publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de los programas municipales de desarrollo urbano;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- X.- Promover la participación social en la formulación, ejecución, evaluación y revisión de los programas municipales de desarrollo urbano;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XI.- Participar en la gestión y promoción de financiamiento para la realización de acciones de desarrollo urbano;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XII.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XIII.- Promover y determinar conjuntamente con el Gobierno del Estado, con base en los programas de desarrollo urbano, la adquisición y administración de reservas territoriales;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XIV.- Controlar y evaluar sus programas de inversión pública en materia de desarrollo urbano;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XV.- Promover y ejecutar obras para que los habitantes del Municipio cuenten con una vivienda digna, equipamiento, infraestructura y servicios adecuados;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XVI.- Proponer al Ejecutivo del Estado, la celebración de convenios con la Federación que apoyen los objetivos y finalidades propuestas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- XVII.- Solicitar al Gobierno del Estado el apoyo y asesoría que requiera para cumplir con los fines de esta Ley;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XVIII.- Acordar la incorporación municipal que permita a los urbanizadores y promotores inmobiliarios el inicio de actos traslativos de dominio o de prestación de servicios respecto de lotes, fincas y departamentos que generen la ejecución de sus proyectos aprobados;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XIX.- Establecer o ratificar la nomenclatura de colonias, vialidades y sitios;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XX.- Promover o ejecutar proyectos habitacionales populares o de interés social;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XXI.- Expedir el reglamento para regular las construcciones;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XXII.- Convenir con el Gobernador del Estado que la Secretaría desempeñe de manera total o parcial, las funciones técnicas que le corresponden en la aplicación de esta Ley y ejecute obras públicas municipales, cuando carezca de los órganos técnicos y administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requiera, por un periodo que en ningún caso debe exceder de su gestión constitucional;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XXIII.- Coordinarse y asociarse con otros municipios de la entidad para el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XXIV.- Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia les sean planteados, y
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- XXV.- Las demás que les señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.
- XXVI.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXVII.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXVIII.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXIX.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXX.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXXI.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXXII.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXXIII.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXXIV.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXXV.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXXVI.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXXVII.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXXVIII.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XXXIX.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
- XL.-** *(DEROGADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)*
(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- ARTICULO 22.-** Los Ayuntamientos ejercerán las siguientes atribuciones técnicas y administrativas a través de la Dependencia Municipal:

- I.- Expedir el dictamen de vocación del suelo, gestionando previamente ante la Secretaría se verifique su congruencia, en los casos previstos en esta Ley;
- II.- Autorizar los proyectos ejecutivos de urbanización y controlar su ejecución;
- III.- Expedir las licencias o permisos de urbanización;
- IV.- Autorizar la publicidad que los urbanizadores y promotores inmobiliarios utilicen, con base en el correspondiente programa parcial de urbanización previamente autorizado;
- V.- Autorizar la fusión, subdivisión y relotificación;
- VI.- Vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los urbanizadores y promotores, requiriendo otorguen las garantías que establece la presente Ley;
- VII.- Vigilar en las urbanizaciones que no hayan sido municipalizadas, que los urbanizadores o promotores presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados conforme a esta Ley y la autorización respectiva;
- VIII.- Otorgar licencias o permisos para construcción, remodelación, ampliación y demolición de inmuebles;
- IX.- Expedir el certificado de habitabilidad;
- X.- Establecer el registro de los profesionales que actuarán como peritos y directores responsables de obras, con quienes los urbanizadores podrán contratar la supervisión de las obras de urbanización y edificación, mismos que actuarán en auxilio de la dependencia municipal;
- XI.- Asesorar y apoyar a las agrupaciones sociales que emprendan acciones dirigidas a la conservación y mejoramiento de sitios, fincas y monumentos del patrimonio urbano y arquitectónico;
- XII.- Controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio para que sean compatibles con la legislación, programas y zonificación aplicables;
- XIII.- Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones de la presente Ley, tomando las acciones necesarias para impedir se realicen actos de aprovechamiento de predios y fincas, no autorizados o en contravención de las disposiciones legales aplicables;
- XIV.- Llevar el registro de los programas municipales de desarrollo urbano, para su difusión, consulta pública, control y evaluación;
- XV.- Calificar en el ámbito de su competencia, las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- XVI.- Autorizar a los urbanizadores y promotores iniciar la promoción de venta de lotes o fincas; y
- XVII.- Las demás atribuciones técnicas y administrativas que esta Ley le confiere al Ayuntamiento o a la propia Dependencia Municipal.

Capítulo V

De las comisiones de participación social

ARTICULO 23.- La Comisión Estatal funcionará en forma permanente y tendrá por sede la Capital del Estado y jurisdicción en toda la Entidad.

ARTICULO 24.- La Comisión Estatal se integra por:

- I. Un presidente, que será el Gobernador Constitucional del Estado;
- II. Un secretario técnico, que será el Titular de la Secretaría;
- III. Los presidentes de los Municipios relacionados con los asuntos que analizará la Comisión;

(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004)

- IV. Un representante por cada una de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, relacionadas directamente con los asuntos que analizará la comisión, las cuales serán señaladas por el Gobernador del Estado;
- V. Un representante de la Dependencia del Poder Ejecutivo Federal competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- VI. Un representante de las dependencias de la Administración Pública Federal relacionadas con los asuntos que analizará la Comisión, convocados por el Secretario Técnico, y
- VII. Un representante por cada una de las cámaras, colegios de profesionistas, asociaciones y organizaciones de los sectores privado y social, que precise el reglamento interno de la Comisión.

ARTICULO 25.- Por cada representante propietario se designará un suplente, que lo sustituirá en sus faltas temporales, y en todo caso, será el Secretario Técnico quien supla las faltas del Presidente de la Comisión Estatal.

ARTICULO 26.- Las decisiones de la Comisión Estatal, se tomarán por mayoría de votos, y cada uno de sus integrantes tendrá voz y voto. El Presidente de la Comisión Estatal tendrá voto de calidad, en caso de empate.

ARTICULO 27.- El reglamento interno que para el efecto expida la Comisión Estatal, a propuesta de su Presidente, normará la organización y el funcionamiento de la misma.

ARTICULO 28.- La Comisión Estatal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Opinar sobre los diversos programas de desarrollo urbano;
- II. Opinar sobre la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- III. Opinar sobre los proyectos de obras de infraestructura y equipamiento urbano regional;
- IV. Analizar las observaciones o proposiciones que le formule la comunidad respecto al desarrollo urbano;
- V. Opinar respecto de los programas de reservas territoriales para el desarrollo urbano;
- VI. Opinar sobre los programas de regularización de la tenencia de la tierra que emprendan los gobiernos estatal y municipales;
- VII. Opinar y proponer acciones en materia de conservación y mejoramiento de sitios, fincas y monumentos del patrimonio urbano y arquitectónico;
- VIII. Conocer y opinar sobre los programas que propongan la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento financiadas mediante una contribución decretada por el Congreso del Estado, y
- IX. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 29.- Las Comisiones Municipales tendrán por objeto:

- I. Participar y opinar en relación con los programas municipales de desarrollo urbano, y
- II. Promover la participación de los particulares en las acciones para impulsar el desarrollo urbano en sus municipios.

ARTICULO 30.- Las Comisiones Municipales o Consejos Consultivos de Desarrollo Urbano, funcionarán en forma permanente, teniendo su sede en las cabeceras municipales, y se integrarán por:

- I. Un presidente, que será el Presidente Municipal del Ayuntamiento correspondiente;

- II. Un secretario técnico, que será el Titular de la Dependencia Municipal;
- III. Un representante de la Secretaría;
- IV. Un representante de la Dependencia del Poder Ejecutivo Federal competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)
- V. Un representante de las cámaras, colegios de profesionistas, asociaciones u organizaciones del sector privado, social e Institutos Municipales de Planeación que por acuerdo de Cabildo se integren a la misma.

ARTICULO 31.- Las decisiones de las Comisiones Municipales, se tomarán por mayoría de votos y cada uno de sus integrantes tendrá voz y voto. El Presidente Municipal tendrá voto de calidad, en caso de empate.

(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 32.- El reglamento interior que para el efecto autorice el Cabildo a propuesta de las Comisiones Municipales, señalará la organización y funcionamiento interno de las mismas. Así como el período de duración de cada uno de los representantes.

ARTICULO 33.- Las Comisiones Municipales tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Asesorar y apoyar a los Ayuntamientos en materia de desarrollo urbano, así como opinar respecto de los programas relativos;
- II. Opinar sobre los proyectos de obras de aprovechamiento urbano del suelo;
- III. Formular propuestas en materia de reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- IV. Opinar sobre la procedencia de ejecutar obras de infraestructura y equipamiento urbano prioritario de los centros de población del Municipio;
- V. Representar los intereses de la comunidad del Municipio, cuya colaboración es necesaria para la ejecución de acciones, obras o servicios de desarrollo urbano;
- VI. Proponer a las autoridades municipales, la creación de nuevos servicios o conservación y mejoramiento de los ya existentes, sobre bases de colaboración particular, de acuerdo con las necesidades o solicitudes de los diversos sectores de la población, y
(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)
- VIII. Establecer dentro de las mismas una subcomisión técnica integrada por cinco miembros, entre los cuales estarán representados los tres niveles de gobierno, mas otros dos, elegidos por el pleno de cada comisión municipal. Esta subcomisión tendrá la función de analizar y revisar técnicamente los anteproyectos de programas parciales, si así lo solicita el promovente o la Dependencia Municipal, previa a la presentación definitiva de los mismos para optimizar la calidad de la función consultiva de las comisiones Municipales; y
(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)
- VIII. Las demás que le señalen ésta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 34.- Las asociaciones o patronatos que se integren para promover la conservación y mejoramiento del patrimonio urbano y arquitectónico, para los efectos de esta Ley, se integrarán conforme los siguientes lineamientos:

- I. Se constituirán como asociaciones con participación y reconocimiento del Ayuntamiento;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- II.- Sus acciones se precisarán en el programa parcial correspondiente a la zona o proyecto específico del sitio, que se identifiquen como históricos o artísticos. Para ello elaborarán o promoverán se integre el programa parcial o proyecto ejecutivo correspondiente;

- III. Tendrán atribuciones de promoción, asesoría, ejecución y vigilancia de las acciones que se autoricen en los programas y proyectos, y
- IV. Elaborar sus proyectos de reglamentos, para autorización de los Ayuntamientos.

Capítulo VI De las autoridades auxiliares

ARTICULO 35.- La Secretaría de Finanzas del Estado, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y las dependencias del Catastro, de acuerdo a sus competencias, coadyuvarán con las autoridades en la aplicación de esta Ley y de los programas que se expidan en materia de desarrollo urbano y de vivienda.

TITULO TERCERO DEL DESARROLLO URBANO

Capítulo I Del sistema estatal de planeación del desarrollo urbano

ARTICULO 36.- La planeación del desarrollo urbano en la Entidad, estará a cargo en forma concurrente, de los Gobiernos del Estado y de los Municipios, de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Planeación del Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 37.- La planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y la ordenación de los asentamientos humanos, constituyen las acciones fundamentales previstas por el párrafo III del artículo 27 de la Constitución Federal, a fin de lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo el territorio estatal.

ARTICULO 38.- La planeación del desarrollo urbano, en los niveles estatal y municipal, así como de centros de población y de zonas conurbadas, forma parte de la planeación del desarrollo integral, como una política sectorial prioritaria que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Estatal y los Municipales de Desarrollo.

ARTICULO 39.- Para los efectos de la presente Ley, se entiende por planeación urbana la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en la Entidad, a través de acciones, inversiones, obras y servicios, que en base al ejercicio de las atribuciones de las autoridades competentes en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tienen como propósito alcanzar el desarrollo urbano estatal y municipal, de conformidad a lo que establece esta Ley y a los objetivos, metas, políticas e instrumentos previstos en los programas de desarrollo urbano y la zonificación.

ARTICULO 40.- La planeación del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de un Sistema Estatal, integrado por los siguientes programas:

- I. Básicos:
 - a) El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
 - b) Los programas municipales de desarrollo urbano;
 - c) Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales e intermunicipales, al interior del Estado, y
 - d) Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población.
- II. Derivados:
 - a) Los programas parciales de desarrollo urbano;

- b) Los programas sectoriales de desarrollo urbano, y
- c) Los programas regionales de ordenamiento territorial.

ARTICULO 41.- Los programas de desarrollo urbano básicos, son aquellos que se consideran como indispensables para la planeación urbana local. Los programas derivados son aquellos que se desprenden de los básicos y tienen como finalidad regular un área o componente del desarrollo urbano con un mayor detalle físico o técnico.

ARTICULO 42.- Los programas básicos y derivados que integran el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano, serán congruentes en lo conducente, con los planes y programas que expida el Gobierno Federal, con base en las Leyes de Planeación y General de Asentamientos Humanos.

Los programas derivados de desarrollo urbano, son emanados de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo, según corresponda en cada caso y atiendan a la ejecución de sus políticas y estrategias.

ARTICULO 43.- Los Programas de Desarrollo Urbano previstos en esta Ley, contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa; dichos elementos deberán comprender:

- I. Introducción: La denominación, antecedentes y ámbito espacial de aplicación.
(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)
- II. Diagnóstico: en el que se analizarán la situación actual y las tendencias del área o sector del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, equipamiento, servicios, vivienda y demás componentes urbanos.
- III. Objetivos: en los que se contemplarán, los propósitos o finalidades que se pretenden alcanzar con la ejecución del programa respectivo.
- IV. Estrategias: en las que se establecerán los lineamientos y políticas del programa y las alternativas para la ejecución del mismo.
- V. Metas: en las que se precisarán las acciones, obras o servicios, de acuerdo con los objetivos planteados en el corto, mediano y largo plazo.
- VI. Acciones de inversión: en las que se contendrán las prioridades del gasto público y privado.
- VII. Bases Financiero-Programáticas: en las que se preverán los recursos disponibles para alcanzar los lineamientos programáticos.
- VIII. Proyectos estratégicos: contendrán los proyectos que deberán ejecutarse de manera prioritaria.
- IX. Corresponsabilidad sectorial: determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse y establecerá los responsables de su ejecución.
- X. Criterios de concertación con los sectores público, social y privado.
- XI. Instrumentos de política: contendrán el conjunto de medidas, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa.
- XII. Estructura de organización y coordinación: para la elaboración, ejecución, control, evaluación, actualización y modificación del programa, y
- XIII. Anexo gráfico: que expresará en una forma descriptiva y clara el contenido básico del programa y la ubicación espacial de los proyectos y acciones.

La estructura y contenido de los programas de desarrollo urbano podrá adecuarse a las características del ámbito territorial o sectorial de su aplicación, así como a la capacidad técnica y administrativa de las autoridades urbanas responsables de elaborarlos y ejecutarlos.

Capítulo II

Del Programa Estatal de Desarrollo Urbano

ARTICULO 44.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, es el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas, relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, a través de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tendientes a optimizar el funcionamiento y organización de los espacios no urbanizables por preservación ecológica o actividades productivas, urbanizables y de los espacios urbanizados, estableciendo en general políticas y las estrategias del desarrollo urbano en la Entidad.

ARTICULO 45.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, contendrá además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 43 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Los mecanismos de congruencia en el contexto del Plan Nacional de Desarrollo, del Plan Estatal de Desarrollo, del Programa de Ordenamiento Ecológico del territorio, de los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y de Vivienda; así como de otros programas expedidos por los Gobiernos Federal y Estatal; y
- II. La estrategia general del desarrollo urbano que deberá incluir, cuando menos:
 - a) El ordenamiento del territorio, que comprende:
 1. El Sistema Estatal de Centros de Población;
 2. Las áreas geográficas y sectores prioritarios;
 3. La distribución general de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal, en base a sus potencialidades, y
 4. Lo relativo a las conurbaciones.
 - b) Las acciones y elementos siguientes:
 1. La determinación de espacios para la fundación de los centros de población;
 2. Los criterios y lineamientos generales para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
 3. La infraestructura básica;
 4. El equipamiento primario, y
 5. Los servicios públicos de carácter regional.
 - c) La clasificación básica de las aptitudes del suelo en el territorio del Estado, y
 - d) La orientación para la definición y constitución de reservas territoriales y de áreas de preservación ecológica.

ARTICULO 46.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano será elaborado, aprobado, ejecutado, controlado y evaluado por el Gobernador del Estado, mediante la coordinación que para el efecto establezca la Secretaría con otras dependencias estatales y federales, con los Ayuntamientos de la Entidad y la Comisión Estatal. Su aprobación se sujetará a lo que establece la Ley de Planeación del Estado.

Capítulo III

De los programas municipales de desarrollo urbano

ARTICULO 47.- Los programas municipales de desarrollo urbano, tendrán por objeto el desarrollo urbano en el territorio municipal. Estos programas contendrán la zonificación y las líneas de acción específicas para la ordenación y regulación de los centros de población del Municipio respectivo.

ARTICULO 48.- Los programas municipales de desarrollo urbano contendrán además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 43 de esta Ley, lo siguiente:

- I. La congruencia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, con los Planes Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio;
- II. La circunscripción territorial que comprende el Municipio en cada caso, atendiendo a lo dispuesto en la Constitución Política del Estado y en la legislación aplicable;
- III. La zonificación primaria del territorio del Municipio, atendiendo a lo dispuesto en esta Ley y al Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- IV. La determinación general de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento para los centros de población;
- V. La identificación de los límites de los centros de población ubicados en el territorio del Municipio;
- VI. La asignación general de los usos y destinos del suelo en el territorio municipal, y
- VII. Los lineamientos para la elaboración y ejecución de los programas operativos a realizarse en el territorio del Municipio.

ARTICULO 49.- Los programas municipales de desarrollo urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, a través de la coordinación que para el efecto establezcan los gobiernos municipales con el Gobierno del Estado.

Capítulo IV

De los programas de ordenación de zonas conurbadas

ARTICULO 50.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas intermunicipales, tienen como finalidad coordinar los objetivos y políticas de los programas estatal y municipales de desarrollo urbano, para ordenar y regular los asentamientos humanos, dentro de las zonas conurbadas delimitadas conforme al procedimiento establecido por la presente Ley, a través de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de interés común.

ARTICULO 51.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas intermunicipales contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 43 de esta Ley, lo siguiente:

- I. La congruencia del programa, con los programas estatal y municipales de desarrollo urbano;
- II. La delimitación de la zona conurbada;
- III. Las bases de los convenios que al efecto celebren los municipios integrantes de la conurbación entre sí y con el Ejecutivo del Estado, para el desarrollo de la zona conurbada;
- IV. La zonificación primaria del territorio, y
- V. La determinación de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población comprendidos en la zona conurbada.

ARTICULO 52.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas intermunicipales, serán:

- I. Elaborados por la comisión de conurbación respectiva a través de su secretariado técnico;
- II. Aprobados por la comisión de conurbación;
- III. Publicados por el Gobernador del Estado;
- IV. Ejecutados por la comisión de conurbación, misma que gestionará y evaluará su control, y
- V. Controlados por los municipios en sus ámbitos respectivos los cuales determinarán en sus Programas de Desarrollo Urbano, las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

ARTICULO 53.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales, se regirán por lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, en esta Ley y el Convenio de Conurbación respectivo.

Capítulo V

De los programas de desarrollo urbano de los centros de población

ARTICULO 54.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, son el conjunto de disposiciones para ordenar y regular las áreas que los integran y delimitan, sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como las bases para la programación de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

ARTICULO 55.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, derivados de los programas municipales de desarrollo urbano contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 43 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Las determinaciones relativas a:
 - a) La delimitación del centro de población; b) La zonificación primaria y secundaria; c) Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población, para lo cual se determinarán en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, aprovechamiento y condiciones generales, conforme a las normas establecidas por el Reglamento Estatal de zonificación; d) La estructura urbana; e) Los derechos de vía y de establecimiento para los servicios públicos; f) Los espacios destinados a las vías públicas, así como las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación; g) Las características de los sistemas de transporte de pasajeros y de carga que circulen en las vías públicas; h) Los sitios, edificaciones o elementos que formen el patrimonio natural y urbano arquitectónico, para preservarlos y mejorarlos; i) Las características generales y normas de desarrollo urbano, a que deban sujetarse las construcciones privadas y públicas, a fin de obtener su buen funcionamiento e integración al conjunto urbano, y j) Las características de la construcción y distribución de la infraestructura, servicios y equipamiento urbano;
- II. De existir convenio de conurbación, los actos que tengan que realizar los Ayuntamientos atenderán lo dispuesto en el Programa de Ordenación de Zona Conurbada; y
- III. Las estipulaciones que correspondan a los convenios que lleguen a celebrar los ayuntamientos, con:
 - a) El Gobierno Federal o Estatal, para coordinar la solución de los problemas que afecten el desarrollo urbano, y b) Las bases de concertación con los propietarios de inmuebles ubicados en las zonas consideradas como deterioradas, para realizar programas de conservación y mejoramiento.

ARTICULO 56.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, observando la coordinación con el Gobierno del Estado, y en su caso, con la Federación.

Capítulo VI

De los programas parciales de desarrollo urbano

ARTICULO 57.- Los programas parciales ordenan y regulan un área específica, precisando la zonificación y determinando las acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento.

ARTICULO 58.- Los programas parciales contendrán además de los elementos básicos que señala el artículo 43 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Las razones por las cuales el programa se integra a los fines u objetivos del programa de desarrollo urbano del centro de población;
- II. Las obras, equipos, instalaciones y servicios que se propongan, ejecuten, utilicen, modifiquen u organicen;
- III. Una memoria descriptiva y, además, cuando se trate de obras, anteproyecto arquitectónico que cubra los aspectos generales de las mismas;
- IV. El costo del proyecto ejecutivo de las obras;
- V. El plazo para la ejecución del proyecto;
- VI. Los estudios sobre la mejor utilización de los recursos humanos, materiales y técnicos disponibles en la zona o área para la localización del proyecto;
- VII. Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución del proyecto en beneficio del predio o área y de sus habitantes;
- IX. Los estudios socioeconómicos, financieros y fiscales preliminares, cuando por las características del proyecto se requieran;
(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)
- IX. La demarcación de las áreas o predios comprendidos en el programa, así como en las unidades territoriales contiguas para evaluar las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano y determinar la dosificación del equipamiento y servicios para el adecuado funcionamiento de la zona urbana;
- X. Los usos y destinos específicos de los predios comprendidos en el programa, y
- XI. Los demás requisitos que señala la presente Ley y disposiciones aplicables.

ARTICULO 59.- Los programas parciales serán, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Ayuntamientos correspondientes, observando la coordinación que para el efecto realicen con el Gobierno del Estado, o en su caso, con la Federación.

Capítulo VII

De los programas sectoriales de desarrollo urbano

ARTICULO 60.- Los programas sectoriales regulan los elementos y componentes que integran una actividad o servicio específico del desarrollo urbano y contendrán, además de lo señalado en el artículo 43 de esta Ley, lo siguiente:

- I. La mención del programa de desarrollo urbano del cual deriven;
- II. El área y componente en que tendrá aplicación el programa sectorial;
- III. La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del programa sectorial;
- IV. Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa;
- V. El plazo para la realización del programa, y
- VI. Los demás requisitos que establezca esta Ley y disposiciones aplicables.

Los programas sectoriales en materia de infraestructura, equipamiento y servicios en centros de población, en ningún caso establecerán acciones e inversiones fuera de las áreas urbanas o urbanizables de dichos centros, señalados en la zonificación primaria que establezcan los programas municipales y regionales de desarrollo urbano.

Capítulo VIII De los programas regionales de ordenamiento territorial

ARTICULO 61.- Los programas regionales de ordenamiento territorial, coordinan y compatibilizan las acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano, abarquen dos o más municipios del Estado.

