



Última reforma publicada en el Periódico Oficial del 22 de marzo de 2005.

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado de Oaxaca, el sábado 20 de febrero de 1993.

LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE OAXACA.

LIC. DIODORO CARRASCO ALTAMIRANO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA, A SUS HABITANTES HACE SABER:

DECRETO NUMERO 91.

QUE LA H. QUINCUAGESIMA QUINTA LEGISLATURA DEL ESTADO, HA TENIDO A BIEN APROBAR LO SIGUIENTE:

LA QUINCUAGESIMA QUINTA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA,

DECRETA:

LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE OAXACA.

**TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

CAPITULO ÚNICO

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

I.- Establecer la congruencia de los municipios de la entidad y el Gobierno Estatal para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal.

II.- Fijar las normas y principios generales para la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

III.- Definir los principios conforme a los cuales el Estado y los Municipios ejerzan sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

ARTICULO 2.- Son de utilidad pública las acciones de planear ordenar, regular los usos, destinos, provisiones y reservas del territorio del estado, así como la planificación del desarrollo urbano de la Entidad, la regulación de la tenencia de la tierra urbana, la creación de zonas de reserva ecológica y la regulación del mercado para vivienda de interés social.

ARTÍCULO 3.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado, tiene como objetivo mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante:



- I.- El aprovechamiento en beneficio social de los recursos naturales, áreas y predios urbanos susceptibles de apropiación, procurando la conservación del equilibrio ecológico en congruencia con la Ley del Equilibrio Ecológico del Estado, estableciendo zonas de veda, parques naturales y jardines, tomando las medidas necesarias para evitar y controlar la erosión y la contaminación a efecto de conservar las condiciones de su ecosistema;
- II.- El desarrollo equilibrado de la estructura urbana del Estado, armonizando la interrelación de la ciudad y el campo, distribuyendo equitativamente los beneficios y las cargas del proceso de desarrollo urbano;
- III.- La distribución equilibrada de los centros de población en el territorio de la Entidad, integrándola en el marco del desarrollo nacional;
- IV.- La eficiente interacción entre los grupos sociales y los servicios en cada centro de población;
- V.- El fomento de ciudades medias contempladas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que conduzca a un desarrollo regional más equilibrado;
- VI.- El control del crecimiento de los centros de población, conforme a lo previsto en los Planes de Desarrollo Urbano;
- VII.- La construcción, conservación y mejoramiento de las obras y servicios públicos en las comunidades urbanas y rurales, procurando la regeneración de las zonas deprimidas y marginadas;
- VIII.- La promoción y organización de la participación ciudadana en los problemas inherentes al desarrollo urbano;
- IX.- La regulación del mercado de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda; y
- X.- La promoción de obras y acciones para mejorar las condiciones de la vivienda en la Entidad.

ARTICULO 4.- Para los efectos de esta Ley, se establecen las siguientes definiciones:

- I.- **CENTRO DE POBLACIÓN.-** Es el área urbana ocupada por las instalaciones necesarias para su vida normal; la que se reserva para su expansión futura y la constituida por los elementos naturales que cumplan una función de preservación de las condiciones ecológicas de dicho centro;
- II.- **CENTROS DE POBLACIÓN ESTRATÉGICOS.-** Son los centros de población definidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que desempeñan una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, ya sea por estar integrados en sistemas urbanos intermunicipales o porque cumplen o se prevea que cumplan funciones regionales en la prestación de servicios, en el desarrollo de las actividades productivas y en la distribución de la población;
- III.- **ZONIFICACIÓN.-** Es la división del territorio en áreas delimitadas que tienen o esté previsto que tengan determinadas características en términos del aprovechamiento del suelo, de su



densidad de construcción o para las cuales se prevea la aplicación de políticas y programas específicos de ordenamiento territorial o regulación urbana;

IV.- PROVISIONES.- Son las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población;

V.- USOS.- Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios;

VI.- RESERVAS.- Son las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población;

VII.- DESTINOS.- Son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios.

ARTICULO 5.- Las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, serán inherentes a la utilidad pública y el interés social que caracteriza el derecho de propiedad, conforme a lo previsto en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución General de la República.

ARTICULO 6.- La posesión, el derecho de propiedad o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de áreas y predios, serán ejercitados por sus titulares, con apego a los Planes de Desarrollo Urbano y conforme a las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos.

ARTICULO 7.- Los bienes inmuebles del territorio Estatal, estará (sic) sujetos cualesquiera que sea su régimen jurídico o su condición urbana o rural, a las disposiciones de esta Ley.

Los derechos sobre dichos bienes serán ejercidos por su titular con las limitaciones y modalidades establecidas por esta Ley, los planes, declaratorias que la misma regula y demás ordenamientos relativos.

El ejercicio de los derechos de propiedad a que se refiere la Ley Agraria, en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se ajustará, de conformidad con la misma, a lo dispuesto por las Leyes Generales correspondientes, la Ley del Equilibrio Ecológico del Estado y la presente Ley.

ARTICULO 8.- El Gobierno del Estado o los Municipios podrán solicitar tierras del asentamiento humano a los ejidos y comunidades, para dedicarla a los servicios públicos, y éstos podrán aportarlas en los términos previstos por la Ley Agraria.

ARTICULO 9.- Cuando los núcleos de población ejidal y comunal resuelvan delimitar sus zonas de urbanización y la reserva del crecimiento del poblado, lo hará (sic) conforme a lo establecido por la presente Ley y los Planes, Programas y Declaratorias en vigor, la facultad de los Ayuntamientos en esta materia se encontrarán sujetas (sic) al contenido de esta Ley.

ARTICULO 10.- Para la localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de urbanización de los ejidos y comunidades, y su reserva de crecimiento, se requerirá la intervención de las autoridades municipales correspondientes, quienes actuarán de conformidad con lo establecido por la presente Ley, los planes y declaratorias en vigor.



ARTICULO 11.- Al constituirse la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, los ejidos y comunidades separarán las superficies necesarias para los servicios de la comunidad.

ARTICULO 12.- Cuando se constituya una zona de urbanización ejidal o comunal, la localización y extensión de los solares urbanos se determinará por la asamblea con la participación del municipio correspondiente sujetándose a lo establecido por la presente Ley, sus reglamentos, los planes y declaratorias en vigor; y atendiendo a las características, usos y costumbres de cada región.

ARTICULO 13.- Cuando los terrenos de un ejido o comunidad se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal o comunal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de las tierras ejidales y comunales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las disposiciones de esta Ley, los reglamentos que de ella emanen, y los planes, programas y declaratorias en vigor.

ARTICULO 14.- Queda prohibida la urbanización de las tierras ejidales, comunales o de propiedad particular que se ubiquen en áreas naturales protegidas, incluyendo las zonas de preservación ecológica de los centros de población, previstas en la Ley de Equilibrio Ecológico del Estado, cuando se contraponga a lo previsto en la declaratoria respectiva.

Las violaciones a la prohibición que establece este Artículo serán sancionadas según su gravedad de manera penal o administrativa, conforme se establece en la parte relativa de esta Ley.

ARTICULO 15.- Se establece un derecho de preferencia a favor de los Ayuntamientos y del Gobierno del Estado, en la enajenación de terrenos ejidales o comunales ubicados en las zonas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población de conformidad con los Planes de Desarrollo y las Declaratorias en vigor. Las Municipalidades, a través de sus representantes legales y las autoridades estatales competentes por razón de la materia serán los responsables del ejercicio del derecho de preferencia.

ARTÍCULO 16.- Las acciones e inversiones en materia de desarrollo urbano, que lleven a cabo el Estado y Municipios en el territorio estatal, deberán ser congruentes con los planes y declaratorias a que se refiere esta Ley.

ARTICULO 17.- Los Planes de Desarrollo Urbano, las declaratorias y todos los actos de autoridad relacionados con la ejecución de los mismos, serán obligatorios tanto para las autoridades como para los particulares.

Los procedimientos para la expedición de decretos, planes y declaratorias deben contener un estudio previo del caso, exposición de criterios básicos sobre el particular, autoridades responsables de su ejecución y recursos para ventilar inconformidades que se susciten con motivo de su expedición. Para que un Plan, Decreto o Declaratoria deje de tener vigencia deben seguirse los mismos procedimientos realizados para su expedición.

ARTICULO 18.- Los contratos y convenios traslativos de dominio o los que versen sobre posesión o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de predios, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de las áreas y predios conforme a las disposiciones previstas por los Planes de Desarrollo Urbano y las declaratorias correspondientes.



La no inclusión de dichas cláusulas o el pacto que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior, producen la nulidad de pleno derecho.

ARTÍCULO 19.- Los notarios sólo podrán autorizar escrituras públicas de los actos, contratos o convenios a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de que las cláusulas relativas a la utilización de los predios coinciden con lo dispuesto por los Planes de Desarrollo Urbano y las declaratorias correspondientes.

Están sujetos a la obligación anterior, los Jueces de Primera Instancia en los Distritos Judiciales y de lo Civil en la Capital, ante quienes se celebren contratos privados de compraventa de inmuebles.

No se podrá registrar ningún acto, escritura privada, contrato o afectación en el Registro Público de la Propiedad, que no se ajuste a los Planes Estatales o Municipales y a las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos.

Los planes de desarrollo urbano, programas, declaratorias, provisiones, usos, reservas y destinos de tierras y predios serán inscritos en la sección respectiva del Registro Público de la Propiedad. La omisión de esta obligación será motivo de responsabilidad para las autoridades estatales competentes por razón de la materia y para los Ayuntamientos de la Entidad.

ARTICULO 20.- Los notarios y el Registro Público de la Propiedad, cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre conversión de propiedad ejidal a dominio pleno y de éste al régimen ejidal, así como la adquisición de tierra por sociedades mercantiles o civiles deberán sujetarse a lo dispuesto por el artículo anterior.

ARTICULO 21.- Para los efectos de esta Ley se entiende por Secretaría, a la Secretaría de Obras Públicas.

TITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CAPITULO PRIMERO DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

ARTICULO 22.- Corresponde a la Legislatura del Estado.

I.- Decretar la fundación de los nuevos centros de población que el desarrollo urbano requiera; dicho decreto contendrá las declaratorias procedentes sobre provisiones de tierra y ordenará la formulación del Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo;

II.- Revisar y aprobar los límites de los centros de población que definan los planes de desarrollo urbano;



III.- Establecer el régimen aplicable a los procesos de conurbación entre centros de población de varios municipios de la propia Entidad, con la participación de los Ayuntamientos correspondientes, según la Fracción VI del artículo 115 Constitucional;

IV.- Lo demás que establezca la Ley.

ARTICULO 23.- El Poder Ejecutivo a través de la Dependencia correspondiente, tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Elaborar, revisar, evaluar y modificar el plan estatal de desarrollo urbano;

II.- Promover, en los términos de la Ley de Planeación la consulta pública para la emisión de decretos, planes y declaratorias relacionadas con el Desarrollo Urbano;

III.- Elaborar y ejecutar en coordinación con los ayuntamientos correspondientes, los planes de centros de población estratégicos que estén integrados en sistemas urbanos intermunicipales o que cumplan funciones regionales en materia de desarrollo urbano;

IV.- Publicar e inscribir en el Registro Público de la Propiedad los planes o programas de desarrollo urbano y las declaratorias de usos, reservas y destinos de áreas y predios aprobados en los términos previstos por la presente Ley;

V.- Proteger, vigilar y conservar en coordinación con las autoridades federales competentes y los Ayuntamientos respectivos, las zonas, sitios y edificaciones que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura;

VI.- Planear, promover, financiar y ejecutar acciones y programas de vivienda, preferentemente de interés social, por conducto del organismo que para tal efecto exista en el Estado;

VII.- Conceder autorizaciones, permisos o licencias para la explotación de minas o bancos de materiales para la construcción, siempre y cuando no sean de competencia federal, y de conformidad con lo establecido por la Ley del Equilibrio Ecológico del Estado;

VIII.- Dictaminar la causa de utilidad pública la apertura, prolongación, ampliación o cualquier modificación de una vía pública en los términos de la presente Ley;

IX.- Regularizar la tenencia de la tierra urbana, con la participación de los Municipios, conforme a lo previsto por la presente Ley;

X.- Proponer la realización de obras y servicios públicos en el Estado, para cumplir los fines de esta Ley; conforme al Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

XI.- Promover ante la autoridad federal competente por razón de la materia de expropiación de los bienes ejidales o comunales y la adquisición de inmuebles de propiedad federal que fueren necesarios para la realización de acciones de ordenamiento urbano y ecológico, para la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo así como la regularización de la tenencia de la tierra urbana. Igual facultad



de promoción se tendrá ante las autoridades estatales competentes por razón de la materia cuando se refiera a propiedades privadas;

XII.- Establecer las medidas que hagan efectiva la participación de los grupos sociales o de la comunidad en el desarrollo urbano de la Entidad;

XIII.- Supervisar mediante inspección técnica el exacto cumplimiento de las disposiciones sobre fraccionamientos;

XIV.- Apoyar y asesorar a los Ayuntamientos en la formulación de los planes o programas de desarrollo urbano y declaratorias correspondientes;

XV.- Coordinar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, al efecto, dictar las medidas necesarias que modifiquen y hagan congruente el Plan Estatal con el Programa Nacional;

XVI.- Hacer las proposiciones que se estimen pertinentes para la actualización de Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda en lo que corresponde a la Entidad;

XVII.- Coadyuvar con las autoridades federales en el cumplimiento del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda en lo que corresponde a la Entidad;

XVIII.- Participar con los Gobiernos Estatales vecinos, en la elaboración interestatal;

XIX.- Celebrar convenios con la federación, otras entidades federativas y los municipios del Estado, con la finalidad de participar en una planeación regional;

XX.- Elaborar y expedir las declaratorias de zonas conurbadas intermunicipales que se presenten en el territorio del Estado;

XXI.- Evaluar y vigilar la exacta observancia de la planeación urbana del Estado, en los términos de la presente Ley y las demás disposiciones relativas;

XXII.- Instruir los procedimientos y aplicar las medidas económicas y administrativas necesarias para la observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano y las declaratorias de usos, reservas, provisiones y destinos;

XXIII.- Toda (sic) las demás que le otorgue la Ley.

ARTICULO 24.- Los Ayuntamientos del Estado, tendrán en materia de Desarrollo Urbano las facultades y obligaciones siguientes:

I.- Formular, aprobar y administrar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como proceder a su evaluación y modificación en su caso. En los Planes de referencia se aprobará la zonificación que deberá administrar;

II.- Enviar los planes y programas a que se refiere la Fracción anterior al Ejecutivo del Estado, para su publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad;



III.- Administrar la zonificación urbana contenida en sus planes o programas municipales de desarrollo urbano y aprobar las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, enviándolos para su publicación e inscripción al Ejecutivo de Estado;

IV.- Participar en coordinación con el Ejecutivo del Estado en la elaboración y ejecución de los planes de centros de población estratégicos aplicables dentro de su jurisdicción y aprobarlos;

V.- Formar parte de la Comisión de Conurbación Intermunicipal correspondiente y participar en forma concurrente y coordinada con el Estado, en la elaboración y ejecución del Plan de Ordenación de la zona conurbada, aplicable dentro de su jurisdicción; así como en su evaluación y modificación en su caso, de conformidad con lo establecido por la presente Ley;

VI.- Vigilar que los planes mencionados en las fracciones anteriores sean congruentes con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

VII.- Promover, vigilar y ejecutar el cumplimiento de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano en el área de su jurisdicción;

VIII.- Participar en las comisiones de conurbación interestatal en los términos previstos por la Ley General de Asentamientos Humanos y la presente Ley;

IX.- Proteger, vigilar y conservar dentro de su jurisdicción en coordinación con las autoridades federales competentes y con el Gobierno del Estado, las zonas, sitios y edificaciones que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura;

X.- Preveer (sic) coordinadamente con el Gobierno del Estado, lo referente a inversiones y acciones que tiendan a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, de conformidad con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano que administren;

XI.- Proponer al Poder Ejecutivo y a la Legislatura del Estado, la fundación de centros de población, dentro de los límites de su jurisdicción, cuando a su juicio sea necesario;

XII.- Celebrar con el Gobierno del Estado y con otros Ayuntamientos de la Entidad, los convenios necesarios para la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano que deban realizarse en el ámbito de los respectivos Municipios;

XIII.- Coordinarse y asociarse con otros municipios del Estado, para la más eficaz prestación de los servicios públicos que les correspondan;

XIV.- Otorgar o negar la licencia municipal de uso de suelo, en los términos que prevea esta Ley y la reglamentación respectiva;

XV.- Otorgar o negar las autorizaciones y licencias de construcción, de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones, de acuerdo con lo previsto por la presente Ley y los reglamentos, planes o programas y declaratorias en vigor;

XVI.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la presente Ley y demás ordenamientos aplicables;



XVII.- Participar en la creación, manejo y administración de sus reservas territoriales para el crecimiento urbano, y de sus zonas de reserva ecológica, de conformidad con lo previsto por la presente Ley, la Ley del Equilibrio Ecológico del Estado, los Reglamentos, Planes o Programas y Declaratorias en vigor;

XVIII.- Solicitar directamente a la Autoridad Federal, competente por razón de la materia, la expropiación de los bienes ejidales o comunales y adquisición de inmuebles de propiedad federal que fueren necesarios para la realización de acciones de ordenamiento de reservas territoriales y áreas para el desarrollo Urbano, la vivienda, la industria y el turismo; así como la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XIX.- Controlar y vigilar que la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales sea acorde a los planes o programas y declaratorias en vigor, y en su caso, adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones a que se refiere la presente Ley;

XX.- Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias para dar operatividad a sus planes municipales de desarrollo urbano y de centros de población;

XXI.- Fomentar la participación de la comunidad en la elaboración de los planes municipales de desarrollo urbano; y

XXII.- Las demás que les otorguen esta Ley y su Reglamentación.

CAPITULO SEGUNDO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ARTICULO 25.- Con el objeto de asesorar y auxiliar al Ejecutivo del Estado y a los Ayuntamientos en materia de desarrollo urbano, se integrará la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, como órgano público de carácter técnico consultivo, la cual estará presidida por el Gobernador. El reglamento respectivo determinará su forma de organización y funcionamiento.

ARTÍCULO 26.- Integrarán la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano los representantes de:

I.- Dependencias y Entidades del Gobierno del Estado que tengan relación directa con el Desarrollo Urbano;

II.- Dependencias y Entidades Federales que actúen en el Estado y que tengan intervención en la ordenación y regularización de los asentamientos humanos y centros de población;

III.- Colegios y Asociaciones de Profesionales legalmente constituidos, que tengan relación directa con el desarrollo urbano;

IV.- Consejos de Colaboración Municipal y Ciudadana;

V.- Sindicatos y Organizaciones Populares;



VI.- Los demás que se indiquen en el reglamento correspondiente.