ARTICULO 62.- Los programas regionales contendrán, además de los elementos señalados en el artículo 43 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Las bases de coordinación que se establezcan entre las dependencias y organismos de los gobiernos estatal y municipales, y en su caso federal, cuyas acciones incidan en el desarrollo regional;
- II. La propuesta para el ordenamiento y regulación del territorio, que incluya:
 - a) El sistema jerarquizado de los centros de población y zonas preferentes de desarrollo;
 - b) El esquema de ordenamiento territorial;
 - c) El señalamiento de las áreas para las provisiones requeridas en la fundación de los centros de población, y
 - d) La determinación del equipamiento y de las obras de infraestructura básica a nivel regional;
- III. Los lineamientos y estrategias para:
 - a) Propiciar un crecimiento equilibrado de la región y una distribución equitativa del ingreso; b) Promover las inversiones públicas federal, estatales y municipales, y c) Fortalecer y ampliar los programas de desconcentración y descentralización de las actividades económicas;
- IV. Las acciones aplicables en áreas rurales y urbanas, desde una perspectiva regional, y
- V. Los proyectos y estudios estratégicos tendentes a orientar la inversión pública, a fin de promover un adecuado desarrollo urbano.

ARTICULO 63.- Los programas regionales de ordenamiento territorial serán elaborados, ejecutados, controlados y evaluados por la Secretaría y autorizados por el Gobernador.

Capítulo IX De la administración de la planeación del desarrollo urbano

ARTICULO 64.- Los programas de desarrollo urbano deberán considerar los criterios de la regulación de los asentamientos humanos y su planeación ecológica establecidos en la Ley de Preservación Ambiental del Estado de Colima y en las normas técnicas ecológicas.

Las evaluaciones y autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorguen la Secretaría y los Ayuntamientos conforme a las disposiciones jurídicas de la materia, deberán considerar la observancia de la legislación y los programas en materia de desarrollo urbano.

ARTICULO 65.- La administración del desarrollo urbano, es el proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades que realizan las autoridades establecidas en esta Ley, en coordinación con los sectores social y privado de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 66.- En la formulación de los proyectos de programas de desarrollo urbano, o su actualización establecidos en esta Ley, la autoridad competente promoverá la participación social, de acuerdo con las siguientes bases:

- I.- La Secretaría o la Dependencia Municipal dará aviso del inicio del proceso de planeación, difundiendo en los dos periódicos de mayor circulación en el Estado o Municipio;
- II.- Una vez formulado el proyecto de programa de desarrollo urbano, éste se difundirá de la misma manera;
- III.- Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas, para que los ciudadanos presenten por escrito los planteamientos que consideren respecto del proyecto;
- IV.- Las respuestas a los planteamientos improcedentes o las modificaciones a que den lugar, deberán fundamentarse y notificarse a los interesados en el domicilio señalado en su escrito, y estarán a consulta de ellos en las oficinas estatales o municipales correspondientes por lo menos quince días previos a la solicitud de aprobación; y
- V.- El proyecto de programa de desarrollo urbano, que deberá contener los elementos y características que se prevén en el mismo, será remitido por la dependencia coordinadora a la Comisión Estatal o a la Comisión Municipal respectiva para que así mismo emita su opinión.

En el caso de los Programas Parciales de Urbanización, que se promueven a fin de llevar a cabo acciones de crecimiento o renovación urbana, se seguirá el procedimiento que establece el Título Octavo de esta Ley.

ARTICULO 67.- La Comisión Estatal o la Comisión Municipal respectiva, habiendo recibido el proyecto del programa de desarrollo urbano para dar su opinión, tendrán un mes para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho término, se considerará que no tiene observaciones o recomendaciones que formular.

La Secretaría y la Dependencia Municipal serán las responsables de gestionar la remisión de los proyectos de programas de desarrollo urbano a la Comisión Estatal o a la Comisión Municipal respectiva.

ARTICULO 68.- En el caso de que la opinión de la Comisión Estatal o de la Comisión Municipal respectiva, indique la necesidad de hacer modificaciones al proyecto de programa de desarrollo urbano, éste deberá regresar a la autoridad que lo turnó, para efectos de que se revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión.

Tratándose de un programa municipal de desarrollo urbano, será el Ayuntamiento quien resuelva en definitiva, previo dictamen del Presidente Municipal.

Respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los regionales de ordenamiento territorial, será el Gobernador del Estado quien resuelva en definitiva, previo dictamen de la Secretaría.

Las resoluciones serán definitivas y de carácter irrevocable.

ARTICULO 69.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los que de éste se deriven y correspondan al ámbito del Poder Ejecutivo, serán aprobados y publicados por el Gobernador del Estado.

Los programas regionales de ordenamiento territorial serán aprobados y publicados por el Gobernador del Estado, quien promoverá los convenios de coordinación con los municipios para su ejecución.

Los programas municipales de desarrollo urbano y los que de estos se deriven serán aprobados por los ayuntamientos respectivos en sesión de Cabildo, previa opinión de la Comisión Municipal respectiva.

ARTICULO 70.- Los programas de desarrollo urbano aprobados, se publicarán e inscribirán en los términos que establece esta Ley.

ARTICULO 71.- Una vez aprobados los programas de desarrollo urbano, dentro de los siguientes 30 días naturales, se publicará una síntesis en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", en uno de los diarios de mayor circulación en la Entidad o Municipio, y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en los registros de planeación de desarrollo urbano que corresponda.

ARTICULO 72.- A partir de la fecha en que entre en vigor un programa, las autoridades que correspondan, sólo podrán expedir constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia, relativas a utilización de las áreas y predios que resulten comprendidos, si las solicitudes están de acuerdo con el programa respectivo; las que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas de pleno derecho.

ARTICULO 73.- Los programas serán obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes, a partir de la fecha que se establezca en el Decreto respectivo.

ARTICULO 74.- La autoridad que apruebe un programa de desarrollo urbano será responsable de gestionar su publicación y solicitar su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que corresponda.

Son responsables del incumplimiento de esta disposición, las autoridades que expidan los programas de desarrollo urbano y no gestionen su inscripción, así como los jefes de las oficinas de registro que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia.

No se podrá inscribir ningún acto, convenio o contrato que no se ajuste a lo dispuesto en esta Ley y en los programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 75.- Se establecen los registros estatal y municipales de la planeación del desarrollo urbano, en los que se inscribirán los programas, convenios y resoluciones de la materia para su difusión, consulta pública, control y evaluación.

El Registro Estatal será responsabilidad de la Secretaría. Los Registros Municipales del Ayuntamiento respectivo, por conducto de la Dependencia Municipal.

ARTICULO 76.- Los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente;
- IV. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor, y
- V. Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

En ningún caso se deberá cancelar un programa de desarrollo urbano, sin que se apruebe y publique uno nuevo.

ARTICULO 77.- La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Secretaría;
- III. Los Ayuntamientos;
- IV. La Comisión Estatal;
- V. Las Comisiones Municipales;
- VI. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales; así como las de la Federación, que realicen actividades en la Entidad;
- VII. Las entidades y grupos del sector social y privado que tengan interés directo, y
- VIII. Los ciudadanos del Estado.

Capítulo X

De las conurbaciones en el territorio del Estado

ARTICULO 78.- En el caso de zonas de conurbación interestatal en las que participe el Estado con una o más entidades federativas, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y en el convenio de conurbación respectivo.

ARTICULO 79.- Las conurbaciones que se presenten en los centros de población localizados dentro de los límites del territorio estatal, serán delimitadas en el convenio que celebren el Gobierno del Estado y los Municipios.

ARTICULO 80.- El Gobernador del Estado y los Ayuntamientos correspondientes, acordarán, cuando lo consideren conveniente para la planeación conjunta, la dimensión y los límites de una zona metropolitana, considerando el área de influencia dominante de un centro de población.

ARTICULO 81.- La planeación y regulación de las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado, se efectuarán con la participación del Gobierno de la Entidad y de los Ayuntamientos respectivos.

ARTICULO 82.- El Ejecutivo Estatal y los Ayuntamientos respectivos, podrán acordar que se considere la existencia de una zona de conurbación intermunicipal cuando:

- I. Dos o más centros de población 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 de población y se prevenga su expansión en territorio de municipios vecinos.

ARTICULO 83.- El convenio que se celebre para delimitar, planear y ordenar una zona conurbada, se publicará como lo establece el artículo 71 de esta Ley.

ARTICULO 84.- Cuando se publique un convenio para delimitar una zona conurbada, el Gobernador del Estado convocará por conducto del Secretario General de Gobierno, en coordinación con la Secretaría, a los presidentes municipales correspondientes, para constituir dentro de los treinta días naturales siguientes, una Comisión que ordene y regule el desarrollo urbano de dicha zona.

ARTICULO 85.- Las comisiones de conurbación intermunicipal, como órganos públicos de carácter técnico consultivo en materia de planeación urbana, están facultadas para promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y pedir la opinión de los distintos grupos sociales de los centros de población respectivos, a través de sus organismos legalmente constituidos.

ARTICULO 86.- Las comisiones de conurbación intermunicipales, se integrarán por:

- I. Un Presidente, que será el Gobernador del Estado;
- II. Un Secretario Técnico, que será el Secretario de Desarrollo Urbano del Estado;
- III. Los Presidentes Municipales de los Ayuntamientos del Estado, en donde se localice la zona conurbada;
- IV. Los representantes de las dependencias y entidades estatales y federales que el Gobernador invite a participar en la Comisión; así como por los de los sectores social y privado que a juicio de la Comisión de Conurbación Intermunicipal deban invitarse a participar en la misma, y
- V. Un representante de cada Comisión Municipal de Desarrollo Urbano de los Ayuntamientos en donde se localice la zona conurbada.

ARTICULO 87.- Por cada representante propietario se designará un suplente, que los sustituirá en sus faltas temporales.

En todo caso será el Secretario Técnico quien supla las faltas del Presidente de la Comisión de Conurbación Intermunicipal.

Los presidentes municipales contarán con voto en las sesiones de la Comisión, en aquellos casos en que se proyecten acciones, obras y servicios dentro de sus respectivas jurisdicciones.

ARTICULO 88.- Las comisiones de conurbación intermunicipales sesionarán cuando menos una vez por año, con la asistencia como mínimo de las tres cuartas partes de sus integrantes.

ARTICULO 89.- Las decisiones de las comisiones de conurbación intermunicipales, se tomarán por mayoría de votos en el seno de las mismas; el Presidente de la Comisión tendrán voto de calidad en caso de empate.

Si una decisión no afecta directamente a alguno de sus miembros y estos así lo expresan, solo será válida para las partes implicadas, sin que lo sea para las demás.

ARTICULO 90.- Las comisiones de conurbación intermunicipales, expedirán su reglamento interior en un plazo no mayor de 60 días naturales, contados a partir de su primera reunión.

ARTICULO 91.- La Comisión de Conurbación Intermunicipal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Elaborar y aprobar el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y gestionar su publicación y registro ante el Gobernador del Estado;
- II. Gestionar ante las autoridades municipales, estatales y en su caso federales, el cumplimiento, en el ámbito de su competencia, de las decisiones que se hayan tomado;
- III. Opinar sobre las obras de infraestructura y equipamiento urbano que por su importancia deba conocer la comisión de conurbación, a criterio de los miembros de la misma;
- IV. Decidir en forma definitiva el criterio o resolución que deba prevalecer cuando entre los gobiernos estatal y municipales, y en su caso, federal, exista diferencia de opinión en cuanto al tratamiento de un asunto en materia de desarrollo urbano en la zona conurbada;
- V. Crear para asesoramiento y apoyo, los grupos técnicos necesarios, a los que se les asignarán sus atribuciones en el reglamento interior respectivo;
- VI. Analizar las observaciones o proposiciones que le formule la comunidad respecto al desarrollo urbano de la zona conurbada, y
- VII. Las demás que le señale esta Ley u otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 92.- Los convenios de conurbación intermunicipal para que surtan sus efectos, serán publicadas por una sola vez en el Periódico Oficial del Estado y en un periódico de mayor circulación de las localidades que correspondan.

ARTICULO 93.- Una vez aprobado el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada, se determinarán las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios comprendidos en dicho territorio, de acuerdo con lo previsto en esta Ley.

TITULO CUARTO
DE LA REGULACION DE LAS ACCIONES DE URBANIZACION Y LA ZONIFICACION URBANA
Capítulo I
De las regulaciones a la propiedad en los centros de población

ARTICULO 94.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros, cualquiera que sea su régimen jurídico, se sujetará a las normas contenidas en los programas de desarrollo urbano y en las determinaciones de provisiones, usos, destinos y reservas, derivadas de los mismos.

ARTICULO 95.- Los programas municipales de desarrollo urbano, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población situados en sus respectivas jurisdicciones territoriales y establecerán la zonificación correspondiente, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 96.- Las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, se considerarán como programas parciales de desarrollo urbano, y deberán contener:

- I. La demarcación, características y condiciones de la zona o inmuebles de que se trate;
- II. Los objetivos y metas que se persiguen;
- III. La asignación de usos y destinos;
- IV. La fundamentación y motivación;
- V. Los estudios para promover la conservación y mejoramiento, y en su caso, la prestación de asistencia técnica;
- VI. Los derechos y obligaciones de quienes resulten involucrados de acuerdo con el programa respectivo;
- VII. Los procedimientos y los responsables para llevar a cabo las acciones, obras o servicios correspondientes;
- VIII. La procedencia y aplicación de los recursos que sean necesarios, y
- IX. Los efectos sociales, económicos y urbanos que puedan producirse en la zona respectiva.

ARTICULO 97.- Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los programas parciales deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto podrá celebrar convenios entre sí, con los gobiernos federal, estatal, municipales o con terceros.

ARTICULO 98.- En el caso que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones o convenios indicados en el artículo anterior, el Gobierno del Estado podrá decretar la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la legislación correspondiente.

ARTICULO 99.- Los programas de desarrollo urbano deberán contener los requisitos, efectos y alcances a que estarán sujetas las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y dispondrán 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 programas 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 de los sectores social y privado;
- IV. La adquisición, asignación y destino de inmuebles por parte de los gobiernos estatal y municipales;
- 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 conservación, mejoramiento y crecimiento.

Capítulo II Fundación

ARTICULO 100.- La acción de fundar un centro de población, consiste en crear o establecer un asentamiento humano en áreas o predios, susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral de la Entidad.

ARTICULO 101.- La fundación de un centro de población deberá sustentarse en los programas de Desarrollo Urbano que determinen sus características, previendo los elementos necesarios de equipamiento, infraestructura y servicios, así como las áreas urbana, de reserva y de preservación ecológica.

ARTICULO 102.- La fundación de los centros de población, que se realice conforme a esta Ley, requerirá Decreto expedido por el Congreso del Estado.

El Decreto a que se refiere el párrafo anterior, contendrá la determinación sobre provisión de tierras, y ordenará la formulación del programa de desarrollo urbano respectivo.

ARTICULO 103.- El Congreso del Estado podrá decretar la fundación de un centro de población, a iniciativa de:

- I. La Federación;
- II. El Gobernador del Estado, y
- III. Los Ayuntamientos.

ARTICULO 104.- El Congreso del Estado otorgará la categoría político-administrativa que le corresponda a cada centro de población, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política del Estado, la Ley Orgánica del Municipio Libre y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Capítulo III Conservación

ARTICULO 105.- La conservación de los centros de población, es la acción tendente a mantener:

- I. El equilibrio ecológico y la calidad ambiental;
- II. El buen estado de las obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano, y
- III. El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general, todo aquello que corresponda a su patrimonio natural y urbano arquitectónico, de conformidad con la legislación aplicable.

ARTICULO 106.- Se consideran zonas destinadas a la conservación:

- I. Las que por sus características naturales, cuenten con elementos que condicionen el equilibrio ecológico y la calidad ambiental conforme al ordenamiento ecológico;
- II. Las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, forestales o mineras;
- III. Las áreas con elementos naturales urbanos, arquitectónico o históricos que identifiquen o den carácter a los centros de población;
- IV. Las áreas cuyo uso puede afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos, y
- V. Aquellas que representen riesgos graves o peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos. Las obras de infraestructura y equipamiento en los espacios destinados a la conservación se harán en forma restringida, de acuerdo con lo previsto por la legislación y los programas en materia de desarrollo urbano, ecología y protección civil.

ARTICULO 107.- En los casos no previstos en el artículo anterior, las autoridades competentes podrán acordar la urbanización conforme a las normas de los programas de desarrollo urbano y legislación aplicable en la materia.

Capítulo IV Mejoramiento

ARTICULO 108.- El mejoramiento es la acción tendente a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente, de un centro de población.

ARTICULO 109.- Los programas de desarrollo urbano para la ejecución de acciones de mejoramiento en los centros de población, con base en esta Ley, atenderán a:

- I. El mejoramiento de la calidad ambiental;
- II. El reordenamiento, la renovación, regeneración, restauración o la densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
- III. La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, en áreas carentes de ellos o rehabilitación de los existentes;
- IV. La acción integrada del Estado que articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos, que tiendan a integrar a la comunidad urbana;
- V. La prevención y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, acorde a los programas de protección civil expedidos conforme a la ley en la materia;
- VI. La celebración de convenios entre autoridades, propietarios y los sectores públicos, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública, y
- VII. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de la acción de mejoramiento.

Capítulo V Crecimiento

ARTICULO 110.- El crecimiento es la acción tendente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población, mediante la determinación de las reservas, conforme a lo dispuesto en esta Ley y los programas en materia de desarrollo urbano.

ARTICULO 111.- Los programas de desarrollo urbano para la ejecución de acciones de crecimiento, con base en esta Ley, establecerán los lineamientos para:

- I. La determinación de las áreas de expansión futura que se integren a la reserva del centro de población;
- II. La determinación de las etapas de crecimiento, conforme las cuales se incorporará a aprovechamientos urbanos, las áreas y predios incluidas en la reserva;
- III. La participación del Estado y de los municipios en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales, a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento, y
- IV. El ejercicio del derecho de preferencia, por parte del Estado y de los municipios, con la participación de los sectores social y privado, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva conforme a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y este ordenamiento a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población, en los términos de esta Ley.

ARTICULO 112.- Los municipios y el Estado participarán conjuntamente en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales de crecimiento urbano, a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva territorial a la expansión urbana.

Capítulo VI De la zonificación urbana

ARTICULO 113.- A los Ayuntamientos corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio; para ese efecto se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas, dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV. La determinación y reglamentación de usos, destinos y reservas;
- V. La constitución, ampliación y delimitación de zonas de urbanización definidas en la Ley Agraria para la vida comunitaria de los núcleos de población de ejidos y comunidades, conforme a las normas de urbanización específicas que en su caso expida el Ayuntamiento;
- VI. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- VII. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VIII. Las densidades de población y de construcción;
- IX. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- X. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;
- XI. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XII. Las reservas para la expansión de los centros de población, y
- XIII. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Las determinaciones a que se refieren las fracciones I y II, deberán estar contenidas en los programas municipales de desarrollo urbano; y las que se refieren a las fracciones III a XII podrán estar contenidas en los programas de referencia o en los instrumentos derivados de éstos.

ARTICULO 114.- La clasificación de usos y destinos del suelo y las normas que se adjudicarán a los distintos tipos de zona se determinarán en el Reglamento Estatal de Zonificación que al efecto expida el Gobernador del Estado. Los municipios al formular y expedir la zonificación de los centros de población aplicarán las disposiciones de este reglamento estando facultados para establecer normas específicas cuando así se requiera conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano.

ARTICULO 115.- La determinación de reservas, usos y destinos de áreas y predios, estarán contenidas en los programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 116.- Los programas de desarrollo urbano deberán expresar las razones de beneficio social que motiven la determinación de reservas, usos y destinos de áreas y predios.

ARTICULO 117.- La zonificación que se formule en los programas de desarrollo urbano, deberá contener:

- I. La demarcación, características y condiciones del área o predio;
- II. Los usos o destinos permitidos, prohibidos o condicionados del área o predio;
- III. Las modalidades que se imponen al ejercicio del derecho de propiedad;
- IV. El tiempo de su vigencia en su caso;
- V. Las razones de beneficio social que las motivan;
- VI. La referencia al programa de desarrollo urbano del cual deriven;
- VII. Las obligaciones y derechos a que están sujetos los propietarios o poseedores del área o predios respectivos, y
- VIII. Los elementos técnicos y jurídicos que apoyen y justifiquen la determinación de reservas, usos y destinos de áreas y predios.

ARTICULO 118.- El aprovechamiento de áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, está sujeto a las disposiciones que en materia de planeación y regulación urbana dicten las autoridades competentes conforme a esta Ley.

ARTICULO 119.- Las tierras que se encuentren en explotación minera, agrícola o forestal o que sean aptas para estos tipos de explotación, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades, de las que sólo podrán retirarse para ser incorporadas al proceso de urbanización de acuerdo con la legislación especial sobre esas materias y conforme a lo previsto en esta Ley.

ARTICULO 120.- La asignación de destinos de los programas de desarrollo urbano contendrá la delimitación precisa de las zonas o predios de que se trate y la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse.

Los propietarios de inmuebles sólo utilizarán los predios en forma que no presente obstáculo al aprovechamiento previsto.

La asignación de destinos determinará la utilidad pública y la procedencia de las acciones que conlleven a la adquisición por parte del municipio o del Estado de los predios y fincas, para proveer a la comunidad de los fines públicos establecidos en los mismos.

ARTICULO 121.- La asignación de destinos de los programas parciales de urbanización expedidos conforme a las disposiciones del Capítulo II del Título Octavo, tendrá por efecto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos.

ARTICULO 122.- La determinación de reservas contendrá la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población.

Los predios en ellas comprendidos, se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.

ARTICULO 123.- Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de la reserva, se expedirá el programa parcial de desarrollo urbano que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se asignarán los usos y destinos específicos.

ARTICULO 124.- Los gobiernos de los municipios y del Estado, tendrán derecho de preferencia para adquirir predios comprendidos en la zona de reserva, cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso. Igual derecho de preferencia tendrán, en caso de remate judicial o administrativo, al precio en que se finque el remate al mejor postor.

Para tal efecto, los propietarios de los mismos que deseen enajenarlos, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas, deberán notificar al Gobierno del Estado y al Municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación a fin de que aquellos, en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

ARTICULO 125.- Cuando para el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente por causa de utilidad pública, proveerá a la expropiación de la misma, de conformidad con las leyes de la materia que fueren aplicables.

Capítulo VII

Del control del uso y destino del suelo

ARTICULO 126.- Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano, que se realicen en territorio del Estado, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en esta Ley y a los programas aplicables. Sin este requisito, no se otorgará permiso, autorización o licencia para efectuarlas.

ARTICULO 127.- La persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el Estado, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, el dictamen de vocación del suelo que expidan las autoridades competentes.

El dictamen de vocación del suelo condiciona la expedición por parte de las autoridades competentes, de permisos o licencias que se deriven de la legislación urbana aplicable; tales como, aprovechamientos urbanos, subdivisiones, fusiones, retificaciones, construcciones, demoliciones, adaptaciones de obras y urbanizaciones.

ARTICULO 128.- El dictamen de vocación del suelo, con base en la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, señalará los usos o destinos de áreas y predios, permitidos, condicionados o prohibidos.

Para utilizar un área, predio o construcción a un uso o destino determinado, los propietarios o poseedores deberán obtener el dictamen de vocación del suelo correspondiente.

La presentación del dictamen, será requisito necesario para iniciar el trámite del permiso o licencia respectiva.

(ADICIONADO DECRETO NO. 407, P.O. NO. 45, SUPL. 3, 23 DE SEPT. DE 2006.)

En las áreas de construcción para casa habitación, no deberá establecerse ningún tipo de instalación de telecomunicaciones a menos de 200 metros.