ARTICULO 27.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Recoger las opiniones y propuestas de los grupos sociales de la comunidad, en relación con la planeación del desarrollo urbano y la administración y prestación de servicios públicos;

II.- Proponer lineamientos de políticas, prioridades y restricciones que en materia de asentamientos humanos sea conveniente considerar en la formulación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

III.- Determinar las normas con apego a las cuales, los miembros de la Comisión coadyuvarán al análisis, revisión y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia;

IV.- Opinar sobre los diversos planes de desarrollo urbano;

V.- Asesorar a las autoridades estatales y municipales en la elaboración, ejecución y evaluación de los Planes de Desarrollo Urbano;

VI.- Sugerir planes parciales tendientes a resolver las necesidades de la comunidad sobre la materia;

VII.- Difundir entre la comunidad, típicos (sic) relativos al Desarrollo Urbano del Estado;

VIII.- Promover la capacitación técnica de los Ayuntamientos en materia de desarrollo urbano;

IX.- Promover y llevar a cabo campañas sociales relativas al cuidado, funcionamiento y conservación de centros de población;

X.- Proponer los tipos de inversiones a corto, mediano y largo plazo, susceptibles de ser integradas al Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

XI.- Promover en su caso, los mecanismos y medidas pertinentes orientados a garantizar, que las dependencias y entidades miembros de la Comisión, vigilen la congruencia entre sus programas específicos y las acciones que dependan de ellos, con los Planes de Desarrollo Urbano de la Entidad, así como el eficiente cumplimiento de los mismos, de acuerdo con las políticas trazadas;

XII.- Proponer las bases para el establecimiento de un sistema conforme al cual las dependencias y entidades del Gobierno Estatal proporcionen la información que se requiera para la elaboración, ejecución y evaluación permanente del Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

XIII.- Proponer al Ejecutivo Estatal, la celebración de convenios con Municipios, cuando se requiera la acción conjunta y coordinada entre éstos y el Gobierno del Estado, para garantizar el eficaz cumplimiento de las metas que a corto, mediano y largo plazo determinen el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;



XIV.- Proponer la realización de estudios e investigaciones sobre asentamientos humanos y desarrollo urbano, y sugerir las bases conforme a las cuales podrán celebrarse convenios con instituciones públicas o privadas en esta materia, y demás que sean compatibles con su objeto; y

XV.- Las demás que le otorgue el Reglamento respectivo.

ARTICULO 28.- Corresponderá al Ejecutivo y a los Ayuntamientos promover y gestionar la participación de la comunidad en el desarrollo urbano, a través de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, o mediante cualquier otra forma de organización.

La opinión de los habitantes y sus sugerencias se podrán recabar, además mediante la celebración de foros de consulta popular u otros procedimientos apropiados, según el lugar y sus circunstancias.

ARTICULO 29.- La participación ciudadana en la Entidad, perseguirá los siguientes objetivos:

I.- Fortalecer la comunicación entre los Gobiernos Estatal y Municipal con la comunidad, en forma permanente y eficaz.

II.- Inducir y promover la colaboración de la comunidad en la elaboración y ejecución de los diferentes planes y programas que se expidan en la Entidad; y

III.- Fortalecer la actividad municipal en materia de desarrollo urbano y prestación de servicios.

TITULO TERCERO DE LA PLANEACIÓN URBANA

CAPITULO PRIMERO DEL SISTEMA DE PLANES

ARTICULO 30.- La planeación estatal del Desarrollo Urbano tendrá en cuenta lo establecido por la Ley de (sic) Equilibrio Ecológico del Estado y demás disposiciones aplicables en la materia, y procurará armonizar las necesidades y propósitos del desarrollo urbano con los objetivos y prohibiciones de las Leyes de Equilibrio Ecológico.

ARTICULO 31.- El Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría y los Ayuntamientos se sujetarán en la planeación, ordenación y regulación del desarrollo urbano, a los programas de ordenamiento ecológico estatales, regionales, especiales, municipales, y de centros de población establecidos mediante declaratoria del Ejecutivo: así como a las prevenciones contenidas en las declaratorias que establezcan áreas naturales protegidas de jurisdicción federal, estatal y municipal, de conformidad con lo establecido por las Leyes de Equilibrio Ecológico.

ARTICULO 32.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el estado se efectuarán a través de los programas y planes siguientes y en su aplicación se observará la siguiente relación:



- I.- El Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- II.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- III.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- IV.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano;
- V.- Los Planes que ordenen y regulen las zonas conurbadas del territorio de los Estados con una o más Entidades Federativas;
- VI.- Los planes que ordenen y regulen las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado; y
- VII.- Los Planes de Centros de Población Estratégicos.

ARTICULO 33.- Además de los planes anteriores, se podrán elaborar los siguientes planes que son derivados o modalidades de los previstos en las fracciones que anteceden:

- I.- Los Planes regionales en los que participe el Estado en los términos del convenio que para tal efecto se celebre;
- II.- Los Planes subregionales que establezcan la acción coordinada de varios municipios del Estado, cuya elaboración y ejecución seguirá el procedimiento señalado para el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- III.- Los Planes de Centros de Población Municipales, que ordenen el área comprendida dentro del perímetro de los centros de población, cuya elaboración y ejecución se regirán conforme al procedimiento establecido para los Planes Municipales de Desarrollo Urbano;
- IV.- Los esquemas de Desarrollo Urbano para Centros de Población menores de 15,000 habitantes, cuya elaboración y ejecución se regirá conforme al procedimiento establecido para los Planes de Centros de Población Municipales;
- V.- Los Planes parciales de aplicación en una área determinada o distrito de un centro de población, que se elaborarán conforme a lo establecido para los Planes de Centros de Población Municipales;
- VI.- Los planes sectoriales, que determinarán las acciones en campos específicos, tales como:

El transporte, la vivienda, la ecología, el equipamiento y otros de naturaleza semejante a nivel estatal, intermunicipal o circunscrito en cualquier área urbana y cuya elaboración y ejecución se regirá conforme al procedimiento señalado para los Planes de Centros de Población Municipales.

ARTICULO 34.- El Plan de Desarrollo Urbano, es el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para ordenar y regular la fundación, conservación, mejoramiento, crecimiento y organización de los espacios urbanizados y establecer la estrategia de desarrollo urbano.



ARTICULO 35.- El Plan Estatal contendrá los elementos básicos que hagan posible su congruencia con los demás Planes de Desarrollo Urbano previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la presente Ley y demás disposiciones aplicables. Dichos elementos comprenderán:

I.- Ubicación del Plan Estatal en los contextos del Programa Nacional y de los Planes Municipales;

II.- Objetivos, políticas, estrategias y metas del Plan;

III.- Criterios de evaluación;

IV.- Análisis de la situación actual y proyecciones futuras;

V.- Evaluación de alternativas de desarrollo;

VI.- Descripción de la alternativa seleccionada que incluya cuando menos:

1).- Áreas geográficas y sectores prioritarios;

2).- Propuestas de acción inmediata a corto, mediano y largo plazo, relativas a:

A).- La distribución general de la población y de las actividades económicas;

B).- El patrón especial que incluya entre otros:

a) El sistema de ciudades;

b) La infraestructura básica;

c) El equipamiento primario;

d) Los procesos de fundación, creación, mejoramiento y crecimientos de los centros de población;

C).- La clasificación básica de los usos del suelo;

D).- El programa de inversiones y los mecanismos financieros previstos dentro del estudio de viabilidad económica;

E).- Los mecanismos de instrumentación en cuanto a:

a) Acciones administrativas directas;

b) Acciones inductivas y fiscales;

c) Acciones jurídicas;



- d) Acciones informativas;
- e) Acciones de participación de la comunidad;
- f) Estructura organizativa y de coordinación para la realización del Plan.

ARTICULO 36.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano atenderán el ordenamiento de los asentamientos humanos en el territorio del Municipio y su contenido mínimo será el siguiente:

I.- Las bases de congruencia con la planeación estatal;

II.- La identificación de las características generales de los Asentamientos Humanos en el territorio municipal, con base en el análisis de:

- a) El medio rural y el uso general del suelo en su territorio;
- b) Las características de la población y su distribución en el territorio;
- c) La ubicación de los centros de población y de los asentamientos rurales y su relación con las actividades económicas; y
- d) Las necesidades generales de la población respecto a las condiciones de vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios públicos;

III.- La definición de los objetivos para el ordenamiento de los asentamientos humanos en el territorio del Municipio;

IV.- La determinación de estrategias, políticas y acciones para:

- a).- Conformar el sistema municipal de centros de población;
- b).- Impulsar, consolidar y controlar el crecimiento de centros de población;
- c).- Consolidar y concentrar los asentamientos rurales;
- d).- Construir, mejorar o ampliar la infraestructura, equipamiento, y servicios públicos del municipio; y
- e).- Preservar las áreas naturales, agrícolas, pecuarias y forestales que contribuyan al equilibrio ecológico y al desarrollo de las actividades productivas;

V.- La zonificación general del territorio municipal en áreas urbana (sic), urbanizables y no urbanizables, y la aplicación de políticas de ordenamiento y regulación.

ARTICULO 37.- Los planes de centros de población estratégicos y los de centros de población municipales, atenderán al ordenamiento y regulación de sus áreas urbanas, de las de reserva territorial y de preservación ecológica, y su contenido mínimo será el siguiente:



- I.- Las bases de congruencia con la planeación estatal;
- II.- La identificación de los problemas existentes y previstos en base al análisis de:
 - a).- Las características naturales y de tenencia de la tierra en su territorio;
 - b).- Las características sociales, actividad económica y dinámica de la población;
 - c).- El estado natural y la calidad ambiental de las edificaciones y áreas urbanas;
 - d).- Los distintos usos de suelo y la forma en que se interrelacionan;
 - e).- La infraestructura, vialidad y servicios públicos;
 - f).- Las tendencias y patrones de crecimiento de las áreas urbanas;
- III.- La determinación de los objetivos particulares para el desarrollo de centros de población;
- IV.- La determinación de los medios para el logro de los objetivos señalando las estrategias, políticas y acciones para:
 - a).- Integrar la estructura urbana de centros de población;
 - b).- Construir las reservas territoriales para el crecimiento urbano;
 - c).- Proteger y mejorar la imagen urbana y calidad del medio ambiente;
 - d).- Construir, ampliar o mejorar los elementos de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en la cantidad, calidad y ubicación requeridos;
- V.- La zonificación, densidad de construcción y normas técnicas sobre:
 - a).- Los usos del suelo para la vivienda, industria, servicios, comercios y otros a que deberán dedicarse las distintas partes del centro de población;
 - b).- Los destinos del suelo para infraestructura, instalaciones y edificaciones de servicio público;
 - c).- Las áreas de reserva para el crecimiento del centro de población y ecológicas;
 - d).- Los límites del centro de población.

ARTICULO 38.- Los programas de desarrollo urbano son instrumentos de ejecución de los planes para el logro de sus objetivos y metas; en ellos se precisan las acciones a realizar, se determinan los responsables y se establecen los plazos para su cumplimiento de conformidad con los recursos y medios disponibles.

ARTÍCULO 39.- Los programas a que se refiere el artículo anterior podrán ser generales, o referirse a una parte del territorio y versar sobre las materias siguientes:



- I.- Reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra;
- II.- Vivienda;
- III.- Asentamientos industriales;
- IV.- Turismo;
- V.- Preservación ecológica y conservación del patrimonio inmobiliario, histórico y cultural;
- VI.- Vialidad;
- VII.- Para la ejecución y operación de servicios públicos; y
- VIII.- Las demás que fueren necesarias.

ARTICULO 40.- Los programas deberán contener:

- I.- La referencia del Plan del que se desprende;
- II.- Los objetivos y metas que se persiguen;
- III.- Las autoridades responsables que los ejecuten;
- IV.- La descripción y ubicación de las acciones, obras o servicios de referencia a los recursos necesarios, y
- V.- Las etapas y tiempos para su cumplimiento.

CAPITULO SEGUNDO DEL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES

ARTICULO 41.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, se sujetará al siguiente procedimiento:

I.- El Ejecutivo del Estado por conducto de la Secretaría, elaborará el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, tomando en cuenta la opinión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, de los Ayuntamientos y de la comunidad, para lo cual. Realizará (sic) las consultas que fuesen necesarias.

II.- Una vez elaborado el proyecto o el plan, el Ejecutivo emitirá el decreto reglamentario correspondiente el cual será publicado con todos sus anexos en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO 42.- Los Planes de centros de población estratégicos se someterán al siguiente procedimiento:



I.- El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría y en coordinación con el ayuntamiento respectivo, elaborará el Plan de Centro de Población Estratégico;

II.- Las consultas para recabar la opinión de la comunidad, se harán por el Ejecutivo del Estado y el ayuntamiento correspondiente, en la forma establecida por esta Ley. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano tendrá, en todo caso, la intervención que le otorga la presente Ley y demás ordenamientos aplicables;

III.- El Ayuntamiento someterá a aprobación el Plan en sesión de cabildo, con todos sus antecedentes y una vez aprobado, lo enviará a la Secretaría para su trámite subsecuente;

IV.- El Gobernador del Estado emitirá el decreto aprobatorio de los Planes de Centros de Población.

ARTÍCULO 43.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los de Centros de Población Municipales, se someterán al siguiente procedimiento:

I.- El Ayuntamiento correspondiente, en sesión de cabildo, acordará la elaboración del Plan. En la misma sesión se resolverá otorgar a la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, la intervención que le corresponde conforme a la presente Ley y demás ordenamientos aplicables;

II.- El Ayuntamiento promoverá las consultas para recabar la opinión de la comunidad, mismas que se harán en la forma establecida por la presente Ley;

III.- Una vez terminado el proyecto del Plan de que se trate, el Ayuntamiento recabará de la Secretaría el dictamen de congruencia de éste con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

IV.- Recabado el dictamen de congruencia el ayuntamiento aprobará normalmente el respectivo plan en sesión de cabildo y lo enviará con todos sus antecedentes al Gobernador del Estado para la emisión del Decreto respectivo.

ARTICULO 44.- Los Decretos del Gobernador del Estado que apruebe (sic) los Planes de Desarrollo Urbano serán publicados e inscritos en la sección especial del Registro Público de la Propiedad; todos los documentos anexos integrantes de los mismos se remitirán al apéndice respectivo.

ARTICULO 45.- A partir de la fecha en que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad un Plan de Desarrollo Urbano, las autoridades municipales o el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, según el caso, podrán expedir licencias de construcción, ampliación o cualquier otra relacionada con áreas y predios contenidos y afectados por el Plan, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo.

Las que expidan en contravención a lo anterior, serán nulas de pleno derecho.

ARTICULO 46.- Se establece para consulta pública la sección especial del Registro Público de la Propiedad para el registro de los Planes de Desarrollo Urbano; en la que habrán de inscribirse además todas aquellas resoluciones que se dicten en apoyo al propio Plan o que afecten el desarrollo urbano. El reglamento del Registro Público de la Propiedad determinará la organización y el funcionamiento de dicha sección especial.



ARTICULO 47.- Una vez aprobado (sic) los Planes de Desarrollo Urbano a que se refiere esta Ley; dentro de los 30 días siguientes, se publicarán en forma íntegra en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de circulación en toda la Entidad, y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO TERCERO DE LA EJECUCIÓN Y LA COORDINACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO.

ARTICULO 48.- El Plan Estatal de Desarrollo será ejecutado, evaluado y controlado por el Ejecutivo del Estado en coordinación con los Ayuntamientos de conformidad con lo previsto por la presente Ley.

ARTICULO 49.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, y los de centros de población municipales, serán ejecutados, evaluados y controlados por los Ayuntamientos respectivos; con la coordinación y apoyo del Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría cuando fuere necesario para su eficaz aplicación.

ARTICULO 50.- Los Planes de centros de población estratégicos serán ejecutados, evaluados y controlados por los Ayuntamientos en coordinación con el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría.

ARTÍCULO 51.- Las Autoridades Municipales correspondientes y el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, supervisarán la ejecución de los planes a que se refiere el artículo anterior y vigilarán en todo momento que las obras y demás actividades están de acuerdo con los respectivos lineamientos señalados en éstos.

ARTICULO 52.- Si para la ejecución de las obras de utilidad e interés público, en cumplimiento a los planes, programas de desarrollo urbano, y declaratorias de provisiones, usos y reservas y destinos, resulta necesaria la expropiación de predios o bienes de propiedad particular, su ocupación temporal, total o parcial, o la limitación de los derechos sobre los mismos; el Gobernador del Estado, por conducto de la Secretaría General de Gobierno, tramitará el expediente respectivo y en su caso hará la declaratoria correspondiente, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 53.- Para la instauración del procedimiento de expropiación se estimará como causa de utilidad pública, la ordenación y regulación de los asentamientos humanos conforme a los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y las Declaratorias emitidas conforme a este ordenamiento, sin perjuicio de lo que estatuyan otras Leyes.



CAPITULO CUARTO DE LA REVISIÓN, MODIFICACIÓN O CANCELACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 54.- El contenido de los Planes de Desarrollo Urbano, deberá ser revisado íntegramente y evaluado para los efectos de esta Ley, en los plazos que para cada uno de ellos se señale al ser formulado, o cuando así lo requiera el interés público, por el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría o por el Ayuntamiento respectivo, según el caso.

Los Planes tendrán vigencia indefinida, salvo disposiciones en contrario.

ARTÍCULO 55.- Las modificaciones o cancelaciones de los planes podrán ser solicitadas por escrito al Ayuntamiento del Municipio que corresponda por:

I.- La Secretaría;

II.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano o el Consejo;

III.- Las dependencias del sector público estatal que tengan relación con el desarrollo urbano;

IV.- Los colegios de profesionales y la comunidad;

V.- Los particulares que resulten afectados.

ARTICULO 56.- Los Planes serán modificados o cancelados cuando:

I.- Exista una variación substancial en las condiciones o circunstancias que les dieran origen;

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

III.- Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;

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

V.- No garanticen o se refieran a objetivos distintos de los previstos por la Ley; y

VI.- Sobrevengan algunas causas de interés social que los afecten y hagan imposible su realización. En ningún caso podrá cancelarse un Plan de Desarrollo Urbano sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo.

ARTICULO 57.- A toda solicitud de revisión, modificación o cancelación de los planes, deberá recaer el acuerdo y resolución correspondiente. Cualquier revisión, modificación o cancelación de los planes, deberá ajustarse al mismo procedimiento establecido para su elaboración y aprobación.



TITULO CUARTO

CAPITULO ÚNICO DE LAS CONURBACIONES DEL TERRITORIO DEL ESTADO

ARTICULO 58.- El fenómeno de conurbación se presenta cuando dos o más centros urbanos formen o tiendan a formar una continuidad demográfica.

Las conurbaciones que se presenten en los centros de población localizados dentro e (sic) los límites del territorio estatal, serán formalmente reconocidos mediante la declaratoria que expida al efecto el Gobernador del Estado.

ARTICULO 59.- La zona de conurbación es:

I.- El área circular generada por un radio de 10 kilómetros. El centro de dicha área es el punto de intersección de la línea fronteriza entre los municipios y de a (sic) resulte de unir los centros de población correspondiente;

II.- En el caso de que la conurbación exista entre dos municipios, el centro del círculo estará ubicado en el punto medio entre los límites de la mancha urbana conurbada sobre la línea fronteriza entre Municipios.

El Ejecutivo Estatal y los Ayuntamientos correspondientes, podrán acordar una dimensión mayor o menor, cuando lo consideren conveniente para la planeación conjunta.

ARTICULO 60.- En el caso de zonas de conurbación en las que participe el Estado con una o más entidades federativa (sic), se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la declaratoria de conurbación respectiva.

ARTICULO 61.- La planeación, ordenación y regulación de las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado, se efectuará con la participación del Gobierno del Estado y los Ayuntamientos respectivos.

ARTICULO 62.- El Ejecutivo Local y los Ayuntamientos respectivos, podrán pactar que se considere la existencia de una zona de conurbación intermunicipal cuando:

I.- Solamente uno de los centros de población crezca sobre la zona de conurbación establecida en los términos de esta Ley, el Artículo a que se refiere el párrafo primero del Artículo 63 es el 44 del Proyecto;

II.- Dos o más centros de población se encuentren ubicados fuera de la zona señalada en dicho artículo, pero por sus características geográficas y su tendencia socioeconómica se considere conveniente el estudio y solución conjunta de su desarrollo; y

III.- Se proyecte o funde un centro de población y se prevea su expansión en territorio de municipios vecinos.