ARTICULO 129.- Los objetivos del dictamen de vocación del suelo son:

- I. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y programas;
- II. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea compatible con la legislación, programas y normas de zonificación aplicables;
- III. Planear la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- IV. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- V. Conservar y mejorar el patrimonio natural y urbano arquitectónico;
- VI. Dar seguridad jurídica al aprovechamiento de la propiedad, identificándola dentro de su contexto urbano; otorgando la consiguiente protección a sus titulares, respecto de la legalidad del asentamiento humano o desarrollo inmobiliario; y
- VII. Señalar las limitaciones, restricciones o lineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación y programas de desarrollo urbano aplicables, restringiendo la ocupación de áreas donde se identifiquen riesgos o contingencias urbanas y ambientales.

ARTICULO 130.- En virtud de la concurrencia en la materia de desarrollo urbano, los Ayuntamientos expedirán los correspondientes dictámenes de vocación del suelo y el Gobierno del Estado verificará su congruencia, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

ARTICULO 131.- Los Ayuntamientos a través de sus Dependencias Municipales, expedirán los dictámenes de vocación del suelo, respecto de todas las acciones de aprovechamiento urbano del suelo, como las obras, acciones, inversiones y servicios que en materia de desarrollo urbano se pretendan realizar en sus jurisdicciones.

(ADICIONADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

Para el aprovechamiento del suelo que implique la transformación de terreno rústico en urbanizado, la Dependencia Municipal remitirá copia del dictamen, a las dependencias estatales y federales responsables del patrimonio urbano arquitectónico, a fin de que estas queden enteradas.

(ADICIONADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

Cuando el promovente considera infundado el contenido del dictamen de vocación del suelo, o se incumplan los tiempos que señala el artículo 135, éste podrá acudir ante la Comisión Estatal a fin de que emita su opinión y la haga saber al Ayuntamiento.

ARTICULO 132.- El Gobierno del Estado a través de la Secretaría, verificará la congruencia de los dictámenes de vocación del suelo en los siguientes casos:

- I. Para el aprovechamiento urbano del suelo que implique la transformación del terreno rústico en urbanizado;
 - II. Para la subdivisión y relotificación de terrenos;
 - III. La modificación, demolición o ampliación de inmuebles del patrimonio urbano arquitectónico;
 - IV. Para obras de vialidades primarias, secundarias y regionales;
- (REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)
- VI. De equipamiento Urbano e infraestructura primaria de los centros de población. En el caso de los equipamientos especiales, la verificación de congruencia será indispensable aún si su localización se encuentra fuera del centro de población;
 - VI. Hospitales y centros médicos;
 - VII. Centrales camioneras, de carga y de abastos;
 - VIII. Industrias medianas y grandes;

- (REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)
- X. Edificios multifamiliares cuando superen las 20 unidades;
 - XI. Proyectos de hotelería cuando superen las 30 habitaciones; y
 - XII. Gasolineras, gaserías, y estaciones de servicios especiales.

La verificación a que se refiere la sección I de este artículo deberá ser emitida por la Secretaría, en un plazo no mayor de 7 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la presentación de la solicitud respectiva.

(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 133.- El dictamen de vocación del suelo será solicitado al Ayuntamiento. La Dependencia Municipal elaborará el dictamen y procederá a gestionar ante la Secretaría la verificación de congruencia en los casos previstos por el artículo que antecede. Serán nulos de pleno derecho los dictámenes de vocación del suelo que expidan los Ayuntamientos, que no cuenten con la verificación de congruencia expedida por la Secretaría, en los términos y casos que establece esta Ley. Cuando el vocacionamiento sea improcedente la dependencia municipal lo hará constar por escrito.

ARTICULO 134.- Para solicitar el dictamen de vocación del suelo, los propietarios, poseedores o el urbanizador, deberán presentar a la Dependencia Municipal la información y documentación siguiente:

- I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;
- II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;
- III. La identificación catastral y el número oficial, en su caso;
- IV. El alcance del dictamen que se solicita;
- V. El aprovechamiento que se pretenda realizar en el área o predio;
(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)
- VI. El documento que acredite el pago del derecho por este trámite que determinen las leyes fiscales aplicables; y
- VII. El documento que acredite el pago del derecho por el trámite de verificación de congruencia que determinen las leyes fiscales aplicables, en los casos previstos en el artículo 132 de esta Ley.

ARTICULO 135.- Por su alcance el dictamen de vocación del suelo, tendrá las siguientes modalidades:

(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- I.- De uso y destino, para certificaciones en general y en particular, para los efectos del artículo 12 de esta Ley, la Dependencia Municipal expedirá este dictamen en un plazo no mayor a tres días;

(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- II.- De uso, destino, alineamiento y número oficial, para solicitar autorización de subdividir, fusionar, relotificar o edificar en predios que cuenten con incorporación municipal, la Dependencia Municipal expedirá este dictamen en un plazo no mayor a cinco días, y

(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- III.- De uso, destino y trazo, para solicitar autorización de obras de urbanización para expansión o renovación urbana, la Dependencia Municipal expedirá este dictamen en un plazo no mayor a dos semanas.

ARTICULO 136.- Los dictámenes de vocación del suelo contendrán y proporcionarán:

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

- III. La identificación catastral y el número oficial, en su caso;
- IV. El uso o destino actual y el que se pretenda utilizar en el área o predio;
- V. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas, en su caso;
- VI. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables;
- VII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan;
- VIII. La valoración de inmuebles del patrimonio natural y urbano arquitectónico, en su caso, y
- IX. Los elementos técnicos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación y programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 137.- El dictamen de vocación del suelo tendrá la vigencia que corresponda al programa de desarrollo urbano del cual se derive.

El dictamen de vocación del suelo no constituye apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acredita la propiedad o posesión del mismo.

ARTICULO 138.- Los Notarios Públicos para los efectos del artículo 12 de esta Ley, no requerirán el dictamen de vocación del suelo en los siguientes casos:

- I. En el primer acto traslativo de dominio de lotes y fincas en urbanizaciones autorizadas, donde se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 335 de esta Ley;
- II.- En los sucesivos actos traslativos de dominios de predios y fincas, donde sus escrituras incluyan los rubros previstos en el artículo 335 de esta Ley y su adquirente no pretenda modificar su aprovechamiento;

(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- III.- En los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas urbanos que cuenten con su incorporación municipal, con uso habitacional unifamiliar consignado en la escritura pública de la que se deriven los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio y su adquirente, no pretenda modificar su aprovechamiento o requiera actualizar el uso del predio, conforme los programas de desarrollo urbano vigentes; y

(ADICIONADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- IV.- La fusión de predios, cuando no implique cambio de uso.

ARTICULO 139.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio no inscribirá ningún acto, contrato o convenio, sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no se acompañan con el dictamen de vocación del suelo, a excepción de los casos previstos en el artículo anterior.

ARTICULO 140.- Los Ayuntamientos podrán expedir informes de vocación del suelo a la persona física o moral que los solicite, sin que acredite la propiedad o posesión del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, a fin de dar a conocer las restricciones o afectaciones con que cuenta un área, lote o predio, conforme a la legislación y programas de desarrollo urbano.

Dichos informes no substituirán los dictámenes de vocación del suelo.

ARTICULO 141.- Las obras de aprovechamiento urbano del suelo, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables y en los programas de desarrollo urbano, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes; quienes no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, debiendo los responsables cubrir el costo de los trabajos efectuados.

La autoridad competente, requerirá en todo caso a la persona que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior, para que se ajuste al mismo; en caso de no hacerlo ésta, en el plazo que le será previamente fijado, se procederá en los términos de este artículo.

ARTICULO 142.- La Secretaría y los Ayuntamientos, supervisarán la ejecución de los proyectos y vigilarán en todo tiempo que las obras públicas, privadas y demás actividades, estén de acuerdo con los respectivos lineamientos señalados en la legislación y en los programas de desarrollo urbano.

Los Ayuntamientos expedirán las licencias de obras de urbanización y edificación, en base a la zonificación y de conformidad a los reglamentos y normas técnicas para la construcción y aprovechamiento urbano del suelo en el Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 143.- Cuando se estén llevando a cabo urbanizaciones, construcciones, cambios de uso del suelo y otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las leyes, reglamentos y programas de desarrollo urbano aplicables, los residentes o propietarios de predios y fincas del área que resulten afectados tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos.

En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno.

ARTICULO 144.- El derecho que establece el artículo anterior, se ejercerá por cualquier habitante o propietario afectado o su representante, ante las autoridades competentes o superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y deberán resolver en un término no mayor de treinta días, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente, por la autoridad responsable.

TITULO QUINTO

Capítulo Unico Del patrimonio urbano arquitectónico

ARTICULO 145.- Se declara de utilidad pública e interés social, la investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación e identificación del patrimonio urbano arquitectónico del Estado.

ARTICULO 146.- El patrimonio urbano arquitectónico del Estado, se integra por:

- I. Arquitectura relevante;
- II. Obras escultóricas;
- III. Pinturas murales;
- IV. Equipamiento urbano tradicional;
- V. Lugares de belleza natural;
- VI. Zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos;
- VII. Vías públicas y puentes típicos;
- VIII. Plazas y zonas típicas;
- IX. Nomenclaturas;
- X. Símbolos urbanos, y
- XI. Otras obras arquitectónicas contemporáneas que tengan valor social, cultural, técnico y urbanístico, producto de su momento histórico y artístico.

ARTICULO 147.- Para efectos de las disposiciones del presente Título, se entenderá por:

- I. Monumentos arqueológicos: los bienes muebles e inmuebles producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio del Estado, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas;
- II. Monumentos artísticos: las obras que revisten valor estético relevante;
- III. Monumentos históricos: los bienes vinculados con la historia de la Nación a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el Estado, en los términos de la declaratoria respectiva por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- IV. Zonas Típicas: aquellas áreas que por su aspecto peculiar contienen un número significativo de elementos de carácter cultural, conservando las características propias de su momento histórico y artístico;
- V. Lugares de belleza natural: los sitios cuyas características de flora o fauna requieran de conservación y mejoramiento, y
- VI. Inventario: el catálogo de los bienes muebles e inmuebles clasificados por su relevancia arqueológica, histórica, arquitectónica, artística y natural en el Estado.

ARTICULO 148.- Cuando se establezca la necesidad de realizar acciones de conservación y mejoramiento de sitios o monumentos del patrimonio urbano arquitectónico, la Secretaría y el Ayuntamiento promoverán la participación social, mediante la integración de asociaciones o patronatos, conforme las disposiciones del artículo 34 de esta Ley.

ARTICULO 149.- No deberá edificarse, modificarse o demolerse, restaurarse o rehabilitarse, ningún monumento, inmueble, infraestructura, equipamiento o instalación que haya sido identificado como patrimonial, sin la previa opinión de la Comisión Estatal y de la asociación o patronato a que se refiere el artículo anterior.

ARTICULO 150.- Cuando se presente una solicitud para autorizar obras de urbanización o edificación, donde se afecten inmuebles del patrimonio urbano arquitectónico, previamente a la expedición de la licencia correspondiente, la Dependencia Municipal:

- I. Someterá los proyectos a la consideración de la Comisión Estatal, a través de su Secretaría Técnica;
- II. Presentará los proyectos a las asociaciones o patronatos a que se refiere el artículo 34 de esta Ley;
- III. Someterá los proyectos a consideración de las dependencias federales competentes, en su caso;
- IV. Considerando las opiniones de la Secretaría y de las asociaciones o patronatos, decidirá sobre la solicitud de autorización de las obras, y
- V. En todo caso, la Dependencia Municipal informará a la Secretaría y a la asociación o patronato, sobre su decisión de otorgar o negar la licencia solicitada.

Quando la Dependencia Municipal informe a las asociaciones o patronatos, indicará que disponen de un plazo máximo de dos semanas para expresar su opinión.

ARTICULO 151.- Las licencias que se otorguen para obras de edificación sin observar las disposiciones del presente Título, serán nulas y no producirán efecto legal, implicando responsabilidad para los servidores públicos que las expidan.

ARTICULO 152.- La Secretaría en coordinación con los Ayuntamientos, vigilará que los interesados ejecuten las obras conforme a lo establecido en la autorización correspondiente y de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 153.- La Dependencia Municipal negará la solicitud cuando:

- I. Se pretendan levantar construcciones cuya arquitectura no armonice con la fisonomía propia de la calle, zona, contexto urbano o en general del centro de población donde pretendan edificarse;
- II. Se pretendan emplear en las fachadas existentes dentro de las zonas típicas, materiales que no sean tradicionales en el Estado;
- III. Se pretendan construir en las zonas típicas, vanos cuyas proporciones, formas, marcos, molduras y otras similares no correspondan a la tipología de dichas zonas, y
- IV. Se pretendan levantar construcciones que obstruyan la secuencia del paisaje urbano, sobresalgan sin armonía o modifiquen sustancialmente el entorno urbano arquitectónico.

ARTICULO 154.- La Secretaría de oficio o a solicitud de las asociaciones y patronatos, ordenará la suspensión y en su caso demolición, de las obras descritas en los artículos anteriores, cuando éstas no cuenten con la autorización correspondiente.

ARTICULO 155.- La Secretaría en coordinación con las dependencias patrimoniales del Estado y la Federación, mantendrá un inventario y registro de las zonas y monumentos del patrimonio urbano arquitectónico del Estado, para su adecuado control y para fomentar su conservación y mejoramiento.

ARTICULO 156.- Los bienes inmuebles declarados patrimonio urbano y arquitectónico, deberán inscribirse además en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

TITULO SEXTO DE LAS RESERVAS TERRITORIALES

Capítulo I Del programa estatal de reservas territoriales

ARTICULO 157.- Se declaran de utilidad pública e interés social, las acciones que ejecuten los gobiernos estatal y municipales, a efecto de constituir reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo para el desarrollo urbano.

ARTICULO 158.- El Gobierno del Estado, conjuntamente con los ayuntamientos, administrarán las reservas territoriales, previendo los instrumentos y acciones de planeación urbana.

ARTICULO 159.- El Programa Estatal de Reservas Territoriales, tendrá por objeto:

- I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de suelo para el desarrollo urbano, para los usos habitacionales, industriales y de servicios, previstos en los programas correspondientes;
- II. Asegurar la disponibilidad de suelo para los destinos que señalen los programas de desarrollo urbano;
- III. Definir los criterios para ejercer el derecho de preferencia para la adquisición de predios comprendidos en la reserva;
- IV. Generar una oferta social de suelo para satisfacer las necesidades de vivienda de interés social y popular, y
- V. Ejecutar las acciones que en materia de suelo urbano y reservas territoriales se deriven de los programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 160.- Las acciones previstas en el presente Título, deberán ejecutarse en coordinación con el Gobierno Federal, a efecto de establecer la congruencia de las políticas agrarias con los programas de desarrollo urbano respectivos, relativas a la expropiación o aportación de tierras ejidales y comunales, así como para el establecimiento de las zonas de urbanización ejidal.

ARTICULO 161.- El Ejecutivo Estatal, previa autorización del Congreso del Estado, podrá transferir áreas o predios del Estado a los municipios, dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal, a la Federación y las organizaciones sociales y privadas, que tengan como objetivo la realización de acciones de desarrollo urbano, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- I. Que el aprovechamiento de los inmuebles sea compatible con los programas de desarrollo urbano y las disposiciones que regulan el uso o destino del suelo;
- II. Contar con un programa financiero en el que se establezcan los recursos económicos disponibles y su vinculación con las acciones de desarrollo, y
- III. Se establezca el compromiso de aprovechar los predios en las acciones prioritarias determinadas en los programas correspondientes.

ARTICULO 162.- La asignación o enajenación de suelo para vivienda de interés social y popular, de propiedad estatal o municipal, deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- I. Dirigirse a la población con el nivel de ingresos que precise el Programa Estatal de Vivienda, dando preferencia a las personas con más bajos ingresos, y
- II. El tamaño de los lotes para la vivienda de interés social y popular, deberá cumplir con las normas que determine el reglamento de zonificación correspondiente.

ARTICULO 163.- Los gobiernos federal, estatal y municipales otorgarán facilidades administrativas y fiscales, a efecto de agilizar y reducir el costo y los trámites de titulación de inmuebles para vivienda de interés social y popular.

Las autoridades a que se refiere el párrafo anterior, podrán celebrar para los fines antes señalados, convenios de concertación con notarios públicos, instituciones de crédito, organismos públicos de vivienda y promotores inmobiliarios.

Capítulo II

De la regularización de la tenencia de la tierra

ARTICULO 164.- El presente Capítulo tiene por objeto establecer las disposiciones y mecanismos de coordinación entre los gobiernos federal, estatal y municipales, tendentes a la regularización de los asentamientos humanos en la Entidad, como acciones de mejoramiento de los centros de población.

ARTICULO 165.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

- I. Asentamientos humanos irregulares, a los núcleos de población ubicados en áreas o predios lotificados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualesquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra, y
- II. Regularización de la tenencia de la tierra, la legitimación de la posesión del suelo a las personas asentadas irregularmente, así como la incorporación de tal asentamiento humano a los programas de desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento de los centros de población.

ARTICULO 166.- La regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes normas:

- I. Se deberá proceder conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;
- II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y
- III. Ninguna persona deberá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la reglamentación y los programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 167.- La Secretaría y los ayuntamientos, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, debiendo adoptar para tal efecto, las medidas de seguridad, así como el de imponer las sanciones administrativas que establece esta Ley, independientemente de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

ARTICULO 168.- La existencia de asentamientos humanos irregulares, o la gestación de éstos, podrán ser denunciados ante la Secretaría o los ayuntamientos por cualquier persona, a efecto de que dichas autoridades procedan a coordinar las acciones administrativas correspondientes.

Las autoridades estatales o municipales procederán inmediatamente a presentar denuncia en contra de quien incurra en la hipótesis señalada en la fracción III del artículo 234 del Código Penal del Estado.

ARTICULO 169.- La Secretaría y el Ayuntamiento respectivo, al tener conocimiento de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederá a la suspensión de cualquier obra o ventas de predios que se realicen ilícitamente, fijando en los lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundamentado en las disposiciones de esta Ley, así como publicado en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública.

ARTICULO 170.- En el caso de que el asentamiento humano irregular se encuentre en terrenos ejidales o comunales, y que estos terrenos o áreas estén comprendidas en las zonas de reserva, así como el que su regularización e incorporación al desarrollo urbano represente un beneficio social y público, la Secretaría o el Ayuntamiento respectivo, promoverá la expropiación o aportación de dicho predio, para su regularización ante las autoridades competentes.

ARTICULO 171.- En los casos previstos por el artículo anterior, la Secretaría, el Instituto y la Dependencia Municipal, serán los órganos operativos competentes para coordinar, promover y gestionar, el proceso de expropiación y regularización de la tenencia de la tierra, ante las autoridades competentes.

ARTICULO 172.- Cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el desarrollo urbano, se podrá proceder al desalojo de sus habitantes, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados o promoventes de dicho asentamiento, en predios particulares, de propiedad pública, ejidal o comunal.

ARTICULO 173.- La regularización de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano, mediante los sistemas de acción por colaboración o mejoras.

TITULO SEPTIMO DE LOS SISTEMAS DE PARTICIPACION PARA EL DESARROLLO URBANO

Capítulo I

De los sistemas de ejecución de acciones

ARTICULO 174.- Las acciones previstas en los programas de desarrollo urbano se ejecutarán mediante los sistemas de participación social establecidas en la presente Ley, que son:

- I. Acción privada;
- II. Acción por colaboración;
- III. Acción por cooperación y mejoras, y
- IV. Acción pública.

ARTICULO 175.- El sistema de acción privada, comprende las obras de urbanización y edificación que se realicen para usos determinados, por parte de cualquier propietario o promotor inmobiliario asociado con el primero.

Las obras que se proyecten realizar mediante este sistema se autorizarán, ejecutarán y aprovecharán conforme las disposiciones del Título Octavo "Del Aprovechamiento Urbano del Suelo".

ARTICULO 176.- Las obras de urbanización y edificación promovidas, ejecutadas o aprovechadas por los organismos públicos descentralizados, se regirán conforme las disposiciones aplicables al sistema de acción privada, a excepción de las previstas en las fracciones II y III del artículo 174.

ARTICULO 177.- El sistema de acción por colaboración se refiere a las actividades de conservación y mejoramiento que se promuevan y ejecuten, con la participación de los habitantes o propietarios de predios y fincas, conforme a las disposiciones del Capítulo II de este Título.

ARTICULO 178.- El sistema de acción por cooperación y mejoras, comprende las actividades de conservación, mejoramiento o crecimiento, ejecutadas en uno o varios destinos, financiadas en forma parcial o total con el derecho de cooperación que le corresponda a cada propietario o poseedor, conforme la legislación fiscal, estatal y municipal, así como a la presente Ley.

ARTICULO 179.- Se declara de utilidad pública e interés social la realización de acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento, por medio de los sistemas de colaboración y de cooperación y mejoras, a fin de promover la participación social en la ejecución de los programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 180.- El sistema por acción pública se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que se promuevan y ejecuten por las dependencias de la administración pública federal, estatal o municipal, conforme las necesidades de los centros de población, acordes a los programas de desarrollo urbano aplicables en los mismos. Estas acciones se autorizarán y ejecutarán de acuerdo a las disposiciones de la legislación en materia de obras y servicios públicos y del presente ordenamiento.

ARTICULO 181.- En complemento a las disposiciones de esta Ley, en cuanto a los sistemas de financiamiento del desarrollo urbano, se aplicarán el Código Fiscal del Estado de Colima y las leyes estatales y municipales de hacienda y de ingresos.

Capítulo II

De las acciones por colaboración

ARTICULO 182.- El sistema de acción por colaboración podrá aplicarse a la realización de las obras y servicios acordes a los programas de desarrollo urbano, cuando impliquen:

- I. Obras de urbanización ejecutadas en vías públicas que beneficien directamente a los propietarios y habitantes de los predios adyacentes a las mismas;
- II. Las obras de urbanización y edificación para proveer el equipamiento urbano, y

- III. La operación de servicios públicos necesarios para los usos de los predios y fincas de la zona, colonia, barrio o centro de población.

ARTICULO 183.- El Ayuntamiento podrá promover obras y servicios mediante este sistema, cuando sean solicitadas por:

- I. Los vecinos de la zona o un grupo de titulares de los predios beneficiados con las acciones propuestas, en forma directa o a través de sus comités o asociaciones representativas;
- II. El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría;
- III. Las asociaciones o patronatos que se integren para la protección del patrimonio urbano y arquitectónico, y
- IV. La propia Comisión Municipal.

ARTICULO 184.- Los proyectos de las obras y los estudios técnicos para la prestación de servicios que se propongan realizar mediante este sistema, podrán y serán elaborados por:

- I. Sus solicitantes, y
- II. La Dependencia Municipal o la Secretaría, en el caso de obras y servicios propuestos por su iniciativa o en apoyo de los solicitantes previstos en el artículo anterior.

ARTICULO 185.- El proyecto correspondiente a las obras que se propongan financiar mediante el sistema de acción por colaboración, se elaborará y autorizará conforme a las disposiciones del Capítulo II del Título Octavo de esta Ley. Además deberá incluir:

- I. La fundamentación y motivo de la obra con base en la legislación y programas de desarrollo urbano aplicables;
- II. El costo de las obras y sus etapas de ejecución;
- III. El monto total que como colaboración, corresponderá aportar a los propietarios o poseedores de predios y fincas comprendidos en la zona de beneficio de la obra, y
- IV. Los plazos, condiciones y formas de pago de las cuotas de colaboración.

ARTICULO 186.- En el caso de obras de equipamiento local, el Proyecto Definitivo además incluirá:

- I. La definición de la zona de beneficio, y
- II. La identificación de los predios y fincas cuya adquisición se requiera.

ARTICULO 187.- Cuando para la ejecución de obras por este sistema se requiera la expropiación de bienes de propiedad privada por causa de utilidad pública, con fundamento en el Proyecto Definitivo autorizado, se solicitará al Ejecutivo Estatal lo declare expidiendo el decreto correspondiente, en los términos de la ley de la materia.