ARTICULO 63.- El Gobernador del Estado sancionará y en su caso expedirá la declaratoria de conurbación, de conformidad con el pacto celebrado en los términos del artículo anterior y se publicará como lo establece la presente Ley.

Cuando el Gobernador del Estado haya hecho una declaratoria de conurbación intermunicipal convocará por conducto del Secretario de Obras Públicas a los Presidentes Municipales correspondientes para constituir dentro de los treinta días siguientes, una Comisión intermunicipal de carácter permanente, que ordene y regule el desarrollo urbano en dicha zona.

La Comisión de conurbación será presidida por el Secretario mencionado.

La Comisión será un organismo público de carácter técnico, dotado de personalidad jurídica y que tenga facultades para procurarse la asesoría técnica que estime necesaria, promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y oír la opinión de los distintos grupos sociales de los centros de población respectivos, a través de sus organismos legalmente constituidos.

ARTICULO 64.- Para que surtan sus efectos, las declaratorias de conurbación serán publicadas por una sola vez en el Periódico Oficial del Estado y en un periódico de la localidad que corresponda.

ARTICULO 65.- El contenido mínimo de los planes de ordenación de zonas conurbadas será el establecido para los planes de centros de población municipales.

ARTICULO 66.- La Comisión de Conurbación intermunicipal tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Elaborar el plan de ordenación de la zona conurbada y las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos y someterlos a la aprobación del Ejecutivo del Estado. En ningún caso se podrán elaborar las declaratorias en ausencia o contravención del plan de ordenación;

II.- Gestionar ante las Autoridades Estatales y Municipales el cumplimiento, en el ámbito de su jurisdicción, de las decisiones que se hayan tomado.

ARTICULO 67.- La Comisión de Conurbación sesionará cuando menos 3 veces por año, con la asistencia del quórum legal que marque su reglamento, o cuando el Ejecutivo Estatal lo estime necesario.

ARTICULO 68.- Las decisiones de las Comisiones de Conurbación se tomarán por mayoría de votos, el Presidente de la Comisión tendrá un voto de calidad en caso de empate.

ARTICULO 69.- Las Comisiones de Conurbación expedirán su Reglamento Interior, en un plazo no mayor de 30 días contados a partir de su formal instalación.

ARTICULO 70.- El Gobernador del Estado, por decreto aprobará el Plan de Ordenación de la zona conurbada intermunicipal y expedirá las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios comprendidos en dicho territorio, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.



ARTICULO 71.- Los Ayuntamientos que integren una Comisión de conurbación intermunicipal, ejecutarán, administrarán y evaluarán dentro de su jurisdicción el plan de ordenación de la zona conurbada y las declaratorias correspondientes, en coordinación con el Ejecutivo del Estado.

TITULO QUINTO DE LA ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO

CAPITULO PRIMERO DE LA ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

ARTÍCULO 72.- La ordenación de los asentamientos humanos se llevará a cabo mediante la planeación y regulación de las acciones tendientes a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población (sic), de acuerdo a lo previsto en los planes a que se refiere esta Ley.

ARTICULO 73.- El Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría y los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, emitirán conforme a lo previsto por esta Ley, sus reglamentos y los planes y declaratorias en vigor; las normas, disposiciones y medidas para ordenar y regular las acciones de desarrollo urbano y vivienda, encaminándolas a mantener, mejorar o restaurar el equilibrio ecológico de los asentamientos humanos con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

ARTICULO 74.- La fundación y determinación de los límites de los centros de población, que se realicen conforme a esta Ley, requerirán Decreto expedido por la Legislatura del Estado.

El Decreto de Fundación a que se refiere el párrafo anterior, contendrá las declaratorias procedentes sobre provisiones de tierra y ordenará la formulación del Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo.

ARTICULO 75.- El ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en los centros de población, se sujetará a las normas contenidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano correspondientes y, en su caso, en las Declaratorias de usos, reservas, provisiones y destinos.

ARTICULO 76.- Los Planes o 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.

ARTICULO 77.- La conservación de los centros de población es la acción tendiente a mantener:

I.- El equilibrio ecológico;

II.- El buen estado de las obras materiales de acuerdo con lo previsto en los Planes de Desarrollo Urbano; y



III.- El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general todo aquello que corresponda a su acervo histórico y cultural, de conformidad con las Leyes vigentes.

ARTICULO 78.- El mejoramiento de los Centros de Población, es la acción tendiente a reordenarlos y renovarlos mediante el adecuado aprovechamiento de sus elementos físicos, naturales y culturales.

ARTICULO 79.- El mejoramiento de los Centros de Población podrá llevarse a cabo mediante convenios entre autoridades y propietarios, en los que se equilibren sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública o de interés social.

ARTICULO 80.- Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial, podrán ser declaradas por el Ayuntamiento o el Ejecutivo del Estado, espacios dedicados al mejoramiento, con el fin de reordenarlos, renovarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas, conforme a la zonificación del Plan correspondiente.

ARTICULO 81.- Los programas de mejoramiento se considerarán como partes integrantes de planes parciales, y deberán contener:

I.- La justificación del programa;

II.- Los objetivos que se persiguen;

III.- La demarcación de área;

IV.- Las características y condiciones de las áreas;

V.- Los derechos y obligaciones de los particulares afectados;

VI.- El diseño de conjunto y los proyectos arquitectónicos correspondientes;

VII.- El procedimiento de mejoramiento;

VIII.- La procedencia y aplicación de los recursos financieros necesarios para llevarlos a cabo; y

IX.- La previsión y planteamiento de solución y los efectos sociales que puedan producir en la población del área afectada.

ARTÍCULO 82.- Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los planes parciales y programas de mejoramiento, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto podrán celebrar convenios entre sí, con el Ejecutivo del Estado, el Ayuntamiento respectivo o con terceros.



ARTICULO 83.- En el caso de que los propietarios o poseedores no cumplan con lo señalado en el artículo anterior, el Ayuntamiento podrá solicitar al Ejecutivo del Estado la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la Ley en la materia.

ARTICULO 84.- Se preverá el crecimiento de los centros de población, mediante la determinación de áreas reservadas para su expansión en los Planes o Programas respectivos.

ARTÍCULO 85.- A los Ayuntamientos corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados 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; y

III.- La reglamentación de usos, destinos y reservas a través de las declaratorias correspondientes.

Las determinaciones a que se refieren las fracciones I y II deberán estar contenidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Municipal.

ARTICULO 86.- Las Declaratorias de usos, reservas y destinos, deberán derivarse de los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, y serán formuladas, aprobadas y administradas por los Ayuntamientos en los términos del artículo anterior. Las Declaratorias correspondientes a los Planes de centros de población estratégicos serán formuladas, aprobadas y administradas por el Ayuntamiento correspondiente en coordinación con el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría.

ARTÍCULO 87.- A partir de la publicación e inscripción de los Planes de Desarrollo Urbano previstos por la presente Ley, las áreas y predios en ellos comprendidos quedarán sujetos a las regulaciones de los mismos.

ARTICULO 88.- Las Declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios, para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los planes o programas correspondientes, indicando:

I.- Los usos permitidos, prohibidos o condicionados;

II.- Las normas aplicables a los usos condicionados;

III.- La compatibilidad entre los usos permitidos;

IV.- El número y densidad de construcciones;

V.- Los demás de conformidad con lo que establece la presente Ley y sus Reglamentos.



En la determinación de los usos del suelo se especificarán las zonas en las que no sea permitido el establecimiento de industrias, comercios o servicios clasificados como riesgosos de conformidad con lo establecido por la Ley del Equilibrio Ecológico del Estado.

ARTÍCULO 89.- Las Declaratorias de Destinos contendrán la delimitación precisa de las zonas o predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse. Una vez publicada e inscrita en los registros correspondientes una Declaratoria de Destinos, los propietarios de inmuebles que quedan comprendidos en la misma, sólo utilizarán los predios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento previsto.

Las Declaratorias a que se refiere el presente artículo, quedarán sin efecto, si en un plazo de cinco años a partir de su publicación, las zonas o predios correspondientes no son utilizados conforme al destino previsto.

ARTICULO 90.- Las Declaratorias de Reservas contendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población. Una vez que dichas Declaratorias sean publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad, los predios en ellas comprendidos se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculos al futuro aprovechamiento determinado por el Plan o Programas correspondientes.

En igualdad de circunstancias, dichas declaratorias comprenderán preferentemente terrenos que no sean propiedad ejidal o comunal.

Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de la (sic) reservas, se expedirá un programa parcial que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de usos y destinos que sean necesarias. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones correspondientes en los términos previstos por la presente Ley.

ARTICULO 91.- Los Planes o Programas y Declaratorias que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas o predios, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y deberán ser inscritos dentro de los veinte días siguientes en el Registro Público de la Propiedad. Los Planes o Programas de Desarrollo Urbano estarán a consulta del público en las oficinas de las dependencias que tengan a su cargo la aplicación de los mismos.

Son responsables del incumplimiento de esta disposición, las Autoridades que expidan las citadas declaratorias 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.

ARTÍCULO 92.- Para el efecto de ordenar y regular el Desarrollo Urbano, el territorio del Estado se clasifica en:

- I.- Zonas Urbanizadas;
- II.- Zonas en proceso de urbanización;



- III.- Reservas territoriales;
- IV.- Provisiones para la creación de nuevos centros de población;
- V.- Espacios destinados a la conservación;
- VI.- Espacios rurales;
- VII.- Áreas federales o zonas en ríos, afluentes, caminos y costas; y
- VIII.- Espacios destinados al mejoramiento.