ARTICULO 188.- Los estudios técnicos que se requieran para fundamentar la factibilidad de operar un servicio público mediante este sistema, se elaborará y autorizará conforme las disposiciones legales que regulen su prestación y contendrán:

- I. El estudio financiero que determine el costo, beneficio y derrama;
- II. Las bases para calcular la cuota que a cada beneficiario corresponda;
- III. Convenios con la autoridad fiscal, para establecer las tarifas de los derechos correspondientes a la prestación del servicio, notificar su liquidación y requerirlo en su caso, y
- IV. Todos los aspectos relacionados con la administración del servicio, conforme a su naturaleza y modalidades.

Capítulo III

De la consulta y aprobación de las acciones por colaboración

ARTICULO 189.- Una vez realizada la fase de procedimiento de estudios y proyección técnica, previo a la ejecución de las obras mencionadas, el Ayuntamiento a través de la Comisión Municipal citará a los propietarios a una reunión en la que se les informará ampliamente sobre los diversos aspectos de las obras o servicios, así como de las bases de los contratos que se requerirá celebrar para su construcción o prestación.

En esa reunión se escuchará a los propietarios con amplitud, quienes podrán solicitar información y opinar respecto de todos los aspectos de las obras o servicios, la participación que les corresponda en su financiamiento, las bases para calcular la cuota de colaboración, así como todo aquello que a su derecho convenga.

ARTICULO 190.- Los citatorios a las reuniones de propietarios o poseedores, a que se refiere el artículo anterior, se harán mediante avisos que se publicarán en:

- I. El Periódico Oficial "El Estado de Colima", cuando menos una vez;
- II. Los estrados de la Presidencia Municipal, fijándolos durante el término de ocho días, acto que deberá comprobar y certificar la Secretaría del Ayuntamiento, y
- III. Uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado o, mediante citatorios radiofónicos.

Entre la última publicación, citando a la reunión de propietarios o poseedores y a la fecha de celebración de la misma, deberá mediar un plazo de por lo menos cinco días hábiles.

ARTICULO 191.- El aviso de citación a la junta de propietarios expresará:

- I. Los proyectos de obras que se someten a consideración y aprobación de los titulares de los predios;
- II. La delimitación del área de beneficio;
- III. La indicación del lugar, día y hora en que se cita a la reunión;
- IV. El apercibimiento de que en caso de no concurrir la mayoría de los propietarios o poseedores, en ese mismo acto se citará a una segunda reunión, misma que se realizará y tomarán acuerdos validamente, con los propietarios y poseedores que asistan;
- V. La indicación del lugar, día y hora previstos para la segunda reunión, una semana después de la fecha fijada para el primero, y
- VI. Los medios de identificación que permitirán a quienes concurren, participar en la reunión.

ARTICULO 192.- La reunión será presidida por la persona que al efecto acredite la Comisión Municipal.

La reunión se verificará si concurren la mayoría de los titulares de los predios o fincas comprendidos en el área de beneficio, conforme los registros catastrales. En caso contrario, en el mismo acto se hará una nueva convocatoria, como se indica en las fracciones V y VI del artículo anterior.

ARTICULO 193.- Para tener derecho a concurrir a las reuniones de propietarios y para participar en ellas con voz y voto, el interesado deberá acreditarse mediante recibo del impuesto predial o documento donde conste el titular de la propiedad o posesión originaria de un predio beneficiado por las obras o servicios.

Cada propietario o poseedor originario representará sólo un voto, aun cuando fuere propietario de varios inmuebles dentro de la zona.

El poseedor derivado de predios y fincas, podrá asistir a las reuniones con voz pero sin voto.

ARTICULO 194.- Los interesados podrán concurrir personalmente o bien por medio de apoderado, acreditado por simple carta poder.

ARTICULO 195.- La ejecución de las obras y servicios autorizados en los proyectos y estudios técnicos, se tendrán por aprobados cuando:

- I. La mayoría de los que concurren a la reunión de propietarios otorguen su consentimiento;
- II. Tratándose de acciones en zonas declaradas afectas al patrimonio urbano y arquitectónico, no exista oposición formal de las asociaciones o patronatos previstas en la fracción VII del artículo 34 de esta Ley.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 196.- Una vez aprobados los proyectos de obras, presupuestos, bases de financiamiento y derrama, el Ayuntamiento procederá a la autorización del Proyecto Ejecutivo y su declaratoria de utilidad pública, fundada en los programas de desarrollo urbano.

Este acuerdo será publicado en la forma prevista en el artículo 71 de esta Ley.

Capítulo IV De la ejecución de acciones por colaboración

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 197.- Una vez autorizado el Proyecto Ejecutivo de la obra propuesta, se procederá a someterla a concurso, mismo que se celebrará siguiendo los procedimientos que establece la Ley de Obras Publicas del Estado.

ARTICULO 198.- La Secretaría y la Dependencia Municipal podrán verificar que en todo momento las diversas obras o servicios por colaboración, se ajusten a las normas de calidad, que se hubieren establecido de acuerdo con esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 199.- El Ejecutivo del Estado o los Ayuntamientos, en los casos que lo estimen pertinente, podrán otorgar su aval a los contratos de obras por colaboración, conforme las disposiciones aplicables.

ARTICULO 200.- El Gobierno del Estado y el Ayuntamiento respectivo, están facultados para ejercer sus funciones de auditoría y vigilancia, cuando contribuyan en la erogación del costo de las obras o servicios o garanticen los créditos relativos, así como en los casos en que lo establezcan las bases de emisión de los empréstitos, o los contratos relacionados con el financiamiento respectivo.

ARTICULO 201.- Las asociaciones de vecinos que promuevan obras por colaboración, podrán participar en la contratación, ejecución, realización y financiamiento de las obras costeadas totalmente por particulares, a cuyo efecto podrán disponer de los fondos obtenidos, con las firmas mancomunadas de su Presidente y su Tesorero.

Las mismas atribuciones tendrán las Comisiones Municipales, respecto de las obras en que coopere el Ayuntamiento respectivo o el Gobierno del Estado.

ARTICULO 202.- Una vez autorizados los estudios técnicos que se requieran para fundamentar la factibilidad de operar un servicio público mediante este sistema, se procederá a celebrar los convenios o contratos con las dependencias y organismos responsables de su prestación y en su caso, a solicitar se otorguen las concesiones correspondientes.

Capítulo V De las bases para determinar el monto de las cuotas de colaboración y su recaudación

ARTICULO 203.- Las cuotas que en los términos de esta Ley, corresponda cubrir a los particulares beneficiados por obras de infraestructura y equipamiento realizadas por colaboración, tendrán el carácter de créditos fiscales.

ARTICULO 204.- La autoridad responsable determinará la procedencia de solicitar la inscripción del crédito fiscal en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como gravámenes reales en los inmuebles beneficiados.

ARTICULO 205.- La Tesorería Municipal actuando de acuerdo con las facultades que les corresponden, precisará la cantidad líquida que conforme las bases que se establecen en este ordenamiento, corresponda a cada beneficiario.

ARTICULO 206.- La Tesorería Municipal respectiva notificará al beneficiario el importe de la cuota a su cargo, expresando:

- I. Nombre del propietario o poseedor;
- II. Ubicación del predio;
- III. Cuando se trate de obras de pavimentación se incluirá la extensión del frente de la propiedad, el ancho de la calle, la superficie sobre la cual calcula el pago, la cuota por metro cuadrado, la derrama por el cubo en la esquina y el cargo por guarniciones y banquetas;
- IV. Tratándose de obras de electrificación general y de alumbrado público, se precisará el costo de la obra por el número de propietarios de predios beneficiados;
- V. En caso de obras de agua potable y drenaje, la superficie total de cada predio beneficiado y la cuota por metro cuadrado;
- VI. El importe líquido total de la cuota por colaboración, que podrá incrementarse en cinco por ciento previsto para supervisión y control;
- VII. El importe de cada pago bimestral y el número de exhibiciones;
- VIII. El plazo para efectuar el primer pago y las fechas límites para los subsecuentes, y
- IX. Los beneficios que se otorguen a los beneficiarios que opten por hacer el pago anticipado de sus cuotas.

ARTICULO 207.- Cuando los beneficiarios no hagan la exhibición de sus aportaciones por colaboración, las autoridades hacendarias municipales, procederán a requerir su pago y si fuere necesario, aplicarán el procedimiento económico coactivo que establece la Ley General de Hacienda Municipal.

ARTICULO 208.- Los beneficiarios que renuncien a los plazos a que tienen derecho y cubran la totalidad de los saldos a su cargo dentro de los quince días siguientes a aquel en que surta efectos su notificación, recibirán una reducción en forma proporcional al costo de financiamiento.

ARTICULO 209.- Las demoras en los pagos, generarán recargos en los términos establecidos en la Ley General de Hacienda Municipal.

ARTICULO 210.- La Tesorería Municipal queda facultada para aplicar las cuotas por gastos de cobranza y ejecución de los créditos fiscales, cuando procedan.

ARTICULO 211.- El Ayuntamiento podrá estipular como garantía en los contratos que otorgue para la construcción de las obras o la prestación de servicios, que la recaudación de las cuotas sea dada en fideicomiso a una institución de crédito.

ARTICULO 212.- En el caso de servicios cuya prestación se realice conforme este sistema, la determinación del monto de las cuotas y su cobro, se realizará conforme a las normas generales

que regulen su prestación, las estipulaciones de los convenios y contratos celebrados para realizarlos y las bases específicas que autorice el Ayuntamiento conforme a las disposiciones de esta Ley.

Capítulo VI

De la cooperación intermunicipal

ARTICULO 213.- La iniciativa y trámite de la planeación y ejecución de las obras y servicios a que se refiere esta Ley, cuando las mismas vayan a quedar localizadas en jurisdicción de dos o más municipios, corresponderá a cualquiera de los ayuntamientos.

ARTICULO 214.- Los estudios técnicos y dictámenes sobre la conveniencia de llevar a cabo las obras intermunicipales con la colaboración de los particulares, podrán ser formulados a prevención por cualesquiera de los ayuntamientos, y deberán sujetarse los mismos a la consideración de los otros gobiernos municipales, para los efectos de la aprobación definitiva en términos de esta Ley.

ARTICULO 215.- Una vez concluida la fase de estudios y proyección técnica, aprobados los proyectos por la Comisión Estatal, se procederá a someterlos a la aprobación de los propietarios y de los ayuntamientos, conforme a las disposiciones de los artículos 189 al 196 de esta Ley.

ARTICULO 216.- Los concursos para contratar las obras o servicios, la contratación misma, la ejecución y vigilancia de las obras intermunicipales, corresponderá al Ayuntamiento que fuere designado en acuerdo previo entre los gobiernos municipales interesados, sin perjuicio del derecho de auditoría y vigilancia que conservará cada uno, en la parte de la obra que quede localizada dentro de la comprensión territorial del Municipio en donde tenga asiento.

ARTICULO 217.- Las garantías que se otorguen a los contratistas, quedarán a cargo de los distintos gobiernos municipales, en forma proporcional y mancomunada según la derrama del costo de las obras o servicios, en función de la localización de las mismas.

ARTICULO 218.- Para determinar las cuotas de colaboración y su recaudación, se aplicarán las normas generales establecidas en los artículos 203 al 212 de la presente Ley, en cuanto no sean contrarias a la naturaleza de las obras intermunicipales.

Capítulo VII

De las acciones por cooperación y mejoras

ARTICULO 219.- La acción por cooperación y mejoras se aplica al financiamiento de obras de urbanización y edificación para destinos, que generen beneficios en forma general o indirecta a los propietarios o poseedores de predios o fincas de un centro de población o zona del mismo.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 220.- El derecho de cooperación, en cada caso, será decretado por el Congreso del Estado a propuesta de los gobiernos estatal o municipales, con fundamento en el Proyecto Ejecutivo.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 221.- El Proyecto Ejecutivo de Urbanización o Edificación correspondiente a las obras que se propongan financiar mediante acciones de cooperación y mejoras, deberá incluir:

- I. La fundamentación y motivo de la obra pública con base en la legislación y programas de desarrollo urbano aplicables;
- II. El costo de las obras y sus etapas de ejecución;

- III. El monto total del derecho de cooperación correspondiente a la obra pública de que se trate;
- IV. La definición y clasificación de la zona en secciones según los diversos grados de beneficio o mejoría generados por la obra;
- V. Los plazos, condiciones y formas de pago, que serán fijados de acuerdo con la importancia económica de la zona beneficiada por la obra y el costo de ésta;
- VI. La referencia al convenio que en su caso celebren los gobiernos estatal y municipal, para precisar las modalidades de recaudación, administración y aplicación de los recursos derivados del derecho de cooperación, y
- VII. En su caso, la identificación de los predios y fincas cuya adquisición se requiera para la ejecución de las obras.

ARTICULO 222.- Cuando para la ejecución de obras por este sistema se requiera la expropiación de bienes de propiedad privada por causa de utilidad pública, se solicitará al Ejecutivo Estatal lo declare expidiendo el decreto correspondiente, en los términos de la ley en la materia.

Capítulo VIII Del objeto de la cooperación y mejoras

ARTICULO 223.- Es objeto del derecho de cooperación, el beneficio específico y el incremento de valor de los predios y fincas, como consecuencia inmediata de la ejecución de las obras previstas en los programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 224.- El derecho de cooperación tendrá carácter objetivo y afectará a todos los predios y fincas comprendidos dentro de la zona beneficiada, misma que estará definida en el programa de desarrollo urbano correspondiente.

ARTICULO 225.- Los recursos derivados del derecho de cooperación que en cada caso se autorice, se invertirán exclusivamente para:

- I. Gastos de estudios y proyectos de la obra;
- II. Gastos de financiamiento;
- III. Gastos de ejecución de la obra pública;
- IV. Pago por adquisición de inmuebles, y
- V. Pago de indemnizaciones.

ARTICULO 226.- Del costo total de la obra se deducirán las aportaciones de los gobiernos federal, estatal y municipales, según el caso; donativos de particulares y recuperación por ventas de excedentes de terrenos expropiados o adquiridos por cualquier título legal, para la ejecución de la obra.

Capítulo IX Del procedimiento para determinar los derechos de cooperación

ARTICULO 227.- Participan en las acciones por cooperación y mejoras, las personas físicas o morales, propietarias o poseedoras originarias de los predios y fincas beneficiadas por las obras ejecutadas mediante el sistema regulado en el presente Capítulo.

ARTICULO 228.- Están obligados a contribuir para el financiamiento del desarrollo urbano, aquellas personas físicas o morales, públicas o privadas, que obtengan beneficios diferenciales o

particulares, derivados de la ejecución de obras públicas o prestación de servicios previstos en esta Ley.

ARTICULO 229.- Las áreas beneficiadas por obras públicas y la prestación de servicios, se determinarán mediante los correspondientes Programas Parciales de Urbanización.

ARTICULO 230.- Para lograr una derrama equitativa del monto total del derecho de cooperación, sobre los predios y fincas localizados en la zona de beneficio, se deberán tomar en consideración, las siguientes bases técnicas generales:

- I. La superficie de cada predio;
- II. La longitud de los frentes a calles o plazas;
- III. La distancia del predio al eje o polo de la obra;
- IV. La influencia de la obra sobre su rentabilidad y valor comercial;
- V. El costo y las características de la obra, y
- VI. Todos los demás datos determinantes en el incremento de valor y mejoría de la propiedad, objeto del derecho de cooperación.

ARTICULO 231.- Para determinar la participación de los propietarios en acciones por cooperación y mejoras, se considerará la capacidad económica media de los propietarios y habitantes de las zonas beneficiadas.

ARTICULO 232.- Cuando se trate de obras en vías públicas ya existentes, por regla general la cuota correspondiente al derecho de cooperación se calculará por unidad de metro cuadrado de superficie de los predios, sin tomar en consideración las construcciones que puedan existir sobre ellos y será tanto más elevada, en la medida en /que sea menor la distancia del predio de que se trate al eje de la obra.

ARTICULO 233.- En los casos de que se ocupa el artículo anterior, la distancia para los fines del cálculo del derecho de cooperación, se medirá del centro de gravedad de cada predio al eje de la vía pública de que se trate. En los predios que tengan frente a la misma, la medición se hará sobre la perpendicular al eje. En los demás casos la medición se hará siguiendo la línea más corta sobre los ejes de las calles que conduzcan a la vía pública.

ARTICULO 234.- Tratándose de acciones de infraestructura y equipamientos especiales que impliquen un mejoramiento general a los predios comprendidos en la zona de beneficio, independientemente de la ubicación de las obras, como colectores, acueductos, parques urbanos, unidades deportivas y otras análogas, la derrama se calculará en base a la superficie de los predios beneficiados.

ARTICULO 235.- Para determinar la cantidad líquida que por el derecho de cooperación corresponda a cada predio, deberá multiplicarse su superficie, por la cuota de base gravable que por metro cuadrado le corresponda, según la diversa zonificación en función de las normas técnicas que señala esta Ley.

ARTICULO 236.- Respecto de los predios de superficie irregular afectos al derecho de cooperación se deberá tomar en consideración como base técnica de sus estudios, los ancones, el fondo excedente a 25 metros, la estrechez de los frentes, la desproporción entre el frente y el fondo, los ángulos de apertura inferior y superior a 90 grados y en general, todas las circunstancias, que según las normas urbanísticas, sean aconsejables para reducir una superficie irregular a la superficie efectiva, que deberá quedar afectada al derecho de cooperación.

ARTICULO 237.- En los predios con frentes opuestos a dos vías públicas, se harán dos operaciones conforme el artículo anterior, dividiéndose al efecto por una línea media entre ambos frentes.

ARTICULO 238.- En las manzanas, que por pertenecer a un mismo propietario, constituyan un mismo predio, la homogeneización se realizará dividiéndolas en cuatro fracciones, mediante el trazo de una línea media entre los frentes opuestos.

ARTICULO 239.- A fin de lograr la máxima equidad y proporcionalidad en la repercusión del derecho de cooperación, en los casos previstos en los artículos 229 al 231, los predios en esquina sufrirán incremento en la superficie homogénea que sirva de base al cálculo del derecho de cooperación en un treinta, en un veinte, o en un diez por ciento, según que la esquina sea considerada como comercial de primer orden, comercial de segundo orden, o no comercial.

ARTICULO 240.- Las aportaciones por derechos de cooperación, corresponderán al beneficio derivado de las obras previstas en los programas de desarrollo urbano. Por tanto, los pagos se harán una vez que se hayan iniciado las obras o cuando éstas estén ya concluidas y en operación.

ARTICULO 241.- En los casos de obras intermunicipales comprendidas en jurisdicción de dos o más municipios, para efectos de liquidación, señalamiento del monto del derecho, las modalidades de pago, procedimientos de recaudación y ejecución, las tesorerías municipales correspondientes deberán coordinarse para tomar la resolución respectiva.

ARTICULO 242.- Corresponde al Gobierno del Estado o a los Ayuntamientos, la operación del cálculo para la individualización del derecho de cooperación, con base en el decreto correspondiente y en las normas de esta Ley.

ARTICULO 243.- El convenio que en su caso celebren los gobiernos estatal y municipal, establecerá la intervención que corresponda a la Secretaría de Finanzas del Estado en la recaudación y administración del derecho de cooperación.

ARTICULO 244.- La cuantificación y liquidación del derecho de cooperación, deberá notificarse a los contribuyentes por la autoridad correspondiente, señalándoles en forma pormenorizada sus obligaciones de pago.

ARTICULO 245.- En el caso de que el contribuyente se inconforme contra la liquidación del derecho de cooperación que se le notifique, podrá interponer el recurso administrativo correspondiente, en los términos establecidos en la legislación hacendaria aplicable.

Una vez haya quedado firme la resolución que establece el derecho de cooperación, la autoridad hacendaria podrá ejecutar el crédito fiscal en los términos de la legislación fiscal respectiva.

ARTICULO 246.- Operará la compensación del crédito fiscal originado por el derecho de cooperación, a favor del contribuyente, por la indemnización que le corresponda ante la expropiación o afectación de su propiedad, derivada de la obra.

Capítulo X

De la coordinación y concertación de acciones para el desarrollo urbano

ARTICULO 247.- Los gobiernos estatal y municipales precisarán mediante convenios las acciones que se comprometan realizar para dar cumplimiento a los programas de desarrollo urbano. Estos convenios tendrán por objeto establecer:

- I. Los recursos que correspondan aportar al Estado o al Municipio, para la ejecución de proyectos de obras y prestación de servicios;

- II. Las funciones relacionadas con la administración de contribuciones y otros ingresos municipales que realizará el Gobierno del Estado, en particular en los sistemas de acción por cooperación, mejoras y colaboración intermunicipal;
- III. Las garantías que constituya el Ayuntamiento ante el Gobierno del Estado, en relación con el pago de créditos aportados o avalados por éste;
- IV. El aprovechamiento que se dará a los predios y fincas asignados por el Gobierno del Estado al Municipio, para el cumplimiento de sus funciones;
- V. El ejercicio del derecho de preferencia para la adquisición de predios localizados en las zonas de reserva, y
- VI. Su participación en la administración de las reservas territoriales.

Estos convenios serán celebrados y cumplidos, conforme a las disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública, la Ley Orgánica del Municipio Libre y la Ley de Planeación.

ARTICULO 248.- El Gobierno del Estado y los Municipios concertarán convenios y contratos con los sectores privado y social, para dar cumplimiento a las acciones establecidas en los programas de desarrollo urbano, a cargo de los particulares.

ARTICULO 249.- En todo caso, será necesario celebrar un convenio, cuando las acciones impliquen:

- I. Obras de urbanización progresiva, para garantizar la ejecución total del proyecto de urbanización y el objetivo social de las mismas;
- II. Obras de urbanización para usos realizadas por dependencias y organismos estatales o municipales en predios particulares;
- III. Ejecución de obras y prestación de servicios en terrenos ejidales y comunales;
- IV. Adquisición por los gobiernos estatal o municipal de terrenos ejidales para el desarrollo urbano, y
- V. La ejecución de obras de conservación y mejoramiento en predios y fincas afectos al patrimonio urbano y arquitectónico.

ARTICULO 250.- Para autorizar la ejecución de obras de urbanización progresiva, el convenio que celebren quienes aporten los predios, los adquirentes de lotes y los gobiernos estatal o municipal, precisará:

- I. Las obras faltantes de urbanización que estén programadas a realizarse en forma progresiva, y
- II. El compromiso de los adquirentes de edificar y aprovechar en forma directa los predios y fincas.

ARTICULO 251.- Los convenios que se celebren por parte del Estado o los Municipios con propietarios de predios comprendidos en la reserva urbana o predios interurbanos no urbanizados, para su integración al desarrollo urbano, contendrán:

- I. Las fechas y transcripciones de los puntos resolutivos de los siguientes acuerdos:
 - a) Del cabildo, donde se autorice la coordinación con el Estado y la asociación con los propietarios para proveer las obras de urbanización propuestas, y
 - b) De la asamblea del ejido cuando el aprovechamiento urbano del suelo tenga por objeto tierras en propiedad social;
- II. La descripción precisa de las áreas y predios objeto del aprovechamiento;
- III. La referencia a los instrumentos legales que acreditan la propiedad de las áreas y predios y la personalidad jurídica de quienes participan;
- IV. Cuando las áreas y predios procedan del régimen de propiedad social, las fechas y transcripción de los puntos resolutivos de los siguientes acuerdos, autorizados conforme las disposiciones de la Ley Agraria:

- a) De la asamblea o titulares de derechos agrarios, aceptando aportar las áreas y predios para la realización de las acciones de aprovechamiento urbano del suelo, conforme las modalidades y condiciones estipuladas en el convenio, y
 - b) De la asamblea, donde autorice la aportación de tierras al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos;
- V. Las cláusulas relativas al ejercicio del derecho de preferencia para la adquisición de predios localizados en la zona de reserva o su transferencia, conforme a las estipulaciones del convenio;
- VI. Los usos y destinos, las modalidades, características y demás aspectos de tipo técnico de la urbanización, conforme al Reglamento Estatal de Zonificación y en particular, al programa de desarrollo urbano que determine la zona de reserva donde estén incluidas las áreas y predios;
- VII. Las obligaciones que asuman las partes, y en su caso,
- VIII. La constitución de garantías o fideicomisos a fin de asegurar la ejecución de las obras de urbanización, el aprovechamiento de los predios urbanizados y el cumplimiento de las obligaciones a favor de quienes aportaron las áreas o predios, en especial cuando en el convenio participen ejidos o grupos de titulares de derechos agrarios.

TITULO OCTAVO DEL APROVECHAMIENTO URBANO DEL SUELO

Capítulo I De la urbanización

ARTICULO 252.- Todo aprovechamiento urbano del suelo deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los programas de Desarrollo Urbano y la zonificación correspondiente a su localidad o región.

ARTICULO 253.- Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento las personas físicas o morales propietarias de predios o fincas, quienes se desempeñen como promoventes y sus respectivos peritos, cuando pretendan realizar o realicen obras de urbanización, edificación, infraestructura o servicios en la Entidad, ya sean públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de cualquier régimen de propiedad pública, privada o social.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 254.- Las actividades normadas por la presente Ley sólo deberán realizarse mediante autorización expresa otorgada por el Ayuntamiento, previa expedición de Programa Parcial de Urbanización y su Proyecto Ejecutivo de Urbanización que se requieran de acuerdo al sistema y modalidades de aprovechamiento que se aplique, y una vez que, en cada caso se hayan otorgado las garantías y verificado los pagos que establezcan las Leyes Hacendarias y de Ingresos Municipales o se garantice el interés fiscal.

ARTICULO 255.- Para efectos de realizar la supervisión Municipal de las obras de urbanización y edificación, el Ayuntamiento establecerá un registro de peritos autorizados, con quienes los urbanizadores podrán contratar la supervisión municipal de las mismas.

Los Ayuntamientos y el Gobierno del Estado podrán celebrar convenios de coordinación, a fin de establecer y operar un registro único de peritos en materia de urbanización y construcción.

En el desempeño de sus funciones, los peritos observarán la legislación estatal y los reglamentos municipales aplicables.

ARTICULO 256.- Toda obra de urbanización y edificación deberá respetar y responder a los lineamientos de su respectivo Programa Parcial de Urbanización, para garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubique.

Los desarrollos turísticos, campestres y granjas que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su Programa Parcial de Urbanización, conforme los lineamientos del Programa Regional de Desarrollo Urbano previsto en el artículo 40 de esta Ley y las disposiciones del Reglamento Estatal de Zonificación.

(ADICIONADOS DECRETO 622, P.O. 40, SUPL. 4, 29 AGOSTO 2009)

Tratándose de la propiedad social en área parcelada y que el predio a urbanizar no esté comprendido dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de un centro de población y que la urbanización no sea dedicada al fraccionamiento para la vivienda, bastará con que el titular de la parcela en la que se pretenda hacer la obra de urbanización, exhiba el Certificado Parcelario debidamente inscrito en el Registro Agrario Nacional.

Cuando se trate de las tierras de uso común de ejidos o comunidades bastara exhibir copia certificada por el Registro Agrario Nacional de la Carpeta Básica o Carpeta Agraria, que contenga el plano de la delimitación de las tierras de uso común aprobado por la Asamblea. Así mismo acompañar la autorización de Asamblea para que se realicen las obras de urbanización en los terrenos de uso común.

Para los efectos de los párrafos 2º y 3º de este artículo, el interesado deberá contar con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano respecto de la superficie a urbanizar, el cual deberá estar debidamente aprobado por las autoridades municipales correspondientes, así como cumplir con todas las disposiciones legales relacionadas con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 257.- En el caso de las áreas y predios donde existan cauces, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua y se pretenda urbanizar, el Ayuntamiento deberá tramitar ante las dependencias competentes en la materia, la delimitación de las afectaciones y zonas de protección necesarias para garantizar el funcionamiento adecuado del sistema hidráulico al que pertenezcan. Estas áreas de dominio público no se considerarán para definir, en ningún concepto, las áreas de cesión para destinos que correspondan a la urbanización.

ARTICULO 258.- El emplazamiento de redes e instalaciones de infraestructura básica, incluyendo sus derechos de paso y franjas de protección; los centros de readaptación social y cualquier establecimiento de carácter regional, requerirá la elaboración de un Programa Parcial de Urbanización, aún cuando no esté localizado en el área de aplicación de un Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

ARTICULO 259.- Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:

- I. La división de un área o predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica, de acuerdo a su respectivo Programa Parcial de urbanización;
- II. La dotación de redes de infraestructura, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, instalaciones especiales y obras de infraestructura regional;
- III. Los elementos de la vialidad, como el arroyo de las calles, ciclovías, banquetas, andadores, estacionamiento para vehículos, los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones; y los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;
- IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;

- V. Los componentes del paisaje urbano, como arbolado, jardinería y mobiliario urbano, y
- VI. Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

ARTICULO 260.- Por su alcance las obras de urbanización se clasifican en:

- I. Obras de urbanización para la expansión urbana: las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo rústico para aprovechamientos urbanos, implicando un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del mismo y su incorporación a la infraestructura municipal, y
- II. Obras de urbanización para la renovación urbana: Las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en los centros de población; y las relativas al mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requerirá ratificar su incorporación a la infraestructura municipal.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 261.- Las promociones inmobiliarias que requieran de obras de urbanización y edificación simultáneas, podrán obtener del Ayuntamiento sus respectivas autorizaciones y licencias, siempre y cuando cuenten con el Programa Parcial de urbanización y el Proyecto Ejecutivo de Urbanización para las áreas y predios donde se proyecte realizar dichas obras.

ARTICULO 262.- Queda prohibido a los funcionarios que tengan a su cargo la recepción y revisión de expedientes relativos a obras de urbanización y edificación, bajo su estricta responsabilidad, recibir expedientes incompletos o solicitudes condicionadas, al cumplimiento de requisitos por parte de su promovente.

Queda igualmente prohibido expedir autorizaciones para urbanización o edificación con carácter de provisionales, condicionadas o especiales.

Únicamente se exceptúan de esta prohibición la ejecución de medidas de seguridad y las acciones que se emprendan en casos de emergencia, conforme las disposiciones en materia de protección civil.

ARTICULO 263.- La incorporación de terrenos al sistema municipal que regula la presente Ley, se refiere a los procedimientos que declaran suelo urbanizado a los predios rústicos que integran la reserva urbana de un centro de población o los predios intraurbanos no incorporados para darles las funciones asignadas en el Programa de Desarrollo Urbano respectivo.

En relación con predios ubicados en zonas que forman parte del centro de población, cuyo Programa Parcial de Urbanización determine acciones de mejoramiento que requieren la ejecución de obras de renovación urbana, la incorporación de terrenos al sistema municipal, se refiere al procedimiento que permite asignar al suelo urbanizado, nuevas modalidades o intensidades para su utilización.

ARTICULO 264.- Para acordar la incorporación de terrenos al sistema municipal, todo aprovechamiento urbano de suelo deberá respetar las áreas de cesión para destinos establecidas en su Programa Parcial, acatando las normas de zonificación.

ARTICULO 265.- Tratándose de zonas ya incorporadas que sean sujetas a obras de renovación urbana, donde se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes, estarán sujetas a

otorgar una nueva cesión de áreas para destinos, de acuerdo a las disposiciones de los reglamentos de zonificación.

ARTICULO 266.- Para acordar o ratificar la incorporación al sistema municipal de un predio, se requiere que se hayan:

- I. Ejecutado las obras y cumplido con los requisitos establecidos en el Programa Parcial de Urbanización;
- II. Formalizado la entrega de las áreas de vialidad y de los espacios para las instalaciones públicas y otras áreas de cesión para destinos, y
- III. Realizado los pagos que determinen las Leyes Hacendarias y de Ingresos Municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal.

ARTICULO 267.- La integración de las áreas de cesión para destinos al Patrimonio Municipal se realizará a título gratuito, mediante escritura pública otorgada por el promotor de la obra, la cual quedará inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Capítulo II

De los procedimientos para autorizar obras de urbanización

ARTICULO 268.- La autorización de las actividades relativas a la realización de obras de urbanización, sólo deberá otorgarse a la persona física o moral que sea propietaria de los predios en donde se pretenda ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos, asumiendo a partir de este momento el carácter jurídico de urbanizador, o al promotor o promovente inmobiliario legalmente autorizado, con quien contrate el desarrollo de la urbanización.

ARTICULO 269.- Solo se dará trámite a la solicitud para autorizar obras de urbanización que se acompañe de los títulos de propiedad inscritos en el Registro Público al que corresponda y de los documentos que acrediten la posesión de los predios.

ARTICULO 270.- En la materia regulada por la presente Ley no se admite la gestión de negocios, debiendo por tanto quien comparezca a realizar alguna gestión, acreditar el interés jurídico en los términos de la legislación civil.

ARTICULO 271.- Cuando el solicitante sea promotor inmobiliario, además de cumplir con los requisitos estipulados en los artículos que anteceden, deberá acompañar a la solicitud las copias de los convenios celebrados con los propietarios de los terrenos o poder suficiente para este trámite, en el caso de urbanizaciones para la expansión urbana; o de terrenos y edificios, en el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, donde se acredite su interés en el trámite.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 272.- Para realizar obras de urbanización es indispensable que se haya expedido su correspondiente Programa Parcial de Urbanización y se haya autorizado su Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 273.- Toda solicitud para autorizar el Programa Parcial de Urbanización o el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, deberá ir acompañada de la carta de aceptación de los peritos responsables.

Sólo podrán intervenir como peritos en obras de urbanización, los Arquitectos o Ingeniero Civil con Cédula de Profesión y registrado como perito en el Municipio donde se lleve a cabo la obra.

ARTICULO 274.- Solamente se autorizarán obras de urbanización para la expansión urbana, en terrenos que estén contenidos en las reservas del centro de población respectivo, de acuerdo a los

usos y destinos estipulados en su Programa de Desarrollo Urbano, donde se cumple con las previsiones de los artículos 122 y 123 de esta Ley.

Solamente se autorizarán obras de urbanización para la renovación urbana, en las zonas definidas en el Programa de Desarrollo Urbano de centro de población y de acuerdo con los usos y destinos asignados.

Cuando el centro de población no cuente con su correspondiente Programa de Desarrollo Urbano y se pretenda realizar obras de urbanización, el Ayuntamiento dispondrá su elaboración inmediata.

ARTICULO 275.- La autorización del Programa Parcial de Urbanización requerirá del dictamen de vocación del suelo que para su efecto expida el Ayuntamiento, con la verificación de congruencia de éste con los programas de Desarrollo Urbano, según lo previsto en los artículos 127 al 140 de esta Ley.

ARTICULO 276.- Con fundamento en el dictamen expresado en el artículo anterior, el urbanizador elaborará el proyecto del Programa Parcial de Urbanización mismo que contendrá:

- I. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano del cual se derive;
- II. Los objetivos generales y específicos que se persiguen;
- III. La localización y delimitación precisa de la zona que comprenda, con base en las coordenadas georeferenciadas determinadas por la autoridad catastral;
(REFORMADO DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)
- IV. Plano topográfico que contenga:
 - a) El polígono con el cuadro de construcción respectivo y la superficie total del terreno;
 - b) Graficación de las curvas de nivel, máximo a cada metro; y
Levantamiento de la vegetación significativa existente, indicando especies y su tamaño, áreas de restricción a infraestructura e instalaciones especiales, en su caso; cuerpos de agua, escurrimientos y otros elementos naturales significativos, así como su ubicación referida a las urbanizadas, en su caso;
- V. Plano de conjunto que contenga el proyecto especificando los usos y destinos de cada predio, indicando la propuesta de las áreas de cesión para destinos, así como la integración con las áreas urbanizadas;
- VI. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que derivan de la zonificación y definen la compatibilidad de usos habitacionales, comerciales y de servicios, industriales y áreas naturales protegidas; y los criterios de ingeniería urbana e ingeniería de tránsito;
- VII. La memoria descriptiva que señale la densidad de edificación, intensidades de uso, los criterios de ingeniería vial, así como la propuesta de equipamiento en base a un análisis del equipamiento zonal;
- VIII. Plano de lotificación en la escala mínima que determine la autoridad catastral, que contenga:
 - a) División de manzanas y lotificación;
 - b) Zonificación interna marcando los usos y destinos indicando los tipos y densidad de edificación;
 - c) Las áreas de cesión para destinos;
 - d) Medidas de los linderos de los lotes y superficies de cada uno de ellos incluyendo los de cesión;
(ADICIONADO [N. DE E. REFORMADO], P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
 - e) Claves de las manzanas y lotes, en su caso, asignados por la autoridad catastral;
(ADICIONADO [N. DE E. REFORMADO], P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- f) Cuadro de cuantificación de áreas, en donde se especifique el número de lotes por manzana sus superficies, así como las correspondientes a vialidades y cesiones; y
(ADICIONADO [N. DE E. REFORMADO], P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
 - g) Propuesta de nomenclatura de vialidades y espacios públicos;
- IX. El proyecto de asignación de usos y destinos conforme a la propuesta, precisando la localización y límites de las áreas de destinos, y
 - X. En su caso, el proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirientes de los predios o fincas.

ARTICULO 277.- Para promover ante el Ayuntamiento la autorización del proyecto de Programa Parcial de Urbanización, se requerirá presentar la documentación siguiente:

(REFORMADO DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

- I. Copia del dictamen de vocacionamiento de uso de suelo referido en el artículo 127 de esta Ley; con su correspondiente verificación de congruencia, en los casos previstos en el artículo 132 de este ordenamiento;
- II. Copias de los títulos donde se acredite la propiedad de los predios y, en su caso, de los convenios celebrados con los propietarios para realizar las obras de urbanización;
- III. Certificado que acredite la solvencia fiscal y la libertad de gravamen de los predios, excepto los inmuebles que provengan del patrimonio federal, estatal o municipal;
(REFORMADAS DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)
- IV. Acta constitutiva de la empresa que promueve ;
- V. Los documentos donde se acredite la posesión legal de los terrenos;
- VI. Constancias de factibilidad de servicio emitidas por la dependencia u organismo que opere los diferentes servicios públicos;
- VII. En su caso, el dictamen técnico expedido por la Comisión Nacional del Agua;
- VIII. La versión abreviada del proyecto de Programa Parcial de Urbanización para los efectos de su publicación, misma que contendrá:
 - a) La localización;
 - b) Los objetivos generales y específicos;
 - c) La referencia al marco legal;
 - d) Memoria descriptiva del proyecto en la que se indiquen el resumen de áreas, número de lotes y manzanas, el equipamiento propuesto y los usos y destinos asignados a los lotes del desarrollo, así como las tablas de compatibilidad y las normas de control de intensidad de la edificación; y
 - e) Los planos de lotificación y de usos y destinos en la escala mínima legible;
- IX. El documento que acredite el pago del derecho por este trámite que determinen las leyes fiscales aplicables, los derechos de registro catastral;
- X. Para promociones de lotes con servicios, el promotor deberá acreditar la solvencia económica para desarrollar el proyecto;
- XI. Tratándose de promociones de vivienda y en caso que así lo requieran, carta en papelería membretada del promovente solicitando la urbanización y edificación simultánea comprobando mediante la entrega de copias de documentos oficiales, que se encuentra registrado como promotor o constructor ante dependencias que apoyen la generación de vivienda. En ambos casos, deberán comprobar que cuentan con el apoyo

de instituciones financieras o demostrar fehacientemente la fuente de los recursos que se requieran para llevar a cabo el proyecto planteado; y

XII. Responsiva de perito urbano con registro vigente ante la Dependencia Municipal.

ARTÍCULO 278.- Cuando en el Programa Parcial de Urbanización se propongan obras para la renovación urbana, se incluirá como documentación adicional;

- I. Los estudios socioeconómicos que acrediten la necesidad de estas obras, en beneficio de la población residente;
- II. Las modificaciones propuestas a los usos y destinos existentes;
- III. El levantamiento de las edificaciones y demás obras materiales existentes en el área del proyecto;
- IV. El estudio para la protección a los predios y edificios ubicados en la zona de influencia del proyecto, para garantizar que no se causarán daños o perjuicios a sus propietarios y residentes;
- V. Los estudios de la infraestructura urbana y servicios disponibles en la zona, a fin de acreditar la factibilidad técnica del proyecto, y
- VI. En su caso, los criterios de conservación patrimonial.

(REFORMADO DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 279.- Cuando el promovente no acredite los requisitos para desempeñarse como urbanizador, la documentación esté incompleta o el proyecto de Programa Parcial no reúna los requisitos generales, la Dependencia Municipal, dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, notificará al interesado las deficiencias por escrito, para que en término similar se subsanen las omisiones, de no hacerlo dentro de ese plazo, el proyecto se regresará al promovente con las anotaciones pertinentes a su solicitud. Si a juicio de la Dependencia Municipal el Programa Parcial es de aprobarse, en un término de cinco días hábiles lo turnará a la Comisión Municipal, para que ésta emita su opinión.

Cuando el Ayuntamiento no cuente con la Comisión Municipal y se requiera la opinión correspondiente, deberá disponer su integración inmediata o si la complejidad del asunto lo amerita, el mismo ayuntamiento podrá solicitar a la Secretaría que sea la Comisión Estatal la que emita la opinión correspondiente, la que resolverá lo conducente en un plazo no mayor a 15 días hábiles.

(REFORMADO DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 280.- Tan pronto la Comisión Municipal reciba el expediente respectivo, se convocara a reunión para emitir la resolución, la que se celebrara dentro de las siguientes tres semanas, debiendo su presidente proporcionar a cada uno de los integrantes, cuando menos una semana de anticipación, copia de los proyectos para su revisión. De no llevarse a cabo la reunión en el termino previsto, se convocara a otra reunión extraordinaria a celebrarse dentro de la siguiente semana, en la cual la Comisión Municipal deberá emitir su opinión.

ARTICULO 281.- La opinión de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano relativa a autorizar el Programa Parcial de Urbanización y su asignación de usos y destinos deberá remitirse al Presidente Municipal para que se someta a la consideración del Cabildo.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 282.- Una vez formulado y presentado el proyecto de Programa Parcial de Urbanización así como su expediente debidamente integrado, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de seis semanas para emitir la resolución correspondiente al respecto, así como confirmar o modificar su nomenclatura.

(REFORMADO DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

El acuerdo del Ayuntamiento mediante el cual se apruebe el Programa parcial de urbanización y su nomenclatura deberá ser notificado al urbanizador.

Transcurrido el plazo que establece este artículo, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre la autorización de un proyecto de Programa Parcial de Urbanización, el urbanizador podrá insistir ante el Ayuntamiento, para que resuelva, disponiendo la autoridad Municipal de un plazo perentorio de dos semanas. Si transcurrido ese plazo el Ayuntamiento no acuerda la solicitud, el urbanizador podrá recurrir a la Comisión Estatal para que esta emita opinión técnica al respecto, y si el contenido de ésta fuera favorable a los intereses del urbanizador podrá ser utilizada para plantear la controversia ante las instancias jurisdiccionales competentes.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 283.- Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Programa Parcial de Urbanización, deberá ser remitido por este a la Secretaría, para que a través de la Secretaría General de Gobierno sea presentado al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, para efecto de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" y su inscripción en los términos de lo previsto en el artículo 71 de la presente Ley.

(ADICIONADO DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

La Secretaría dispondrá de 8 días hábiles para determinar lo procedente. En caso positivo, enviará la documentación al Titular del Poder Ejecutivo, quien dispondrá también de 8 días hábiles para proceder de conformidad con lo dispuesto por este artículo.

ARTICULO 284.- El acuerdo del Ejecutivo Estatal que ordene la publicación del Programa Parcial de Urbanización y su registro, será comunicado por la Secretaría a la Dependencia Municipal para que tramite su inserción en los diarios, de conformidad al artículo 71 y el registro en el Catastro del plano de lotificación que se indica en la fracción VIII del artículo 276 de esta Ley.

ARTICULO 285.- En el caso de obras de urbanización para la renovación urbana, se duplicarán los plazos para tramitar la autorización del proyecto del Programa Parcial de Urbanización, previstos en los artículos que anteceden.

ARTICULO 286.- El Proyecto Ejecutivo de Urbanización, se integrará con los siguientes documentos:

I. Plano topográfico del terreno que contenga:

(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

- a) El polígono, con el cuadro de construcción respectivo, con coordenadas georeferenciadas por la autoridad catastral;
- b) Graficación de las curvas de nivel a cada metro;
- c) Superficie total del terreno, y
- d) Levantamiento de la vegetación significativa existente, indicando especies y su tamaño;

II. Plano de vialidad que contenga:

- a) El trazo de los ejes de las vías públicas o condominales, referenciado geométricamente a los linderos del terreno;
- b) Los ángulos de intersección de los ejes;
- c) Distancia entre ejes;
- d) Secciones transversales de las calles o vialidades;
- e) Proyecto de arbolado para vías y espacios públicos;
- f) Proyecto de ubicación de contenedores para depósito de desechos sólidos y demás mobiliario urbano, y

(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

g) Rasantes de los ejes de trazo.

III. Plano de lotificación que contenga:

- a) División de manzanas y lotificación;
- b) Las áreas de cesión para destinos;
- c) Medidas de los linderos de los lotes y superficies de cada uno de ellos incluyendo los de cesión, y

(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

IV. Memoria de cálculo y plano de la red de agua potable, autorizado por la dependencia correspondiente, en el que se indique :

- a) Localización, altura y capacidad de la fuente de abastecimiento;
- b) Tipo de material, diámetro y longitud de tuberías, y
- c) Cota de plantilla, cota piezométrica y carga disponible en los cruceros;

(REFORMADA DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

V. Memoria de cálculo y plano de la red de drenaje de aguas residuales y pluviales, autorizado por la dependencia correspondiente en el que se indique:

- a) Tipo de material, diámetro, longitudes y pendientes de tuberías;
- b) Pozos de visita con detalle de dimensiones;
- c) Cota de plantilla y cota de terreno en los cruceros y cambios de direcciones, y
- d) En su caso, localización y diseño de la planta de tratamiento y cárcamos de bombeo;

(REFORMADA 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

VI. Memoria de cálculo y plano de electrificación y alumbrado público, autorizado por la dependencia correspondiente, en el que se indique:

- a) Estructuras que componen la red;
- b) Tipo de instalación y especificaciones, y
- c) Proyecto y especificaciones del alumbrado público;

(REFORMADA 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

VII. Estudio de mecánica de suelos y de pavimentos;

VIII. En su caso, del plano de las etapas de urbanización y secuencia de las mismas;

IX. Calendario de obras que deberá observar el urbanizador o promovente, y plazo en que deben quedar concluidas;

X. En su caso, la documentación complementaria consistente en:

- a) La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que operen los diferentes servicios públicos, y
- b) Las autorizaciones o concesiones para el aprovechamiento de zonas federales y bienes del dominio público.