ARTÍCULO 93.- Las zonas urbanizadas serán destinadas a:

- I.- Habitación;
- II.- Recreación;
- III.- Comercio;
- IV.- Industria;
- V.- Servicios; y
- VI.- Otros usos compatibles.

Las zonas urbanizadas podrán dedicarse a uno o varios usos o destinos de los antes mencionados, de acuerdo a los Planes o Programas y Declaratorias en vigor.

ARTICULO 94.- Con base en los estudios del Plan de que se trate, el Ejecutivo del Estado o los Ayuntamientos, según el caso, podrán declarar espacios destinados a la conservación, a aquellas áreas y predios o zonas en el Estado que lo ameriten por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tengan en el medio ambiente.

ARTICULO 95.- Se consideran zonas destinadas a la conservación:

- I.- Las que por sus características naturales cuenten con bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos que condicionen el equilibrio ecológico de su entorno;
- II.- Las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias;
- III.- Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales del territorio del Estado;
- IV.- Las áreas cuyo uso puede afectar al paisaje urbano; y
- V.- Aquellas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, que representen peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos.



En estos espacios la urbanización será restringida, sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común, exceptuándose las consideradas en la fracción III de este artículo.

Lo anterior será sin perjuicio de lo dispuesto por las declaratorias que establezcan áreas naturales protegidas, de conformidad con la Ley del Equilibrio Ecológico del Estado, en cuyo caso se estará a lo ordenado por las mismas.

ARTICULO 96.- En los casos no previstos en el artículo anterior, por conducto de la Secretaría, o los Ayuntamientos, según el caso, podrán acordar la urbanización de conformidad con los Planes o Programas y Declaratorias en vigor.

ARTICULO 97.- Las Declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de los espacios destinados a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de centros de población, contendrán:

- I.- Referencias del Plan de Desarrollo Urbano del que directamente se deriva la declaratoria;
- II.- Demarcación;
- III.- Características y condiciones del área sujeta a la declaratoria;
- IV.- Duración;
- V.- Autoridades competentes para la administración y control de área afectada; y
- VI.- Efectos para el cumplimiento e incumplimiento.

ARTÍCULO 98.- Las Declaratorias a que se refiere la presente Ley, deberán expresar las razones de beneficio social que las motivaron. Son razones de beneficio social el cumplimiento y la ejecución de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, por parte de los Gobiernos de los Municipios y del Gobierno del Estado.

ARTICULO 99.- El Gobierno del Estado y los Gobiernos Municipales tienen un derecho de preferencia para adquirir los predios comprendidos por las Declaratorias de reserva, cuando dichos predios sean puestos a la venta, o a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad. Tendrán igual derecho para adquirir los predios comprendidos en las declaratorias de reserva, 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, los jueces y las autoridades administrativas, deberán notificar a la Secretaría 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, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

ARTICULO 100.- Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan la presente ley, sus reglamentos, los planes o programas de desarrollo urbano y declaratorias en vigor, y originen un deterioro en la calidad de los asentamientos humanos, los residentes del área que resulten



directamente afectados tendrán derecho a exigir a los Ayuntamientos o a la Secretaría, según el caso, 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 o autorizaciones contraviniendo la presente Ley, sus Reglamentos, los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y Declaratorias en vigor, éstas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno, y los servidores públicos responsables serán sancionados de conformidad con esta Ley, sin perjuicio de otras disposiciones aplicables.

El derecho consignado en este artículo se ejercerá ante la autoridad competente, la cual oírá previamente a los interesados y deberá resolver en un término no mayor de treinta días, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

Los propietarios y poseedores de predios, frente a la emisión de actos de autoridad que tengan alcance general y que pudieren afectar sus derechos podrán impugnarlos conforme se establece en el capítulo Segundo del Título Undécimo de esta Ley.

CAPITULO SEGUNDO DEL SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO

ARTICULO 101.- El Ejecutivo del Estado en coordinación con los Ayuntamientos, elaborará de conformidad con lo previsto en los Planes de Desarrollo Urbano y las Declaratorias correspondientes. Los programas de adquisición de tierra para la creación de reservas territoriales, que satisfagan las necesidades de suelo urbano o urbanizable, para el crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda y su equipamiento.

ARTICULO 102.- Los programas de adquisición de tierra tendrán por objeto:

I.- Evitar la especulación y acaparamiento en el mercado de inmuebles, regular el precio en el mercado inmobiliario; y captar las plusvalías que genera el desarrollo urbano, para aplicarlas en beneficio de los habitantes de los centros de población;

II.- Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente las necesidades de los grupos de bajos ingresos; y

III.- Asegurar la disponibilidad del suelo para los distintos usos y aprovechamientos que indiquen los planes o programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 103.- Los programas de adquisición de tierra establecerán las acciones, y los mecanismos financieros y administrativos necesarios para su operación.

ARTÍCULO 104.- El Ejecutivo del Estado a través de la Dependencia o Entidad correspondiente, en coordinación con el Ayuntamiento respectivo, formulará los programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana que se requieran, los que contendrán todos los elementos necesarios para el objeto de abatir la inseguridad jurídica en la tenencia del suelo urbano.



ARTICULO 105.- La regularización de la tenencia de la tierra urbana que realice el Ejecutivo del Estado en coordinación con los Ayuntamientos, se sujetará a las siguientes Normas (sic):

I.- La regularización de la tenencia de la tierra procederá conforme al Plan o Programa de Desarrollo Urbano aplicable;

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 puede resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por los planes y programas respectivos.

ARTICULO 106.- Los programas de adquisición de reservas territoriales, así como de regularización de tenencia de la tierra urbana, estarán bajo control y vigilancia del Ejecutivo del Estado, y de los respectivos Ayuntamientos, y atenderán en todo caso a las prioridades establecidas en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y Declaratorias en vigor.

TITULO SEXTO DE LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN, RENOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS Y DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE FRACCIONAMIENTOS.

CAPITULO PRIMERO DE LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN, RENOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS.

ARTICULO 107.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por fusión a la unión en un solo predio de (sic) dos o más terrenos colindantes.

ARTICULO 108.- Se entiende por subdivisión o relotificación la participación de un terreno, que no requiera del trazo de una o más vías públicas.

A las subdivisiones que se realicen en terrenos con superficie superior a los mil metros cuadrados, se les aplicará el régimen correspondiente a fraccionamientos.

ARTICULO 109.- Se entiende por fraccionamiento cualquier terreno que se divida en lotes y requiera de urbanización o del trazo de una o más vías públicas.

ARTICULO 110.- Los fraccionamientos de acuerdo con sus características se clasifican en los siguientes tipos:

HABITACIONALES;

I.- Residencial



II.- Tipo medio

III.- Popular

IV.- De interés popular

V.- Campestre

ESPECIALES;

I.- Granja

II.- Industrial

La ubicación de los fraccionamientos, su zonificación interna, el destino de sus áreas, solución vial, sección transversal y perfil de avenidas y calles, las dimensiones de sus lotes, los espacios libres y su utilización, y todas sus demás características, estarán sujetos a lo dispuesto por esta Ley y su Reglamento, así como a los planes o programas de desarrollo urbano y las declaratorias en vigor.

ARTÍCULO 111.- Podrá solicitar la fusión, subdivisión, relotificación o el fraccionamiento de un predio, la persona física o moral que acredite ser legítima propietaria del predio objeto de la solicitud; para el efecto deberá acompañar a la misma el título correspondiente.

ARTICULO 112.- Los Ayuntamientos otorgarán o negarán, según el caso, las autorizaciones y licencias de fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamientos de terrenos, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley, los Reglamentos, Planes o Programas y Declaratorias en vigor.

Las autorizaciones de fraccionamientos será (sic) otorgadas o negadas por la Secretaría, en coordinación con el Ayuntamiento correspondiente, cuando éste no cuente con un Plan de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 113.- Para autorizar las fusiones, subdivisiones, relotificaciones o fraccionamientos, se tomarán en cuenta los siguientes aspectos:

I.- Las zonas en que se permitan;

II.- Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su uso;

III.- Los índices aproximados de densidad de población;

IV.- La organización de las estructuras viales y del sistema de transporte;

V.- La proporción y aplicación de las inversiones en diversas etapas;

VI.- Las proporciones relativas a las áreas de servicios sanitarios y el equipamiento e infraestructura urbana;



VII.- Las especificaciones relativa (sic) a las características y dimensiones de los lote (sic), la densidad de construcción de los lotes, densidad de construcción de lotes considerados individualmente, así como las densidades totales, las formas de urbanización y las áreas que quedarán a cargo del municipio respectivo;

VIII.- Las demás normas técnicas, que se consideren necesarias para el racional funcionamiento urbano del proyecto.

ARTÍCULO 114.- Al otorgarse la autorización a que se refiere el artículo anterior, se le hará saber en la misma al solicitante los precios máximos a que deberá sujetarse la venta de los predios, así como el término en que tendrán vigencia dichos precios. Los precios los fijará la omisión (sic) formada por la Secretaría, la Secretaría de Finanzas y el Ayuntamiento respectivo en base a los estudios correspondientes.

ARTICULO 115.- Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y fraccionamientos, se otorgarán siempre y cuando no se afecten:

- I.- Áreas naturales protegidas;
- II.- Zonas de valores naturales y urbanos;
- III.- Zonas típicas;
- IV.- Monumentos históricos y artísticos;
- V.- Las medidas de lotes tipo autorizado (sic) en las zonas;
- VI.- El equilibrio ecológico y de la densidad de población; y
- VII.- Zonas no urbanizables.

ARTICULO 116.- El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos promoverán el desarrollo de fraccionamientos y conjuntos habitacionales de carácter popular, de interés social y de crecimiento progresivo que realicen dependencias u organismos oficiales, y los sectores social y privado; para cuyo efecto, aprovecharán las reservas territoriales disponibles. En estos casos, tomarán las medidas que eviten la especulación o que desvirtúen la finalidad social del proyecto.