(ADICIONADA 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

XI. Memoria descriptiva de los procesos de construcción

(REFORMADO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 287.- La propuesta del Proyecto Ejecutivo de Urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal, debidamente firmado por el perito de obra de urbanización correspondiente, en original y copia, adjuntando los siguientes elementos:

I. Copia de la autorización del Programa Parcial donde se pretenda realizar la obra;

(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- II.- La aceptación expresa del urbanizador de escriturar a favor del Ayuntamiento las áreas de cesión para destinos correspondientes a la proposición del Proyecto Ejecutivo;
- III. La carta de aceptación de los peritos responsables de su elaboración y ejecución, con autorización legal y registro;
- IV. La aceptación expresa del urbanizador de cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el calendario de obras del Proyecto;
(REFORMADAS 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)
- V. La aceptación por parte del urbanizador del monto de las garantías que debe otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto;
- VI. La aceptación por otra parte del urbanizador del plazo no menor de dos años a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada; y
- VII. El documento que acredite el pago del derecho correspondiente a este trámite, previsto en la Ley de Hacienda Municipal.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 288.- Cuando la documentación que presente el promovente, esté incompleta o el Proyecto Ejecutivo no reúna los requisitos generales, en ese mismo acto y por escrito, se harán las indicaciones para que se subsanen las omisiones. El expediente se regresará a su promovente con las anotaciones pertinentes a su solicitud.

ARTICULO 289.- Los Ayuntamientos, a fin de resolver las solicitudes de licencias o permisos para realizar obras de urbanización, deberán tomar en cuenta la disponibilidad para la prestación de los servicios públicos y otros elementos que resulten relevantes para el caso.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

La Dependencia Municipal dictará el acuerdo que corresponda, debiendo notificarlo al urbanizador en un plazo de dos semanas.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 290.- Si la Dependencia Municipal niega la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización o determina la necesidad de practicar modificaciones, el urbanizador procederá a realizar las modificaciones o subsanar las deficiencias que le sean advertidas.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 291.- Si el urbanizador no fue notificado en el plazo que señala el artículo 289, o considera infundado el acuerdo que niegue la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, podrá recurrir a la Comisión Estatal, quien hará saber su opinión al Presidente Municipal para que en base a ella, éste resuelva en definitiva.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 292.- Si el acuerdo de la Dependencia Municipal autoriza el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, el urbanizador podrá solicitar se le expida la licencia o permiso para ejecutar las obras de urbanización, dentro de un plazo máximo de doce meses a partir de la fecha en que se le notifique.

De no verificarse el trámite en ese término, el urbanizador deberá de volver a gestionar la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 293.- El urbanizador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al propio Proyecto Ejecutivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos, determinadas en los reglamentos de zonificación aplicables, de acuerdo a lo señalado en el artículo siguiente.

(REFORMADO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 294.- Los urbanizadores ejecutarán o aportarán mediante convenio el equipamiento, las instalaciones y el mobiliario en los espacios verdes (EV) dentro de las áreas o predios a urbanizar, que se precisen en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 146 del Reglamento estatal de Zonificación.

ARTICULO 295.- Los urbanizadores aportarán mediante convenio, la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su adecuado funcionamiento; conforme se precise en el Programa Parcial de Urbanización y de acuerdo a las bases que se establezcan en la Ley de Ingresos Municipal y otras disposiciones aplicables.

ARTICULO 296.- El convenio que celebren el urbanizador y el Ayuntamiento, para dar cumplimiento a las disposiciones de los dos artículos que anteceden, contendrá:

- I. La descripción del equipamiento y las instalaciones que proveerá el urbanizador en las áreas de cesión para destinos;
- II. La descripción del mobiliario urbano que proveerá el urbanizador como elementos integrantes del proyecto, tales como señalamientos viales, nomenclatura, contenedores para el manejo de desechos sólidos y otros, conforme las normas del Reglamento Estatal de Zonificación, y
- III. La especificación de las obras de mejoramiento a la vialidad, de la infraestructura y el equipamiento, que ejecutará el urbanizador para integrar las áreas que se propone urbanizar al centro de población.

ARTICULO 297.- Cuando los propietarios de predios intraurbanos no incorporados o predios rústicos colindantes a una zona urbanizada que cuente con su Programa Parcial de Urbanización, con superficie no mayor de diez mil metros cuadrados, pretendan aprovechar las instalaciones de ésta, en la totalidad o en parte de sus servicios públicos, además de tramitar su incorporación al sistema municipal y de aprovecharlos según los usos y destinos que se les asignen, estarán obligados a ejecutar las obras de urbanización frente a los predios ya urbanizados, conforme el dictamen que expida la Dependencia Municipal, fundado en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables en la zona y el Reglamento Estatal de Zonificación.

Para obtener la autorización correspondiente, los propietarios deberán enterar a la Tesorería Municipal la aportación que determine la Ley de Ingresos del Municipio.

ARTICULO 298.- En los casos previstos en el artículo anterior, si conforme al Programa Parcial de Urbanización de la zona, se establece que las áreas de cesión para destinos, no representan una mejora efectiva a los fines públicos, ya sea por su extensión limitada o en consideración de los destinos y servicios ya disponibles, se podrá substituir la entrega de determinadas áreas de cesión para destinos, en forma total o parcial, por el pago del valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado, mediante avalúo realizado por perito reconocido y aceptado por el Ayuntamiento, previa opinión de la Comisión Estatal. Estos recursos se aplicarán a la adquisición de predios para equipamiento urbano o su mejoramiento, en la misma colonia, barrio o zona donde se localice el predio.

(REFORMADO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 299.- El urbanizador podrá omitir en el proyecto de Programa Parcial de Urbanización la lotificación, conforme los objetivos de su proyecto. En tal caso, el proyecto de Programa Parcial no incluirá los elementos que se indican en la fracción VIII del artículo 276.

Cuando el aprovechamiento de un predio requiera su lotificación, con base en las especificaciones del Programa Parcial, el urbanizador procederá a solicitar al Ayuntamiento la subdivisión del predio, conforme los artículos 297 y 298 que anteceden y el procedimiento previsto en los artículos 355 al 360 de esta Ley.

Capítulo III De la ejecución de obras de urbanización

ARTICULO 300.- La ejecución de las obras de urbanización podrá autorizarse en la siguientes modalidades:

(REFORMADAS 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

I. Urbanización inmediata: es aquella en la que el urbanizador o promovente deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra autorizado por el Ayuntamiento en la resolución respectiva, y que en ningún caso podrá ser mayor de veinticuatro meses, contados a partir de la fecha de expedición de la licencia correspondiente;

II. Urbanización por etapas: es aquella que debido a la extensión, características y costo de la urbanización, el Ayuntamiento podrá autorizar por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva. En ningún caso, la urbanización total, podrá quedar concluida en un plazo mayor de cinco años, contados a partir de la fecha de expedición de la licencia correspondiente;

III. Urbanización progresiva: es aquella en la que el urbanizador o promovente ejecutará las obras mínimas de urbanización, en el plazo y con las especificaciones que haya determinado el Ayuntamiento; dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los beneficiados del aprovechamiento; y

IV. En el caso de que no se hayan iniciado los trabajos de urbanización a la fecha de modificación de los instrumentos de planeación, y estos modifiquen el aprovechamiento del suelo de esa zona, la licencia de urbanización quedará sin efecto, en cuyo caso se deberá obtener nuevamente el dictamen de vocación de uso del suelo.

(REFORMADO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 301.- El Ayuntamiento únicamente autorizara la urbanización progresiva cuando se trate de aprovechamientos habitacionales promovidos por dependencias y entidades de la Administración Publica Federal, Estatal y Municipal.

Estas dependencias coordinaran la ejecución de las obras de urbanización restantes hasta complementarlas sujetándose al sistema de acciones por colaboración previsto en el capítulo II del Título Séptimo de esta Ley, por lo que el Ayuntamiento observará el cumplimiento de los compromisos adquiridos desde el Programa Parcial de Urbanización.

ARTICULO 302.- El urbanizador para tramitar la licencia o permiso de urbanización, presentará ante la Dependencia Municipal:

I. La propuesta y aceptación del perito que tendrá a su cargo la supervisión municipal de las obras;

II. La designación del perito o director responsable para la ejecución de las obras, y

(REFORMADA 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

III. El documento que acredite el pago del derecho correspondiente de conformidad a la Ley de Ingresos Municipal.

Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, procederá a expedir de inmediato la licencia o permiso de urbanización.

ARTICULO 303.- En la licencia o permiso de urbanización, se precisará:

- I. El urbanizador a quien se expide;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- II.- La referencia al Proyecto Ejecutivo de Urbanización;
- III. Los conceptos que ampara y los pagos correspondientes, y
- IV. El plazo para la realización de las obras conforme al calendario del Proyecto de Urbanización, que corresponderá a su vigencia.

ARTICULO 304.- Cuando el urbanizador opte por contratar la supervisión municipal conforme lo previsto en el artículo 255 de esta Ley, quedará exento de los derechos que por este concepto establezcan las leyes hacendarias.

Si al solicitar la licencia o permiso el urbanizador no propone al perito conforme el artículo 255 de esta Ley, la designación será hecha por la Autoridad Municipal.

ARTICULO 305.- Al expedir la licencia o permiso de urbanización, la Dependencia Municipal entregará al urbanizador:

(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- I. La copia certificada y sellada del Proyecto Ejecutivo de Urbanización; y
- II. La bitácora autorizada para verificar la supervisión y control de las obras.
Al autorizar la bitácora, la autoridad municipal certificará las firmas de los peritos y directores responsables que intervendrán en la ejecución, supervisión y control de las obras.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 306.- Dentro de las dos semanas siguientes a la expedición de la licencia o permiso de urbanización, se deberá constituir ante la Tesorería Municipal la garantía que asegura la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que debe asumir en los términos de su Programa Parcial de Urbanización y el Proyecto Ejecutivo de Urbanización. Esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización y su municipalización.

ARTICULO 307.- Cuando el Ayuntamiento autorice que una obra de urbanización se realice por etapas, la garantía a que se refiere el artículo anterior, se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar; actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 308.- Cuando el urbanizador pretenda iniciar la promoción de venta de lotes o fincas antes de concluir las obras y obtener la incorporación municipal, deberá obtener la autorización expresa de la Dependencia Municipal, cumpliendo con los siguientes requisitos.

- I.- Copia de la autorización del Programa Parcial en que se ubiquen, debidamente publicado y registrado;
- II.- Relación de los lotes o fincas que pretenda promocionar, y
- III.- Garantía por el cincuenta por ciento del valor de los lotes o fincas que pretenda promocionar, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar las obras, la urbanización y su integración municipal.

Si la Dependencia Municipal se niega a expedir la autorización a que se alude en el presente artículo, el promovente podrá recurrir ante la Comisión Estatal, quien previo análisis del caso hará saber su opinión al Presidente Municipal para que en base a ella, éste resuelva en definitiva.

(REFORMADO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 309.- Una vez autorizado por el Cabildo el Programa Parcial de Urbanización y previa autorización expresa de la Dependencia Municipal, el urbanizador podrá ejecutar trabajos de preparación del terreno, limpieza, despalme y habilitación de accesos.

La Dependencia Municipal sólo permitirá el inicio formal de las obras de urbanización, cuando el urbanizador o promovente haya cumplido con las obligaciones que le señalan los artículos 306 al 307 de esta Ley, y las demás que le hubieren establecido los términos de autorización del Programa Parcial y Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondientes.

La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia o permiso correspondiente.

ARTICULO 310.- Ninguna obra de urbanización que afecte en forma directa la vialidad en la zona, deberá iniciarse sin que se hayan instalado previamente los señalamientos de desvíos de tránsito y de protección de obras para cada etapa programada. Así mismo deberán retirarse todos ellos al concluir los trabajos.

La licencia que autorice las obras de urbanización precisará la fecha, lugar y número de señalamientos que se requieran colocar, así como la responsabilidad en que incurra el urbanizador por su incumplimiento.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 311.- El Ayuntamiento deberá realizar la supervisión de la ejecución de las obras de urbanización que realicen los urbanizadores o promoventes, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y características autorizadas en el Programa Parcial de Urbanización y el Proyecto Ejecutivo.

ARTICULO 312.- La Secretaría cuando practique una inspección a obras de urbanización, comunicará sus observaciones al Gobierno Municipal correspondiente, a fin de enterarlo de posibles anomalías en el proceso de ejecución de las obras.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 313.- La ejecución del proyecto ejecutivo deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un ingeniero civil o arquitecto, con título legalmente expedido y que cuente con autorización para actuar como perito o director responsable de obra en la localidad donde se ubique la urbanización o edificación; para lo cual, deberá expresar su consentimiento por escrito ante el Ayuntamiento.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 314.- El perito o director responsable designado por el urbanizador para la ejecución de las obras de urbanización, será responsable solidario de todas las acciones y obras a que se refiere el Proyecto Ejecutivo autorizado.

ARTICULO 315.- Es obligación del urbanizador o promovente mantener en la obra, en lugar fijo y durante el horario de trabajo, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por el Ayuntamiento respectivo, hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 316.- El urbanizador o promovente se obliga a realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto ejecutivo y a las que en su caso, les sean solicitadas por el Ayuntamiento correspondiente, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

Los originales de los reportes de laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberán anexarse a la bitácora.

ARTICULO 317.- El urbanizador o promovente se obliga a observar las indicaciones que se deriven de la correspondiente supervisión oficial; pero tendrá derecho a pedir por escrito al Ayuntamiento correspondiente, que se reconsideren las determinaciones tomadas por los supervisores, cuando pudieran implicar cambios en el proyecto, haciendo las observaciones que considere necesarias.

ARTICULO 318.- Cuando existan razones técnicas fundadas y se requiera la modificación del proyecto en sus especificaciones, deberá el urbanizador o promovente, proponerlas por escrito ante el Ayuntamiento correspondiente.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 319.- El Proyecto Ejecutivo de Urbanización podrá modificarse, en tanto no contravenga los lineamientos y especificaciones del Programa Parcial de Urbanización, conforme las bases siguientes:

(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- I.- Para cualquier modificación del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, sea a propuesta del urbanizador o de la propia autoridad, la Dependencia Municipal dispondrá se elabore un dictamen específico que le dé sustento;
- II. Expedido el dictamen, la Dependencia Municipal lo notificará al urbanizador, para su debido cumplimiento;
- III. En el mismo dictamen se establecerá la modificación del calendario de obras y en secuencia, el plazo para su ejecución, y
- IV. Conforme al nuevo plazo que se determine, se otorgará la ampliación de la licencia o permiso, previo pago de los derechos municipales que correspondan.

ARTICULO 320.- Antes de que se agote el plazo fijado en la licencia o permiso de urbanización para la ejecución de las obras, si el urbanizador estima que no logrará concluir las por causas graves de fuerza mayor, podrá solicitar se amplíe su vigencia, presentando a la Dependencia Municipal la documentación prevista en el artículo 302, la bitácora de obra y la opinión del perito responsable.

Recibida la solicitud, la autoridad municipal resolverá en un plazo no mayor de cinco días, procediendo a notificar al urbanizador.

En todo caso, el urbanizador deberá contar con licencia o permiso vigente para ejecutar las obras de urbanización, o acreditar que gestionó oportunamente su ampliación y la Dependencia Municipal no ha resuelto su solicitud.

ARTICULO 321.- Si transcurre el plazo establecido para la ejecución de las obras, sin que el urbanizador gestione ampliación de la vigencia de su licencia o permiso conforme el artículo anterior, la Dependencia Municipal procederá a:

- I. Notificar y requerir al urbanizador para que en el término de tres días, gestione la ampliación respectiva ante la Dependencia Municipal, para regularizar su situación;
- II. Transcurrido el plazo indicado en la fracción anterior, sin que el urbanizador haya gestionado su regularización, se procederá a suspender las obras y se determinarán las sanciones correspondientes a los responsables;

- III. Notificar al urbanizador, si niega la ampliación solicitada, y
- IV. En su caso, hacer efectiva la garantía otorgada conforme al artículo 306 para concluir las obras de urbanización, procediendo a tomar posesión de las áreas de cesión para destinos.

Este acuerdo será notificado al urbanizador e informado a la Comisión Estatal.

ARTICULO 322.- Si las obras respectivas no quedaren concluidas en el plazo autorizado por el Ayuntamiento y se haya concedido prórroga, el urbanizador o promovente estará obligado a cubrir nuevamente las obligaciones fiscales correspondientes al monto de las obras que no se hayan realizado en tiempo.

ARTICULO 323.- El Ayuntamiento respectivo deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere esta Ley, cuando el urbanizador o promovente:

- I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;
- II. No se apegue a las especificaciones y características de las obras señaladas en esta Ley y en la autorización respectiva;
- III. No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan, con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras, y
- IV. Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por esta Ley.

ARTICULO 324.- El Ayuntamiento, con los recursos derivados de las garantías, ejecutará directamente las obras de urbanización que no haya ejecutado o corregido el urbanizador o promovente.

ARTICULO 325.- Cuando los predios en los que se autorice realizar las obras de urbanización o bien en los que vaya a llevarse a cabo su primera etapa, no colinden con una zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la vialidad de liga y la conexión de los servicios necesarios, debiéndose realizar las gestiones administrativas que marca la presente Ley, así como otros ordenamientos en la materia.

ARTICULO 326.- Se declara de utilidad pública la expropiación de las áreas y predios necesarios para conectar una urbanización en proyecto y otras zonas urbanizadas del centro de población, siempre y cuando las obras de conexión sean congruentes con los programas de desarrollo urbano aplicables, conforme a su Programa Parcial de Urbanización.

ARTICULO 327.- Cuando para conectar una urbanización en proyecto, con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar, se requerirá la anuencia de éstos. En caso de no otorgarse la anuencia, el Gobierno Municipal gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme la asignación de destinos formulada en el Programa Parcial de Urbanización, quedando obligado el urbanizador a realizar las obras a su costo, en su totalidad, y a pagar el importe que corresponda por indemnización. Las obras ejecutadas por este medio y los terrenos afectados, pasarán a ser del dominio municipal y éste tendrá derecho a considerar su costo proporcional, en futuras incorporaciones de los predios aledaños.

Capítulo IV

De la recepción de obras de urbanización para su integración municipal

(REFORMADO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 328.- Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización y lo relativo en materia de impacto ambiental el urbanizador o promovente solicitará por escrito al Ayuntamiento, el dictamen técnico de la ejecución de dichas obras para su incorporación municipal.

Para el caso de las promociones de vivienda que cuenten con autorización municipal para urbanización y edificación simultaneas, se deberá solicitar el dictamen técnico de las obras de urbanización necesarias para la incorporación municipal de cada una de las etapas, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) Copia de la autorización del Programa Parcial respectivo;
- b) Copia del plano de las etapas de urbanización autorizadas. La aprobación, en su caso, de las modificaciones a las etapas de urbanización propuestas por el promovente, deberá emitirla la Dependencia Municipal en un plazo no mayor a dos semanas a partir de la presentación de la solicitud. En este último caso, se acompañara a la solicitud de incorporación municipal, la copia del plano de etapas de urbanización aprobado finalmente por la Dependencia Municipal;
- c) Relación de lotes o fincas que se pretenden incorporar;
- d) En el caso de urbanización y edificación simultáneas, comprobar debidamente ante la Dependencia municipal que a la fecha de la solicitud se encuentran terminados las redes de agua potable y drenaje sanitario, así como las calles niveladas en terracerías de la etapa que se pretende incorporar, y que esté debidamente establecido el calendario de obra de edificación y urbanización con su fecha de terminación;
- e) Garantía del cien por ciento del valor de los trabajos de urbanización faltantes por ejecutar en el área que pretenda incorporar, mediante fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar las obras faltantes. Una vez terminados los trabajos de urbanización, el Ayuntamiento emitirá el dictamen donde se acredite la conclusión de los trabajos, notificando la procedencia de la cancelación de la garantía antes mencionada; y
- f) No se autorizara la incorporación de etapas posteriores si los trabajos de urbanización de la etapa inmediata solicitada no están ejecutados de acuerdo a programa, o bien si el promotor solicitante hubiere incumplido con algún compromiso anterior de terminación de obra en calidad o en tiempo.

Este dictamen técnico tendrá por objeto verificar que el urbanizador o promovente, haya cumplido con todas las obligaciones que le señala esta Ley y ejecutado las obras de urbanización correspondientes, en los términos del Programa Parcial de Urbanización y el Proyecto Ejecutivo autorizado

ARTICULO 329.- El dictamen técnico correspondiente será expedido por el Ayuntamiento, debiéndose hacer del conocimiento del urbanizador o del promovente.

En el caso de que el dictamen técnico no apruebe la totalidad de las obras de urbanización, el urbanizador o promovente deberá corregir a su costa, las anomalías que se desprendan de dicho dictamen, para que posteriormente solicite ante el Ayuntamiento el dictamen definitivo.

(REFORMADO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 330.- Para el caso de las promociones de vivienda, la incorporación municipal de la urbanización o etapas solicitadas, surtirá efecto solamente mediante el Acuerdo que emita el Cabildo respecto del dictamen correspondiente que le someta a su consideración la Dependencia Municipal.

La Dependencia Municipal emitirá el dictamen aludido en el párrafo anterior, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud hecha por el promotor, y se dará con base en la aprobación otorgada previamente por el Cabildo al Programa Parcial de Urbanización, de acuerdo con el artículo 282 de esta Ley.

El Cabildo emitirá el Acuerdo que corresponda dentro de los 20 días hábiles siguientes a aquel en que la Dependencia Municipal le haya presentado el dictamen.

Si la Dependencia Municipal no emite el dictamen dentro del plazo establecido en el presente artículo, se le dará por única vez un término improrrogable de 5 días hábiles para que lo emita y, en caso de persistir en su omisión, se procederá a la destitución del titular de dicha Dependencia por parte del Cabildo, la cual se le notificará personalmente dentro de los 6 días hábiles siguientes al acuerdo de destitución.

Autorizada la incorporación, la Dependencia Municipal, dentro de las 48 horas siguientes, enterará mediante oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el fin de que procedan los traslados de dominio, así como a la autoridad catastral correspondiente para que proceda el reavalúo de la zona, en los términos de la legislación catastral.

En caso de que el Cabildo no emita el Acuerdo que corresponda dentro del plazo establecido en el presente artículo, se procederá en los términos de la Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

Dentro de las 48 horas posteriores a la emisión del Acuerdo, el Ayuntamiento tramitará su publicación en el *Periódico Oficial "El Estado de Colima"*, cuyo costo deberá ser cubierto por el promotor.

Si pasado el plazo a que se refiere el párrafo anterior, la Dependencia Municipal no entera al Registro Público de la Propiedad y del Comercio y al Catastro de la incorporación municipal, el promovente podrá acudir directamente y con los mismos efectos a dichas dependencias, a fin de enterarlas y para que procedan a realizar los traslados de dominio y reavalúos de la zona. En dicho caso, ambas dependencias harán saber al Ayuntamiento la negligencia de la Dependencia Municipal, así como que han procedido a dar cumplimiento a la solicitud del promovente.

ARTICULO 331.- El acuerdo de incorporación municipal es requisito necesario:

- I. Para escriturar los predios a sus adquirentes y permitirles su ocupación, y
- II. Expedir licencias de construcción.

(REFORMADO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 332.- No será requisito el acuerdo de incorporación municipal para:

- I. Escriturar, ocupar y edificar predios donde se hayan autorizado obras de urbanización progresiva;
- II. Expedir licencias para edificar predios donde se hayan autorizado obras de urbanización y edificación simultáneas, o
- III. Expedir licencias de construcción en predios rústicos, solo para edificaciones propias de la actividad agropecuaria y vivienda rural.