CAPITULO SEGUNDO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 117.- Todo propietario de un fraccionamiento tendrá obligación de transmitir al Municipio correspondiente, la propiedad y el dominio de las áreas del fraccionamiento destinadas a vías y servicios públicos, en los términos de esta Ley y su Reglamento.



Además deberá transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del área vendible para equipamiento urbano.

Las características de las áreas de donación se señalarán en el reglamento correspondiente.

ARTICULO 118.- La escritura que señale el área de donación para equipamiento urbano, no causará impuesto de traslación de dominio ni los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y deberá otorgarse en un plazo de treinta días, contados a partir de la fecha en que se otorgó la licencia de obra.

El incumplimiento de esta obligación dentro del plazo señalado, dejará sin efecto la aprobación del proyecto y se ordenará el archivo del expediente.

ARTICULO 119.- Las áreas de donación de los fraccionamientos destinados a equipamiento, pasarán a ser del dominio público de los Municipios donde se ubiquen. Su localización se fijará en los planos autorizados a juicio del Ayuntamiento, o de la Secretaría, en su caso. Estas áreas sí lo (sic) podrán utilizarse (sic) para el equipamiento marcado en el Reglamento respectivo, para cada tipo de fraccionamiento.

Para el aprovechamiento de dichas áreas en usos diferentes a los señalados en los planes aprobados se requerirá la autorización del Ayuntamiento o de la Secretaría en su caso.

Para la desincorporación del dominio público de las áreas de donación, se requerirá la autorización de la Legislatura, debiendo el Municipio solicitante, justificar las razones para ello.

ARTICULO 120.- El propietario de un fraccionamiento o de un predio lotificado será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios realizados, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento correspondiente, bajo pena de suspensión o cancelación de la autorización y sin perjuicio de su responsabilidad de derecho común.

La recepción y entrega del fraccionamiento o lotificación, deberá solicitarse al Ayuntamiento respectivo. La Secretaría auxiliará a los Ayuntamientos en este trámite, cuando fuese necesario.

ARTICULO 121.- Para que proceda la recepción y entrega de un fraccionamiento, el propietario deberá acreditar:

I.- Haber obtenido la autorización definitiva del fraccionamiento, previo el cumplimiento de los trámites y requisitos que establece esta Ley y su Reglamento;

II.- La conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento;

III.- Que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones;

IV.- Que cuando menos el noventa por ciento de la totalidad de los lotes se encuentren vendidos, y tributando el impuesto predial;

V.- Que, cuando menos, el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentren construidos; y



VI.- Haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano.

ARTÍCULO 122.- Cumpliendo lo anterior, el Ayuntamiento, conjuntamente con la Secretaría y los organismos administradores de servicios, practicarán inspección general de las obras realizadas, para determinar las condiciones de éstas, si se encuentran funcionando adecuadamente las redes de agua potable, drenaje y alcantarillado y las de energía eléctrica para servicio público y doméstico, levantando acta circunstanciada de ello.

ARTICULO 123.- Cuando en base al acta mencionada en el artículo anterior, resultaren desperfectos en las obras, que afecten el óptimo funcionamiento de las mismas, el fraccionador estará obligado a ejecutar las reparaciones necesarias que le señale la Secretaría o el Ayuntamiento respectivo; en caso de no hacerlo, no procederá la recepción y entrega del fraccionamiento. Concluidas que fueren las obras de reparación, se practicará nueva inspección en los términos señalados en el artículo anterior.

ARTICULO 124.- Para iniciar la venta de lotes, opción de venta, efectuar contratos o actos que impliquen la traslación de dominio o posesión de un fraccionamiento, la autorización de venta se otorgará por el Ayuntamiento o la Secretaría, según el caso; siempre y cuando se hayan terminado las obras de urbanización de conformidad con el tipo de fraccionamiento y, puesto en servicio, como mínimo, las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de corriente eléctrica, siempre y cuando no se interfiera con la realización de las demás obras del fraccionamiento, o bien que su realización se garantice a plena satisfacción del Ayuntamiento o de la Secretaría.

ARTICULO 125.- Las relotificaciones y autorizaciones de cambio de uso de lotes de un fraccionamiento, sólo podrán hacerse con la aprobación previa del Ayuntamiento respectivo y el visto bueno de la Secretaría, y ésta sólo se concederá siempre y cuando el fraccionamiento haya sido entregado con sus obras concluidas y recibidas a satisfacción de la autoridad estatal y municipal, así como que los lotes resultantes no tengan dimensiones menores a las que correspondan al tipo de fraccionamiento autorizado y que el cambio de uso de un lote cuente con la conformidad expresa y previa del Ayuntamiento que corresponda, siempre que en ambos casos, la superficie de vía pública y las de donación no sufran alteración alguna.

ARTICULO 126.- La autorización del fraccionamiento se inscribirá previa protocolización ante Notario, en el Registro Público de la Propiedad, y se publicará, a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en un diario de mayor circulación en el Municipio de ubicación del fraccionamiento.

En la escritura deberán relacionarse las partidas de inscripción correspondientes a los instrumentos que por separado, hicieron constar la donación de las áreas respectivas.

Al testimonio que se presente para inscripción, deberá agregarse en todo caso, el plano de lotificación del fraccionamiento, indicando la ubicación, superficies, medidas, colindancias y demás datos necesarios para su identificación.

ARTICULO 127.- Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, o lotificación, deberán hacer mención del acuerdo de



autorización, del permiso para la venta de lotes y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Para inscribir en el Registro Público de la Propiedad actos o contratos a que se refiere el párrafo anterior, los registradores deberán comprobar la existencia de las autorizaciones que en el mismo se indican.

ARTICULO 128.- La promoción y publicidad sobre lotes de un fraccionamiento deberá apearse a las estipulaciones de las autorizaciones respectivas, y serán de tal naturaleza que permitan una adecuada orientación al posible adquiriente. Por lo tanto, en anuncios de televisión o cualquier otro medio de comunicación, deberá mencionarse cuando menos el tipo de fraccionamiento y la fecha de su autorización.

Queda en consecuencia, prohibida la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén apegados a la realidad. Cualquier tipo de publicidad u oferta de inmuebles o fraccionamiento, deberá ser aprobada previamente por el Ayuntamiento correspondiente, o la Secretaría, en su caso.

TITULO SÉPTIMO DE LAS LICENCIAS, DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y DE LA VIVIENDA

CAPITULO PRIMERO DE LAS LICENCIAS

ARTICULO 129.- Para los efectos de esta Ley, se considera construcción a toda obra que altere modifique la integridad, la unidad, la fisonomía o aspecto de un inmueble.

ARTÍCULO 130.- Licencias de construcción es el documento expedido por los Ayuntamientos, por medio del cual se autoriza a los propietarios de inmuebles para construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios.

ARTÍCULO 131.- La vigencia de la licencia de construcción que se expida, estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar, y será fijada de conformidad con las bases que al efecto señale el Reglamento respectivo.

ARTICULO 132.- Los Ayuntamientos otorgarán o negarán, según el caso, las licencias de construcción, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley, Reglamento, Planes o Programas y Declaratorias en vigor.

Las autorizaciones a que alude el párrafo anterior, serán otorgadas o negadas por el Ayuntamiento correspondiente en coordinación con la Secretaría, cuando éstos así lo soliciten; principalmente, cuando los Municipios no cuenten con un Plan o Programa de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 133.- Las licencias de construcción serán otorgadas o negadas en todo caso, por la Secretaría, cuando no exista Plan o Programa de Desarrollo Urbano aplicable en el Municipio respectivo y la obra sea de tal magnitud, que amerite su intervención.



El reglamento correspondiente señalará los casos en que proceda lo estipulado en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 134.- Para el otorgamiento de licencias de uso de suelo y de licencias de construcción u operación, la Secretaría y los Ayuntamientos correspondientes, según el caso exigirán la presentación de la resolución de impacto ambiental, en las obras o actividades a que se refiere la Ley del Equilibrio Ecológico del Estado.

ARTÍCULO 135.- Son facultades de los Ayuntamientos y de la Secretaría en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de construcción:

- a) Dictaminar dentro del área urbana de las ciudades o Municipios, sobre las restricciones arquitectónicas, urbanas o ecológicas contenidas en los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes;
- b) Llevar un registro de empresas dedicadas a la construcción;
- c) Inspeccionar y verificar que todas las construcciones que se realicen en su jurisdicción, se ejecuten con estricto apego a los proyectos correspondientes y dentro de las normas que la técnica de la construcción establece;
- d) Dictar disposiciones con relación a edificios peligrosos, a establecimientos malsanos o molestos;
- e) Ordenar y ejecutar la demolición de construcciones, en los casos previstos por esta Ley y sus reglamentos;
- f) Determinar las cantidades que deberán cubrirse por derechos de licencias y por uso de servicios;
- g) Imponer las sanciones a que se hagan acreedores los infractores de esta Ley y sus Reglamentos, en los términos que los mismos establecen; y
- h) Llevar un registro de los peritos autorizados para el diseño y ejecución de las construcciones en su jurisdicción.

ARTICULO 136.- Los propietarios, peritos o encargados de una construcción, tienen la obligación de permitir o facilitar la inspección de las obras, al Ayuntamiento correspondiente y a la Secretaría en su caso.

ARTICULO 137.- La Secretaría o el Ayuntamiento donde se efectúe la obra, pueden ordenar la inmediata suspensión de trabajos efectuados sin la licencia correspondiente, de manera defectuosa, o con materiales que no sean de la resistencia especificada, o por no ajustarse al proyecto autorizado, o violen cualquiera de las disposiciones de esta Ley o su Reglamento.

ARTICULO 138.- Los peritos y constructores autorizados para la ejecución de construcciones, serán responsables de las mismas y sus derechos y obligaciones se establecerán en el reglamento respectivo.