Capítulo V

De las obligaciones de los urbanizadores

ARTICULO 333.- Los urbanizadores y promoventes tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Cumplir con lo dispuesto en esta Ley, la legislación urbana, los programas de desarrollo urbano y en las autorizaciones respectivas;

(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- II.- Ejecutar, en su caso y por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan, de acuerdo con el proyecto ejecutivo que les hayan autorizado;

- III. Otorgar las garantías conducentes a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que les correspondan y garantizar la urbanización contra defectos ocultos;

(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- IV.- Hacer entrega al Ayuntamiento, cuando así proceda, de los terrenos comprendidos en las áreas de cesión para destinos y el equipamiento, especificados en el programa parcial y el proyecto ejecutivo;
- V. Pagar en tiempo y forma, las contribuciones que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal;
- VI. Iniciar en tiempo las obras de urbanización;
- VII. Mantener un residente con carácter de representante debidamente autorizado, que atienda a los supervisores e inspectores durante el período de ejecución de las obras de urbanización o edificación, en el lugar de las mismas;
- VIII. Atender las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados por el Ayuntamiento les hagan, respecto de la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que les correspondan;
- IX. Informar por escrito al Ayuntamiento, respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite;
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- X. Solicitar y obtener de la Dependencia Municipal la autorización para iniciar la promoción de venta de lotes, así como de los departamentos, viviendas y locales, otorgando la garantía adicional prevista en el artículo 308 de esta Ley; y
- XI. Las demás que le señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 334.- El urbanizador o promovente está obligado, previamente a permitir la ocupación de predios o fincas o escriturarlos a sus adquirentes, a cumplir estrictamente los siguientes requisitos:

- I. Que se haya cumplido con el procedimiento de incorporación municipal, previsto en los artículos 328 al 330 y, en el caso de urbanizaciones progresivas, que el Gobierno Municipal haya recibido de conformidad las obras mínimas;
- II. Que se haya hecho publicación textual del acuerdo de Cabildo que formalice la incorporación, conforme lo previsto en el artículo 330;
(REFORMADA 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)
- III. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años, esta garantía debe ser por el diez por ciento del valor de la urbanización y expedida por una compañía autorizada; y
(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)
- IV.- Que se hayan pagado o garantizado las obligaciones que establezcan a su cargo las leyes hacendarias.

V. Derogado. *(DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)*

ARTICULO 335.- El urbanizador está obligado a incluir los siguientes rubros en todas las escrituras que otorgue para enajenar lotes del predio urbanizado o fincas:

- I. El uso de cada lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda de acuerdo al propio Programa Parcial de Urbanización;
- II. Las limitaciones de dominio consistentes en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el Reglamento de Zonificación;
- III. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;
- IV. Las distintas funciones del predio urbanizado;
- V. Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra, y

VI. En su caso, la declaración del adquirente de que conoce el reglamento autorizado por el Ayuntamiento como parte del Programa Parcial de Urbanización.

Los Notarios Públicos verificarán se incluyan estos rubros en los testimonios que expidan, con lo cual darán cumplimiento a lo ordenado en los artículos 11 y 12 de esta Ley.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 336.- En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten predios o fincas, en primera venta, preventa, apartado u otros actos de enajenación se deberá hacer referencia, al acuerdo del Ayuntamiento donde se autoricen las obras de urbanización y edificación en su caso, citando el número y la fecha de la licencia o permiso, y de la autorización expresa de la autoridad municipal para realizar tales enajenaciones, previsto en la fracción X del artículo 333 de esta Ley.

ARTICULO 337.- Mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- V. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos, y
- VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

El urbanizador podrá repercutir equitativa y proporcionalmente entre los vecinos, el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice las obras de urbanización. El Ayuntamiento respectivo controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.

ARTICULO 338.- El Ayuntamiento correspondiente, podrá convenir con el urbanizador, la prestación total o parcial de los servicios a que se refiere el artículo anterior, previa repercusión del costo de los mismos a los adquirentes de los lotes; para tales efectos, el Ayuntamiento cobrará las cuotas que correspondan, a cuenta del urbanizador, mientras no sea acordada la municipalización.

Capítulo VI De las obligaciones de los adquirentes de lotes

ARTICULO 339.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por adquirente, a la persona física o jurídica, pública o privada, que bajo cualquier título adquiera la propiedad o posesión de uno o más predios, casas, departamentos o locales producto del aprovechamiento urbano del suelo.

ARTICULO 340.- Los adquirentes deberán ajustar sus construcciones a las normas que establece esta Ley, los Reglamentos, la Legislación, los Programas de Desarrollo Urbano y las resoluciones correspondientes del Ayuntamiento.

Los propietarios de terrenos baldíos deberán mantenerlos limpios y bardeados con barrera transparente. Sólo deberán realizar en los mismos, actividades compatibles con los usos permitidos, conforme a las normas de zonificación, en tanto se les dé el aprovechamiento definitivo.

En caso de no cumplir esta disposición, la dependencia municipal podrá aplicar las sanciones administrativas correspondientes y realizar las acciones con cargo al propietario, procediendo a su cobro conforme las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal.

ARTICULO 341.- En todos los casos, los adquirentes de lotes tendrán la obligación solidaria con el urbanizador o promotor de conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas

verdes, en los tramos que le correspondan así como las banquetas, pavimentos y el mobiliario urbano.

ARTICULO 342.- Es obligación de los adquirentes tramitar a su costa y ante las autoridades competentes, la conexión o contratación de los servicios públicos que deban prestarse.

ARTICULO 343.- Será obligación de los adquirentes respetar las características determinadas en el Programa Parcial de Urbanización, en lo que respecta a las dimensiones y no podrán subdividir los mismos, en tamaños menores a los señalados. Igualmente están obligados a respetar la zonificación y la reglamentación de los usos y destinos.

ARTICULO 344.- Los adquirentes podrán constituirse legalmente en una asociación, la que deberá contar con reglamento propio para su buen funcionamiento.

ARTICULO 345.- El acta constitutiva de la asociación que integren los vecinos y su reglamento, deberán inscribirse en el Ayuntamiento para efectos de ser integrados en el expediente del Programa Parcial o autorización respectiva, a fin de que se reconozca la personalidad y capacidad de gestión de la organización.

Capítulo VII De la municipalización

ARTICULO 346.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por municipalización, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega por parte del urbanizador o promovente al Ayuntamiento respectivo, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización, que cumpliendo con lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de sus habitantes.

ARTICULO 347.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, sólo el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del urbanizador, con la asociación de vecinos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

(REFORMADO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

ARTICULO 348.- El urbanizador o promovente podrá solicitar al Ayuntamiento la municipalización de una urbanización, cuando:

- I.- Este acordada la incorporación municipal;
- II.- Se esté pagando el impuesto predial en forma individual por lote o fincas; y
- III.- Esté edificada cuando menos el cincuenta por ciento más uno de la etapa correspondiente, en los casos de fraccionamientos en los que se construya o comercialice lotes urbanizados.

Cumplidos los requisitos a que se refieren las fracciones anteriores, el Ayuntamiento autorizará la municipalización respectiva.

En los casos de urbanización y edificación simultáneas, la municipalización se dará de manera automática cuando:

- a).- Las obras de urbanización se encuentren terminadas al 100 por ciento; y
- b).- Las obras de edificación se encuentren terminadas en más del 50 por ciento.

ARTICULO 349.- El urbanizador o promovente solicitará al Ayuntamiento correspondiente la municipalización del mismo, acompañando a dicha solicitud un padrón de adquirentes, con nombre, domicilio y clave catastral.

(ADICIONADO, 4 DE OCTUBRE DE 1997)

El Ayuntamiento deberá dar respuesta dentro de los cuarenta y cinco días posteriores a la presentación de la solicitud, si no lo hace así o se niega a municipalizar las obras de urbanización, el promovente podrá recurrir a la Comisión Estatal, quien hará saber su opinión al Ayuntamiento para que en base a ella, éste resuelva en definitiva.

ARTICULO 350.- Habiéndose acordado la municipalización de las obras de urbanización y edificación, procederá la cancelación de la garantía a que se refiere el artículo 306 de esta Ley, quedando el urbanizador liberado de toda responsabilidad, en cuanto a la prestación de los servicios respectivos.

Mientras no se cumpla con el supuesto previsto en este artículo, el urbanizador seguirá obligado a la prestación de los servicios de responsabilidad municipal y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, así como a conservar vigente la garantía otorgada.

ARTICULO 351.- El acto de recepción de las obras de urbanización para su municipalización se realizará en el mismo lugar de su localización, con la participación de un representante legal del Ayuntamiento, un representante de la Dependencia Municipal, el urbanizador o promovente y un representante de la asociación de vecinos, si la hubiere.

En este acto, el representante de la Dependencia Municipal ratificará el dictamen técnico estableciendo que el urbanizador cumplió con todas las obligaciones a su cargo y por tanto, las obras de urbanización están en condiciones de ser recibidas y municipalizadas.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

El representante del Ayuntamiento levantará un acta administrativa donde se hagan constar los hechos de la recepción de las obras, así como la declaración por parte del urbanizador indicando los datos de la fianza que otorgue por un plazo no menor de dos años, obligándose a reponer las obras que presenten defectos ocultos de construcción, conforme la fracción VI del artículo 287 de esta Ley. Esta fianza será del cincuenta por ciento del monto de la fianza que se cancela en el artículo anterior, actualizada por el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

En los casos del aprovechamiento urbano de tipo campestre, granjas, turísticos y todos aquellos que se encuentren fuera de la estructura urbana, o que así quede establecido en su Programa Parcial correspondiente, el acto de Municipalización tendrá que ser acompañado por la integración formal de la asociación encargada de prestar en lo sucesivo los servicios urbanos de carácter municipal, enterando al Ayuntamiento del monto de las tarifas correspondientes, el cual las autorizará y vigilará su cumplimiento.

ARTICULO 352.- La garantía a que se refiere el artículo anterior, no podrá cancelarse sino hasta que hayan transcurrido dos años, contados a partir de la fecha en que las autoridades competentes, dictaminaron que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas por esta Ley y conforme a la autorización respectiva.

ARTICULO 353.- Cumplido el plazo a que se refiere el artículo anterior, el urbanizador o promovente solicitará al Ayuntamiento respectivo, la cancelación de la garantía que al efecto se haya constituido.

ARTICULO 354.- El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento de las áreas de cesión para destino, para integrar el equipamiento urbano.

Mientras no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se conviertan en depósitos de basura y desperdicios.

Capítulo VIII **De las fusiones, subdivisiones y relotificaciones de áreas y predios**

ARTICULO 355.- Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y relotificaciones se otorgarán por el Ayuntamiento, de conformidad con los programas de desarrollo urbano, los reglamentos de zonificación aplicables y las disposiciones de esta Ley.

(REFORMADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 356.- La superficie mínima que garantiza la sustentabilidad de la actividad agropecuaria es de cinco hectáreas, por lo que todas aquellas subdivisiones y relotificaciones de predios donde los productos de la operación sean mayores a esa superficie, seguirán siendo rústicos y no requerirán autorización en los términos de la presente Ley.

Toda subdivisión o relotificación de predios rústicos que implique fracciones menores a cinco hectáreas, o que tienda a aplicar nuevos usos, deberá sujetarse a lo dispuesto por el título octavo de esta ley referente al aprovechamiento urbano del suelo.

ARTICULO 357.- Sólo se autorizarán subdivisiones y relotificaciones si:

(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- I.- El o los predios se encuentran incorporados al sistema municipal;
- II. Cuentan con todos los servicios urbanos;

(REFORMADA, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

- III.- No requieren el trazo de vías públicas; y

(REFORMADA 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.)

- IV.- Tratándose de subdivisiones, la superficie del predio original no exceda los diez mil metros, o no se formen más de cinco lotes, en cuyo caso se atenderá a lo dispuesto en el Título Octavo de esta Ley.

ARTICULO 358.- Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y relotificaciones, se otorgarán a las personas previstas en el artículo 268 de esta Ley.

Para tramitar ante el Ayuntamiento la autorización de fusión, subdivisión o relotificación, se requerirá presentar:

- I. Copias del dictamen referido en el artículo 127 de esta Ley;
- II. Copias de los títulos donde se acredite la propiedad de los predios, y
- III. Certificado que acredite la solvencia fiscal y la libertad de gravamen de los predios, excepto los inmuebles que provengan del patrimonio federal, estatal o municipal.

ARTICULO 359.- Al solicitar el dictamen de vocación del suelo se proporcionará a la Dependencia Municipal el plano catastral de los predios involucrados con su localización referenciada a la zona donde se ubique y la propuesta de fusión, subdivisión o relotificación.

(REFORMADO, P.O.. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

ARTICULO 360.- El Ayuntamiento a través de la Dependencia Municipal, otorgará o negará la autorización de fusión, subdivisión o relotificación con fundamento en el dictamen y en caso afirmativo expedirá de inmediato el permiso correspondiente, previo pago del derecho que fije la

Ley de Ingresos Municipal. La Dependencia municipal procederá a informar al Catastro y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la nueva lotificación.

Capítulo IX De las edificaciones

ARTICULO 361.- Las acciones materiales de adecuación especial relativas a la construcción o edificación comprenden:

- I. Las propias de la Arquitectura e Ingeniería Civil, que transformarán el espacio de un área o predio de suelo urbanizado, para hacer posibles las actividades humanas de acuerdo al uso o destino determinado por el programa parcial de Urbanización correspondiente;
- II. Las relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios acondicionados existentes;
- III. Las inherentes a la preservación, restauración y conservación de los mismos, en especial los relativos al patrimonio urbano y arquitectónico, y
- IV. Las referidas al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento de predios y fincas, que procuren la seguridad y salud pública así como la integración armónica a su contexto urbano.

ARTICULO 362.- Por su alcance, las obras de construcción o edificación se clasifican en:

- I. Obras de edificación nueva: Las relativas a los elementos técnicos de construcción para dar a los predios de suelo urbanizado, un aprovechamiento específico conforme a la zonificación;
- II. Obras para remodelación o ampliación de la edificación:
Las relativas a los elementos técnicos de construcciones existentes, para modificarlas y permitir un aprovechamiento específico, similar o diferente al anterior;
- III. Obras para la conservación de la edificación: Las relativas a los elementos técnicos de construcción en edificaciones existentes, para su preservación o restauración, y
- IV. Obras para la seguridad y sanidad de predios y edificaciones: Las relativas a los elementos técnicos de construcción en predios y fincas existentes, necesarias a realizar cuando el estado de los mismos no pueda garantizar la seguridad y salud pública.

ARTICULO 363.- Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, requerirá autorización del Ayuntamiento. La licencia o permiso de construcción, se otorgará por la Dependencia Municipal, de conformidad con lo dispuesto en éste Título, con las disposiciones de la Ley Orgánica del Municipio Libre y el Reglamento de Construcción.

ARTICULO 364.- Los reglamentos de construcción contendrán como mínimo, los siguientes capítulos:

- I. Facultades del Ayuntamiento;
- II. De los Programas Parciales de Urbanización en relación al otorgamiento de la licencia de construcción;
- III. De la ocupación de vías públicas y otros bienes de uso común:
 - a) Disposiciones generales;
 - b) Ocupación y utilización de la vía pública;
 - c) Instalaciones subterráneas y áreas en la vía pública;
 - d) Servidumbres;
 - e) Nomenclatura;
 - f) Acotamientos;

- g) Alineamientos;
- h) Restricciones a la edificación, e
- i) Anuncios;
- IV. De los peritos responsables:
 - a) Registros y requisitos;
 - b) Clasificación de peritos en diseño y construcción;
 - c) Vigencia del registro, y
 - d) Responsabilidades y obligaciones de los peritos;
- V. De la ejecución de Obras:
 - a) Obras ejecutadas para usos;
 - b) Obras ejecutadas para destinos, y
 - c) Construcciones e instalaciones provisionales;
- VI. De la solicitud para el otorgamiento de las licencias de construcción:
 - a) Elementos de la licencia de construcción;
 - b) Requisitos;
 - c) Procedimientos para solicitar licencias de construcción, y
 - d) Modalidades, condiciones y términos de las licencias de construcción;
- VII. Inspección y control de obras:
 - a) Urbanización, y
 - b) Edificación;
- VIII. Recepción de obras:
 - a) Urbanización, y
 - b) Edificación;
- IX. Normas para la construcción de obras de urbanización:
 - a) Generalidades;
 - b) Agua potable;
 - c) Drenaje de aguas residuales;
 - d) Drenaje pluvial;
 - e) Alumbrado Público;
 - f) Instalaciones de energía eléctrica;
 - g) Instalaciones telefónicas;
 - h) Instalaciones especiales;
 - i) Pavimentos;
 - j) Guarniciones;
 - k) Banquetas, y
 - l) Jardinería;
- X. Utilización y conservación de edificios y predios:
 - a) Acotamientos;
 - b) Construcciones peligrosas;
 - c) Usos peligrosos;
 - d) Actividades contaminantes;

- e) Materiales peligrosos;
 - f) Previsiones contra incendios;
 - g) Dispositivos de seguridad y protección, y
 - h) Medidas preventivas en demoliciones;
- XI. Normas básicas para la construcción:
- a) Generalidades;
 - b) De las excavaciones;
 - c) De los rellenos o terraplenes;
 - d) De las demoliciones;
 - e) De las ampliaciones;
 - f) De las remodelaciones;
 - g) De las normas de calidad de los materiales;
 - h) De la seguridad e higiene de las obras;
 - i) De los dispositivos para transporte vertical en las obras;
 - j) De la ejecución de las obras;
 - k) De las memorias de cálculo;
 - l) De las instalaciones para agua potable y drenaje, y
 - m) De las instalaciones especiales;
- XII. Seguridad estructural de construcción:
- a) Disposiciones generales;
 - b) Características generales de la edificación;
 - c) Criterios de diseño estructural;
 - d) Cargas muertas;
 - e) Cargas vivas;
 - f) Diseño por sismo;
 - g) Diseño por vientos;
 - h) Diseño de cimentaciones;
 - i) Construcciones dañadas;
 - j) Obras provisionales y modificaciones, y
 - k) Pruebas de cargas;
- XIII. Sistema de autoconstrucción:
- a) Incentivos;
 - a) Régimen fiscal;
 - b) Casos de regulación forzosa, y
 - d) Construcciones en zonas rurales o suburbanas;
- XIV. Construcción de vivienda de interés social popular:
- a) Incentivos, y
 - b) Reducciones;
- XV. Prohibiciones, sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento:
- a) Prohibiciones a funcionarios, edificadores y usuarios;

- b) Apercibimiento;
- c) Multa;
- d) Suspensión;
- e) Clausura;
- f) Demolición, y
- g) Arresto administrativo, y

XVI. Recursos y defensas de los particulares:

- a) Recursos;
- b) Términos para su interposición;
- c) Legitimación;
- d) Suspensión del acto recurrido, y
- e) Autoridades competentes para resolver y términos para el efecto.

(REFORMADO P.O. 28, SUPL. 3, 05 JULIO 2008)

ARTÍCULO 364 Bis.- Los Reglamentos de Construcción de los Ayuntamientos deberán especificar que los postes de las instalaciones eléctricas y sus retenidas e instalaciones telefónicas no obstruyan las rampas para discapacitados, así como el acceso a cocheras y el libre tránsito de los transeúntes por las banquetas.

ARTICULO 365.- Las normas de diseño que se integran en los reglamentos de construcción incluirán especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso a las personas con limitaciones físicas y en particular a edificios y espacios abiertos para actividades públicas, generales o restringidas.

ARTICULO 366.- En los centros de población solamente se autorizará edificaren terrenos o predios de suelo urbanizado. Solo se exceptúan aquellas promociones que cuenten con autorización municipal para urbanización y edificación simultáneas o bien, para ejecución de obras de urbanización progresiva.

ARTICULO 367.- Quienes proyecten realizar obras de edificación, deberán solicitar a la presidencia municipal el dictamen de vocación de suelo a que se refieren los artículo 127 y 128 de esta Ley cumpliendo los requisitos que indique el reglamento de construcción.

ARTICULO 368.- Con fundamento en el dictamen del suelo, se elaborará el proyecto de edificación, que deberá reunir los requisitos establecidos en el reglamento de construcción.

ARTICULO 369.- Los proyectos y ejecución de obras y edificación deberán realizarse por un arquitecto o ingeniero con cédula profesional legalmente expedida y registrado como perito conforme las disposiciones del reglamento de construcción.

ARTICULO 370.- Los proyectos de edificación deberán ser revisados por la Dependencia Municipal, para verificar el cumplimiento de las normas de reglamento de construcción como también de otras disposiciones y reglamentos relativos a impacto ambiental, instalaciones especiales, seguridad y diseño urbano.

En el caso de normas reglamentarias cuya ampliación corresponde a dependencias, organismos u entidades concesionarias de servicios públicos federales o estatales de la dependencia municipal deberá verificar las consultas respectivas.

ARTICULO 371.- La Dependencia Municipal una vez que reciba la solicitud de revisión del proyecto de edificación, lo revisará y dictaminará en un plazo no mayor de dos semanas.

Si el dictamen descalifica el proyecto de edificación, se notificará al solicitante para los efectos que establezca el reglamento de construcción.

Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de edificación, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal.

ARTICULO 372.- Los gobiernos municipales tomarán las medidas que estén a su alcance, a fin de simplificar los trámites administrativos para expedir las licencias o permisos que correspondan a construcciones dedicadas a viviendas. 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 373.- La Dependencia Municipal podrá en todo tiempo ordenar las visitas de inspección que juzgue convenientes a los trabajos de edificación que se estén llevando a cabo, para que, en caso de no ajustarse a los planos aprobados en la licencia respectiva, se dispongan las modificaciones necesarias o se ordene la suspensión de la obra imponiéndose al propietario o responsable de la misma, la sanción que se determine conforme al reglamento de construcción.

ARTICULO 374.- El certificado de habitabilidad lo expedirá la Dependencia Municipal, respecto de toda edificación que pretenda utilizarse para cualquier actividad humana una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones asignadas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar. En las edificaciones nuevas, o en ampliaciones y reparaciones, la Dependencia Municipal verificará que las obras se hayan realizado conforme a los proyectos autorizados.

ARTICULO 375.- El certificado de habitabilidad se solicitará a la Dependencia municipal, acreditando el pago que a derecho fije la Ley de Ingresos Municipal. Recibida la solicitud, se practicará la inspección y se dictaminará otorgando o negando el certificación de habitabilidad en un plazo no mayor de dos semanas.

ARTICULO 376.- La utilización que se de a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por el Ayuntamiento para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener nueva autorización.

ARTICULO 377.- Todo propietario estará obligado a demoler o ejecutar las reparaciones necesarias para evitar que las edificaciones en mal estado pongan en peligro la seguridad de sus moradores o del público en general lo cual deberá hacerse en un plazo no mayor de tres meses que fija la Dependencia Municipal, la autoridad realizará la obra a costa del propietario.

Lo anterior será previamente notificado a los propietarios y poseedores.

Cuando se trate de un caso de emergencia, la autoridad correspondiente procederá con la rapidez que sea necesaria aplicando las medidas de seguridad previstas en esta Ley.

ARTICULO 378.- Cualquier proyecto de obra de edificación que ordene o autorice la autoridad Municipal, en la zona de aplicación de un programa parcial de urbanización, para la conservación y mejoramiento del patrimonio urbano y arquitectónico, necesariamente se informará a la asociación que se integre conforme el artículo 34 de esta Ley, solicitándole expresen su opinión en el plazo de dos meses.

En tanto no obtenga su opinión escrita, la Autoridad Municipal únicamente podrá determinar y ejecutar como medidas de seguridad el desalojo de los predios y fincas o el apuntalamiento de la edificación, pero en ningún caso podrá autorizar o ejecutar obras de edificación.

ARTICULO 379.- Las áreas y predios sin edificar, los edificios, casas, bardas, cercas y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas

condiciones de seguridad y de limpieza, cuidando especialmente que los muros y fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación.

Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de esta Ley y de las disposiciones reglamentarias aplicables.

Capítulo X De la participación social

ARTICULO 380.- Los organismos de participación social, constituidos a nivel estatal y municipal, participarán en los procesos de planeación y programación del desarrollo urbano, vivienda y protección ecológica, en los términos de la presente Ley y de las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 381.- Los particulares que deseen participar en los procesos a que se refiere el artículo anterior, lo podrán hacer a través de los organismos competentes, sin perjuicio de los derechos y las garantías que tengan y que pueden ejercer individualmente ante las autoridades competentes.

ARTICULO 382.- Los gobiernos estatal y municipales, en sus respectivas competencias, deberán promover y encauzar la participación de la comunidad, en la elaboración, revisión y ejecución de los programas de desarrollo urbano; para lo cual, darán difusión y establecerán las bases necesarias para su exposición, a través de la Comisión Estatal y de las Comisiones Municipales, así como del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y de los Comités Municipales de Planeación para el Desarrollo.

Toda persona podrá participar en el control de las acciones de aprovechamiento urbano del suelo, ejerciendo el derecho previsto en los artículos 143 y 144 de esta Ley.

ARTICULO 383.- En todos los casos en que los gobiernos estatal y municipales lo estimen necesario, solicitará la opinión de las organizaciones de profesionales constituidas legalmente con domicilio en el Estado, en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano y la vivienda, a fin de enriquecer los instrumentos jurídicos, económicos, técnicos, y en general, todos aquellos que en cada caso se apliquen.

ARTICULO 384.- Para efectos de la presente Ley, se entenderá por:

- I. Comités de manzana: aquella agrupación de personas que se constituyen en cada manzana de los centros de población de cada Municipio de la Entidad;
- II. Asociación de residentes: aquellos que se integran por los comités de manzana respectivos, y
- III. Junta de vecinos: aquellos que se integran en cada centro de población, con la participación de las asociaciones de residentes.

ARTICULO 385.- Los acuerdos que resulten de las reuniones de trabajo que realicen las agrupaciones de vecinos a que se refieren los artículos anteriores, deberán ser canalizados a las autoridades competentes, a través de las Comisiones Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 386.- Los comités de manzana, las asociaciones de residentes o las juntas de vecinos, podrán apoyarse y coordinarse con las autoridades competentes, para la ejecución de acciones por colaboración, con la participación que corresponde a las Comisiones Municipales.

TITULO NOVENO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Capítulo I De las medidas de seguridad, infracciones y sanciones

ARTICULO 387.- Las autoridades competentes a que se refiere esta Ley, tendrán a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente ordenamiento; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

ARTICULO 388.- Independientemente de las sanciones que establezca la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, se podrán imponer las sanciones administrativa, de acuerdo a las siguientes bases:

- I. A quien dañe o destruya bienes declarados del patrimonio cultural del Estado, independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurra;
- II. A quien efectúe cualquier acto traslativo de dominio de un bien declarado del patrimonio cultural sin registrarlo;
- III. A los propietarios de inmuebles declarados del patrimonio cultural, que por dolo, mala fe o negligencia, propicien la destrucción o deterioro del bien de su propiedad, y
- IV. Al perito de la obra que realice cualquier tipo de trabajo en bienes del patrimonio urbano y arquitectónico en el Estado, sin contar con la previa autorización, de acuerdo a lo previsto en esta Ley.

ARTICULO 389.- Se entenderá por medidas de seguridad, la adopción y ejecución de las acciones que con apoyo de esta Ley, dicten las autoridades competentes, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones.

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

ARTICULO 390.- Para los efectos de esta Ley, se considerarán como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de obras, servicios y actividades;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras;
- III. La desocupación de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de las instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización de maquinaria o equipo;
- VII. La advertencia pública, mediante la cual se empleen los medios publicitarios sobre cualquier irregularidad en las actividades realizadas por un urbanizador o promovente, y
- VIII. Cualquier prevención que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

ARTICULO 391.- Se entenderá por infracción, la violación a cualquiera de las disposiciones establecidas en esta Ley, la cual será sancionada de acuerdo con lo establecido en la misma.

ARTICULO 392.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:

- I. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios;
- II. Multa equivalente a uno y hasta diez mil días de salario mínimo vigente en el Estado o de hasta el diez por ciento del valor comercial de los inmuebles;
- III. La demolición total o parcial de las obras efectuadas en contravención a las disposiciones de esta Ley;
- IV. La revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas;
- V. La intervención administrativa de la empresa;

- VI. La cancelación del registro del profesionista en los padrones de peritos de obra correspondientes;
- VII. La prohibición de realizar determinados actos u obras, y
- VIII. El arresto administrativo hasta por 36 horas.

ARTICULO 393.- La Secretaría y el Ayuntamiento respectivo, al tener conocimiento de la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, no autorizados, ordenarán la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral, pública o privada, que las haya ejecutado.

(ADICIONADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

La intervención administrativa de la empresa, a que alude el inciso V del artículo anterior, podrá aplicarse tanto a aprovechamientos urbanos autorizados como a los no autorizados, previo acuerdo escrito y fundado del Titular del Poder Ejecutivo, a solicitud de la Secretaría o del Ayuntamiento correspondiente, el cual será notificado al urbanizador o promovente del mismo, o al propietario del predio, que es responsable solidario, sujetándose a los siguientes requisitos:

- a) Se aplicará en caso de reincidencia en las violaciones a la Ley, o desobediencias reiteradas a las disposiciones de la autoridad, o cuando al permitir el asentamiento humano en un predio sin la autorización respectiva o sin las obras de urbanización se cause daño al patrimonio de los adquirentes o deterioro en la calidad de vida del asentamiento;
- b) Tenderá a proteger primaria y fundamentalmente los intereses legítimos de los adquirentes de los locales viviendas o predios que resulten afectados por el incumplimiento de las disposiciones de la Ley;
- c) Se fundará siempre en razones de orden público o de interés general;
- d) Procurará ajustar la urbanización intervenida al fiel cumplimiento de las disposiciones derivadas del Programa Parcial de Urbanización, del Proyecto Ejecutivo, de la Ley y del Reglamento de Zonificación. En caso de no existir autorización alguna de inmediato se dispondrá la elaboración del Programa Parcial y Proyecto Ejecutivo correspondiente;
- e) Se limitará a cumplimentar, en defensa del responsable los fines normales y habituales de un aprovechamiento urbano del suelo regular;
- f) Durará el tiempo necesario para realizar los fines colectivos y de orden público antes expresados;
- g) Cesará una vez desaparecidas todas las causas que la motivaron y, en su caso, se devolverán los efectos patrimoniales y numerario remanente al responsable intervenido;
- h) Realizará todos los actos que corresponden al responsable intervenido en relación con los locales, viviendas o predios de la urbanización, procediendo, en caso de abstención de aquél, a firmar las escrituras o documentos que sean necesarios para su regularización tanto en relación con las autoridades correspondientes como con los adquirentes; y
- i) Podrá llevar a cabo las obras y servicios que se requieran y demás obligaciones del urbanizador intervenido, directamente o a través de terceros, celebrando para tal efecto los contratos o actos jurídicos que se requieran.

(ADICIONADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

Todos los gastos que haya necesidad de hacer para llevar a cabo la intervención en los términos precisados, serán a cargo de la urbanización, de su promotor o del propietario de los terrenos, todos los cuales serán solidaria y mancomunadamente responsables y obligados ante el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento respecto del pago de dichos gastos, cobrándose además en los mismos términos aquí expuestos, un diez por ciento sobre el valor de los locales, viviendas o predios, según dictamen de perito valuador, por concepto de gastos de administración.

ARTICULO 394.- Serán nulos de pleno derecho, los actos jurídicos, convenios o contratos, que celebren los sujetos de esta Ley, que ejecuten acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano o que tengan por objeto la venta de los lotes de un fraccionamiento, así como la enajenación de los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de que se componga un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, sin que previamente se hubieren satisfecho los siguientes requisitos:

- I. Que en su caso, se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización, y
- II. Que dichas obras hubieren sido aprobadas por el Ayuntamiento respectivo, en los términos de esta Ley.

La nulidad que establece este artículo, será independiente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hiciere acreedor el infractor.

ARTICULO 395.- La persona que ejecute alguna construcción en un inmueble, sin que previamente hayan sido aprobadas las obras de urbanización y los servicios urbanos correspondientes por el Ayuntamiento respectivo, se hará acreedora a las medidas de seguridad y sanciones que prevé esta Ley.

ARTICULO 396.- A las personas que realicen alguna obra de reparación o modificación en bienes que formen parte del patrimonio urbano arquitectónico del Estado, contraviniendo las disposiciones de esta Ley, se les ordenará la suspensión o demolición, según proceda, de conformidad al artículo 392 de esta Ley.

ARTICULO 397.- No se aplicará lo dispuesto en el artículo 395, a quienes el Ayuntamiento respectivo hubiere autorizado a ejecutar las obras de urbanización por etapas. En la autorización correspondiente, se determinarán las bases bajo las cuales dichas personas podrán enajenar los lotes producto de la urbanización, así como enajenar los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de que se componga.

(REFORMADO DEC. 385, 16 NOV 2011)

ARTICULO 397 Bis.- Se impondrán las sanciones administrativas señaladas en el artículo 392 del presente ordenamiento que correspondan, a quien dolosamente y sin el consentimiento de la autoridad correspondiente, haga un uso distinto al permitido del suelo u, obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas, en las zonas comprendidas en los programas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos o en los programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 398.- Comete el delito de fraude especial, y se le impondrá prisión de seis meses a ocho años y multa equivalente de uno a diez mil días de salario mínimo vigente en el Estado, además de la reparación del daño consistente en la devolución de las cantidades que hubiere recibido de los adquirentes de lotes, departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, al que:

- I. Por sí o por interpósita persona, cause perjuicio al fraccionar, transferir o prometer transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre un terreno, vivienda, casa o local producto del aprovechamiento urbano del suelo, sin contar con la previa aprobación de las autoridades competentes;
- II. Contando con la autorización del aprovechamiento urbano del suelo, no haya satisfecho los requisitos señalados por el Ayuntamiento respectivo, y
- III. Ofrezca en venta lotes, departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, que no hayan sido objeto de autorización del aprovechamiento urbano del suelo por la autoridad competente. Este delito se perseguirá de oficio.

ARTICULO 399.- Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan, para lo cual se

tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y la reincidencia del infractor.

ARTICULO 400.- Los servidores públicos que tramiten documentos, contratos o convenios, que contravengan esta Ley; que faltaren a la obligación de guardar el secreto respecto de los escritos que conozcan, revelando asuntos confidenciales o se aprovechen de ellos, exijan a título de cooperación o colaboración u otro semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole, serán sancionados con multa de uno a treinta días hábiles de sueldo, y suspensión de su cargo hasta por treinta días; en caso de reincidencia, se les separará de su cargo.

Se harán efectivas las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que se hubiere incurrido.

ARTICULO 401.- Los Notarios y Corredores Públicos, los empleados del Registro Público de la Propiedad y del Catastro, se abstendrán de dar trámite a documentos, contratos o convenios que consignent operaciones que contravengan lo dispuesto en esta Ley.

ARTICULO 402.- Las personas a que se refiere el artículo anterior, que violen las disposiciones de esta Ley, serán sancionadas con multa equivalente de uno o treinta días de salario mínimo, y en caso de reincidencia, se les separará en forma definitiva de su cargo. A los Notarios y a los Corredores Públicos, se les aplicarán las sanciones que establezca la Ley que rija sus funciones.

Las anteriores sanciones se aplicarán a los infractores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que hubieren incurrido.

Capítulo II De los recursos administrativos

ARTICULO 403.- Las resoluciones que dicten las autoridades competentes con base en lo dispuesto en esta Ley, podrán ser impugnadas por los afectados mediante el recurso de reconsideración.

(ADICIONADO, P.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997)

En caso de las resoluciones negativas del Cabildo a que se refieren los artículos 282, 330 y 349 de la presente Ley, el urbanizador podrá recurrir a la Comisión Estatal para que ésta emita opinión técnica al respecto, y si el contenido de ésta fuera favorable a los intereses del urbanizador, podrá ser utilizada para plantear la controversia ante las instancias jurisdiccionales competentes.

ARTICULO 404.- El recurso de reconsideración, se interpondrá por el interesado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se notifique la resolución impugnada o se ejecute el acto o resolución correspondiente, debiendo interponerse ante la autoridad o las autoridades que la emitieron.

ARTICULO 405.- El recurso de reconsideración será improcedente, cuando:

- I. No afecte de manera directa e inmediata un derecho o interés legítimo del recurrente, y
- II. Se haya consentido, expresa o tácitamente el acto recurrido; entendiéndose por consentido, cuando no se haya interpuesto el recurso dentro del plazo legal establecido.

ARTICULO 406.- El escrito en que se interponga el recurso, no se sujetará a formalidad especial alguna, salvo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Expresar el nombre y domicilio del recurrente, debiendo acompañar al escrito los documentos que acrediten su personalidad;

- II. Mencionar con precisión la oficina o autoridades de las que emane el acto recurrido, indicando con claridad en que consiste, citando las fechas y números de oficio o documentos en que conste la resolución impugnada;
- III. Manifiestar la fecha en que fue notificado el acto o resolución recurrido o en que se ejecutó el acto;
- IV. Expondrá en forma sucinta los hechos que motivaron la reconsideración;
- V. Anexar las pruebas, que deberán relacionarse con cada uno de los puntos controvertidos;
- VI. Señalar los agravios que le cause el acto o resolución impugnado, y
- VII. Exponer los fundamentos legales en que apoye el recurso.

Si el escrito por el cual se interpone el recurso fuere obscuro o le faltare algún requisito, la autoridad recurrida prevendrá al recurrente, por una sola vez, para que lo aclare, corrija o complete, de acuerdo con las fracciones anteriores, señalándole las deficiencias en que hubiere incurrido; apercibiéndole que de no subsanarlas dentro del término de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación correspondiente, el recurso se desechará de plano.

ARTICULO 407.- El recurrente podrá solicitar la suspensión del acto o resolución que reclama, la cual será concedida siempre que a juicio de la autoridad recurrida, no sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público. Cuando con la suspensión se puedan causar daños a la autoridad recurrida o a terceros, sólo se concederá si el interesado otorga ante la Secretaría de Finanzas del Estado o del Ayuntamiento respectivo, alguna de las garantías a que se refieren las leyes de hacienda del Estado o del Municipio correspondiente.

El monto de la garantía será el suficiente para asegurar la reparación de los posibles daños que se pudieren causar y será fijada por la autoridad recurrida.

ARTICULO 408.- Las pruebas que ofrezca el recurrente, deberán relacionarse con cada uno de los hechos controvertidos; sin el cumplimiento de este requisito, serán desechadas de plano.

Las pruebas documentales, deberán ser ofrecidas exhibiendo los documentos correspondientes, los cuales se acompañarán al escrito inicial.

Cuando se trate de documentos oficiales que no pueda exhibir el recurrente, deberá precisar el archivo o archivos en que se encuentren.

La prueba pericial, deberá ser ofrecida por el recurrente indicando los puntos sobre los que versará, y acompañando el cuestionario que deberá desahogar el perito. Se designará como perito a quien tenga título debidamente registrado de la profesión relativa a la materia sobre la cual deba emitir su opinión, salvo que se trate de actividades consideradas como no profesionales por la legislación aplicable. El recurrente, deberá presentar perito dentro de un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la admisión del recurso, a fin de que acepte su cargo; debiendo presentar su dictamen, dentro de los quince días hábiles siguientes al de la aceptación.

En caso de que el recurrente no presente el cuestionario al perito, o éste no acepte el cargo o no rinda el dictamen, dentro de los términos señalados, la prueba se desechará de plano.

La prueba de inspección ocular será ofrecida estableciendo los puntos sobre los que deba versar.

La prueba testimonial se ofrecerá mencionando los nombres y domicilios de los testigos, y acompañando el interrogatorio respectivo, sin lo cual la prueba será desechada de plano. En ningún caso será admitida la prueba confesional, ni la testimonial, a cargo de las autoridades.

ARTICULO 409.- Admitido que sea el recurso, se pedirán los informes conducentes a las autoridades involucradas en la resolución que se impugna, las cuales deberán rendirlos, dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se les haya solicitado.

ARTICULO 410.- La autoridad que conozca del recurso, fijará las fechas para el desahogo de las distintas diligencias probatorias ofrecidas, y tiene en todo momento, la facultad de decretar diligencias para mejor proveer, cuando considere que los elementos probatorios aportados son insuficientes.

ARTICULO 411.- La autoridad, al resolver el recurso interpuesto, deberá valorar las pruebas, conforme a las siguientes reglas:

- I. Los documentos públicos hacen prueba plena; salvo el derecho de tacharlos de falsedad y para pedir su cotejo con el protocolo o archivo que corresponda;
- II. Las actuaciones judiciales hacen prueba plena;
- III. Los documentos privados sólo harán prueba plena, cuando fueren reconocidos legalmente por la autoridad;
- IV. Los documentos privados provenientes de terceros, sólo harán prueba si son comprobados por testigos, teniendo el valor que merezcan las declaraciones de éstos;
- V. El reconocimiento o inspección ocular hará prueba plena, cuando se haya practicado en objetos que no requieran conocimientos especiales o científicos;
- VI. Las presunciones legales hacen prueba plena, mientras no se pruebe lo contrario, y
- VII. La calificación de la prueba testimonial, quedará al prudente arbitrio de la autoridad recurrida, quien para valorarla deberá tomar en consideración:
 - a) La edad, capacidad intelectual, instrucción, probidad, independencia de criterio, antecedentes personales e imparcialidad del testigo;
 - b) Que el hecho de que se trate, sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos, y que el testigo lo conozca por sí mismo y no por inducciones, ni referencias a otras personas;
 - c) Que la declaración sea clara y precisa, sin dudas ni reticencia, tanto sobre la sustancia del hecho, como de las circunstancias esenciales;
 - d) Que el testigo no haya sido obligado por fuerza o miedo, ni impulsado por engaño o soborno, y
 - e) Que el testigo exprese los fundamentos de su dicho.

ARTICULO 412.- Los recurrentes podrán solicitar en cualquier momento, la nulidad de las notificaciones contrarias a lo dispuesto en esta Ley.

La autoridad que conozca de la nulidad, resolverá de plano. Si procede la nulidad, la autoridad ordenará reponer el procedimiento, desde la notificación anulada.

ARTICULO 413.- Concluido el término de desahogo de pruebas y debidamente integrado el expediente, se pronunciará resolución definitiva dentro del plazo de treinta días naturales a partir de ese momento.

ARTICULO 414.- Tratándose de los recursos interpuestos en contra de actos o resoluciones emitidos por la Secretaría, por los ayuntamientos, o por las Comisiones Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano, serán éstas autoridades las que los resuelvan.

ARTICULO 415.- Las resoluciones definitivas, serán notificadas personalmente al recurrente o a su representante legal, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

SEGUNDO.- Se abrogan la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Colima publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" de 13 de noviembre de 1976, y la Ley de Planeación y Urbanización del Estado de Colima, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" de 22 de marzo de 1969.

TERCERO.- Se abroga la Ley de Fraccionamientos del Estado de Colima, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" de 19 de diciembre de 1981. En tanto el Gobernador del Estado expida el Reglamento Estatal de Zonificación, previsto en la presente Ley, para autorizar las acciones de aprovechamiento urbano del suelo, se aplicarán los criterios de clasificación de fraccionamientos, las normas de diseño y las disposiciones relativas a las áreas de cesión para destinos contenidas en los Capítulos Primero, Tercero y Quinto de la Ley que se abroga en este artículo.

CUARTO.- Las obligaciones que establece la presente Ley a cargo del Registro Público de la Propiedad y de los Notarios Públicos, se harán efectivas a partir del momento en que se registre la zonificación correspondiente, determinando los usos, destinos y reservas de un centro de población, ya sea en forma total o para una zona específica del mismo. El Registro Público de la Propiedad, al practicar el acto de registro, informará mediante oficio, por esta única ocasión, al Colegio de Notarios del Estado, comunicación que además será publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

QUINTO.- Los fraccionamientos, condominios y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes que se derogan en los artículos segundo y octavo transitorios.

SEXTO.- Los urbanizadores que estén tramitando la autorización de aprovechamiento urbano del suelo, podrán optar por continuar su procedimiento, o bien, presentar una nueva solicitud conforme las disposiciones de la presente Ley.

SÉPTIMO.- Los ayuntamientos procederán a expedir o modificar sus Reglamentos de Construcción en el plazo de dieciocho meses a partir de la vigencia de esta Ley.

OCTAVO.- Se establece un período de transición, a partir de la vigencia de esta Ley hasta el 31 de diciembre de 1994, para realizar las acciones legislativas y administrativas necesarias, a fin de instrumentar los procedimientos de autorización de obras de urbanización y edificación previstos en el Título Octavo "Del Aprovechamiento Urbano del Suelo", por parte de los gobiernos municipales.

NOVENO.- En tanto se adecuan las Leyes de Ingresos, el pago de derechos a cargo de los urbanizadores se verificará conforme a las siguientes normas:

- I. El derecho previsto en la fracción VI del artículo 134, se pagará conforme a la tarifa que establecen las Leyes Generales de Ingresos de los Municipios, por el concepto de alineamiento, designación de número oficial y factibilidad de uso del suelo, de acuerdo al alcance del dictamen de vocación del suelo que se solicite;
- II. El derecho previsto en la fracción VII del artículo 134 por el concepto de dictamen de congruencia, se pagará conforme lo previsto en las fracciones III y IV del artículo 55 de la Ley de Hacienda del Estado de Colima, por modificación de fraccionamientos y subdivisión de inmuebles;
- III. El derecho previsto en la fracción VII del artículo 277 de esta Ley, se pagará conforme lo previsto en la fracción I del artículo 55 de la Ley de Hacienda del Estado de Colima;

- IV. El derecho previsto en la fracción VII del artículo 287 de esta Ley, se pagará conforme a la tarifa que establecen las Leyes Generales de Ingresos de los Municipios, por el concepto de autorización para constituir fraccionamientos;
- V. El derecho previsto en la fracción III del artículo 302 se pagará conforme a la tarifa que dispone la fracción II del artículo 55 de la Ley de Hacienda del Estado de Colima, y
- VI. El derecho previsto en el artículo 360 de esta Ley, se pagará conforme a la tarifa que establecen las Leyes Generales de Ingresos de los Municipios por el concepto de permiso para subdivisión o relotificación de lotes o predios.

DÉCIMO.- Se derogan todas las disposiciones jurídicas que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

El Gobernador Constitucional del Estado dispondrá se publique, circule y observe.

Dado en el Recinto Oficial del Poder Legislativo a los veintiún días del mes de abril de mil novecientos noventa y cuatro.- Profr. Salvador Virgen Orozco, Diputado Presidente.- Rúbrica.- Licda. Ma. Guadalupe Ramírez Gaytán, Diputada Secretaria.- Rúbrica.- C. Roberto García Guardado, Diputado Secretario.- Rúbrica.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y observe.

Palacio de Gobierno, Colima, Colima, a 26 de abril de 1994.- El Gobernador Constitucional del Estado, CARLOS DE LA MADRID VIRGEN.- Rúbrica.- El Secretario General de Gobierno, LIC. RAMON PEREZ DIAZ.- Rúbrica.

N. DE E. A CONTINUACION SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

IP.O. 4 DE OCTUBRE DE 1997.

UNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.]

DECRETO 59, P.O. 6, SUPL. 09, 24 ENERO 2004.

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “ El Estado de Colima “

DECRETO NO. 156, 23 DE NOVIEMBRE DE 2004

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

DECRETO NO. 407, P.O. NO. 45, SUPL. 3, 23 DE SEPTIEMBRE DE 2006

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial "El Estado de Colima".

DECRETO 329, P.O. 28, SUPL. 3, 05 JULIO 2008

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

SEGUNDO.- Los Ayuntamientos deberán reformar sus reglamentos de construcciones para incluir esta disposición a más tardar tres meses después de la entrada en vigor de éste decreto.

TERCERO.- Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a éste artículo.

DECRETO 622, P.O. 40, SUPL. 4, 29 AGOSTO 2009

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”. El Gobernador del Estado Dispondrá se publique, circule y observe.”

Dado en el Recinto Oficial del Poder Legislativo, a los veintisiete días del mes de agosto del año dos mil nueve.

DECRETO 385, 16 NOVIEMBRE 2011

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.