ARTICULO 139.- Las edificaciones que se dediquen a usos industriales, comerciales o de servicios y que por su dimensión, necesidades de infraestructura o transporte generen impactos significativos en su área de influencia, requerirán de la expedición de la licencia estatal de uso del suelo, cuando se localicen en centros de población estratégicos, o centros de población municipales que no cuenten con un Plan o Programa de Desarrollo Urbano, los requisitos para la obtención de la misma se señalará (sic) en el Reglamento respectivo.

ARTICULO 140.- Se requerirá de la licencia municipal de uso de suelo para la construcción, reconstrucción, adaptación, modificación de las edificaciones que pretendan realizarse, en los términos que al efecto señale la presente Ley y su Reglamento correspondiente.

ARTICULO 141.- En cada licencia de uso de suelo que se expida se señalarán las condiciones que fijen los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en materia de vialidad, estacionamiento, áreas verdes, áreas de maniobras, densidad de población y cualesquiera otras, mismas que se asentarán en la licencia de construcción correspondiente.

ARTICULO 142.- Los Ayuntamientos podrán autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con lo (sic) Planes y Programas de Desarrollo Urbano y Declaratorias en vigor, previo dictamen técnico elaborado en los términos del Reglamento correspondiente.

ARTICULO 143.- En construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, si se efectúan las modificaciones necesarias y se construyen las instalaciones adecuadas para cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes.

CAPITULO SEGUNDO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

ARTICULO 144.- Todas las obras que se realicen en el Estado, deberán sujetarse a los Planes de Desarrollo Urbano que correspondan. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

ARTICULO 145.- Las obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se realicen sin licencias, en contravención a lo dispuesto en los Planes, Programas de Desarrollo Urbano o Declaratorias en vigor, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes, quienes no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, obligándose a los responsables a cubrir el costo de los trabajos efectuados.

Las obras que estén a cargo del Gobierno del Estado o de los Municipios se ejecutarán en los términos previstos en esta Ley y demás disposiciones relativas.

ARTICULO 146.- La Secretaría y las autoridades municipales correspondientes, supervisarán la ejecución de los proyectos y vigilarán en todo momento que las obras y demás actividades estén de acuerdo con los lineamientos señalados por la presente Ley y los Planes, Programas o Declaratorias en vigor.



ARTICULO 147.- Los propietarios de una obra deberán manifestar por escrito, la terminación de las obras ejecutadas en sus predios a partir de la conclusión de las mismas al Ayuntamiento que corresponda o a la Secretaría en su caso, recibida la manifestación de terminación de obra, las autoridades municipales o estatales, dentro de los quince días hábiles siguientes, autorizarán el uso y ocupación de la obra previa verificación e inscripción del cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia de construcción, planos autorizados y demás requisitos señalados en el Reglamento de la presente Ley.

CAPITULO TERCERO DE LA VIVIENDA

ARTICULO 148.- El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, al construir las reservas territoriales de la Entidad, darán preferencia en su enajenación, a promotores y constructores públicos, sociales y privados de vivienda de interés social y popular.

ARTICULO 149.- Para los efectos de esta Ley, se considera:

I.- Vivienda de interés social: aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por quince el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica "C"; y

II.- Vivienda popular: aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica "C".

ARTICULO 150.- El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, promoverán la participación de los núcleos ejidales y comunales en la constitución de empresas para el desarrollo urbano y la vivienda. Asimismo, promoverán la creación de organizaciones comunitarias y sociedades cooperativas para la producción y consumo de materiales componentes de la vivienda.

ARTICULO 151.- Para los efectos de esta Ley las viviendas se clasifican en urbanas y rurales:

Las urbanas se dividen en:

- 1.- Unifamiliares y bifamiliares;
- 2.- Plurifamiliares; y
- 3.- Conjuntos habitacionales.

Las rurales en: unifamiliares y bifamiliares, sus características y construcción serán determinadas en el Reglamento respectivo.

ARTICULO 152.- La Secretaría y los Ayuntamientos, de acuerdo con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, determinarán las zonas en que se permita la construcción de vivienda, el tipo de éstas, así como las normas a que deben sujetarse.



ARTICULO 153.- Para la construcción de viviendas, la solicitud del interesado ante el Ayuntamiento correspondiente, o ante la Secretaría según el caso, deberá satisfacer los requisitos exigidos por esta Ley y los Reglamentos respectivos. Los organismos o instituciones de vivienda de los sectores público, social y privado, al igual que los particulares, están obligados al cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentos que regulen esta materia.

ARTICULO 154.- Las solicitudes para la construcción de vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales, contendrán los siguientes requisitos:

I.- Nombre del o de los propietarios y tipo de proyecto;

II.- Área total del terreno;

III.- Área total vendible;

IV.- Área verdes;

V.- Áreas destinadas a la vialidad;

VI.- Dictamen de alineamiento y uso del suelo;

VII.- Las áreas donadas para destinarse a servicios públicos; en el caso de conjuntos habitacionales serán del diez por ciento del total del área vendible y no deberán tener pendientes mayores del doce por ciento integradas en un solo predio;

VIII.- El mobiliario urbano;

IX.- La factibilidad de servicios públicos como: agua, drenaje, electricidad, recolección de basura, transporte, mantenimiento de jardines y otros; y

X.- Proyecto ejecutivo de instalaciones con sus memorias de cálculo.

ARTICULO 155.- Las solicitudes para la construcción de vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales, contendrán además de los requisitos que señala el artículo anterior, las normas técnicas para la valoración de los efectos de los proyectos con el contexto urbano, en el empleo y zonas de trabajo, en el valor de la tierra y otros aspectos de la economía urbana, y en el transporte de los habitantes.

ARTICULO 156.- Los organismos e instituciones de vivienda de los sectores público, social y privado, se ajustarán en sus actividades a la Legislación, Planes y programas en materia de desarrollo urbano, vivienda y ecología.

ARTICULO 157.- Los organismos e instituciones públicas de vivienda orientarán prioritariamente sus inversiones a la edificación de las zonas consideradas de mejoramiento urbano en los términos de esta Ley; procurando además vincular la vivienda con el transporte, la proximidad de los centros de trabajo, y orientarán la planeación de sus programas hacia políticas de bienestar social, destinando espacios para la recreación, planteles escolares,



mercados, zonas arboladas y en suma, todo el equipamiento urbano que genere la autosuficiencia funcional del conjunto.

Los organismos e instituciones de vivienda establecerán las reglas que determinará el funcionamiento de los conjuntos habitacionales de conformidad con las prevenciones indicadas en la presente Ley y su Reglamento respectivo.

ARTICULO 158.- El Ejecutivo y los Ayuntamientos del Estado promoverá (sic) los programas de autoconstrucción para la edificación y mejoramiento de la vivienda urbana y rural, así como el establecimiento de centros de abasto de materiales para la construcción y el otorgamiento de créditos para su adquisición en apoyo al autoconstructor.

ARTICULO 159.- La construcción y características de la vivienda rural, se llevará (sic) a cabo, tomando en consideración los materiales de la región, los sistemas constructivos existentes, la región geográfica en donde se ubique y las necesidades básicas de la población, así como los usos, costumbres y tradiciones de la misma, cuando se lleven a cabo mediante la introducción de nuevas técnicas y materiales de construcción se considerará (sic) principalmente las características de las techumbres, alturas, colores y sus espacios arquitectónicos que tradicionalmente han persistido en la zona, con la finalidad de que se integren a la arquitectura típica del lugar.

TITULO OCTAVO DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS Y DEL SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE

CAPITULO PRIMERO DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

ARTICULO 160.- Para los efectos de esta Ley se entiende por infraestructura urbana el conjunto de obras que constituyen los soportes del funcionamiento de las ciudades y que hacen posible el uso urbano del suelo; como son: accesibilidad, saneamiento, encauzamiento, distribución de aguas y energía, comunicaciones y otros.

Por equipamiento urbano, se entiende el conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en los que se proporciona a la población, servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

Por servicios urbanos, las actividades públicas operativas, tales como: transporte, recolección de basura, distribución de agua, drenaje y alcantarillado, vigilancia, bomberos y otros.

ARTICULO 161.- Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura y del equipamiento urbano, serán sometidos a la consideración de las autoridades correspondientes, de conformidad con los Planes de Desarrollo Urbano.



ARTÍCULO 162.- La solicitud para instalar, construir o modificar en todo o en parte, algunos de los sistemas de infraestructura o el equipamiento urbano, deberá acompañarse de:

- I.- Un plano de conjunto de la zona afectada señalándose la extensión y ubicación de la obra;
- II.- Memoria descriptiva del proyecto;
- III.- El régimen financiero para la ejecución de la obra;
- IV.- El régimen jurídico de la tenencia de la tierra;
- V.- Las obligaciones a cargo del Gobierno del Estado o del Ayuntamiento y de los usuarios;
- VI.- Los plazos de iniciación, revisión, terminación y entrega de las obras; y
- VII.- Manifestación del impacto ambiental.

ARTICULO 163.- Para el estudio de la solicitud que se refiere el artículo anterior, la autoridad correspondiente tomará en consideración los siguientes aspectos:

- I.- Distribución y densidad de población en la zona;
- II.- Distribución de la demanda de bienes y servicios, especificando la zona que no esté cubierta;
- III.- Distribución equitativa de los bienes y servicios en relación con la población de la ciudad;
- IV.- Procedimiento para su realización;
- V.- Medios para la satisfacción de la demanda;
- VI.- Régimen jurídico de la tenencia de la tierra;
- VII.- Régimen financiero para la ejecución de la obra; y
- VIII.- Las obligaciones a cargo del solicitante.

CAPITULO SEGUNDO DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTICULO 164.- Se entiende por sistema vial, el conjunto de vías o espacios geográficos destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones.

Por sistema de transporte, a los servicios destinados al traslado en conjunto de personas y/o bienes dentro del Estado.



ARTICULO 165.- Todos los proyectos relativos a la estructura vial deberán corresponder a la estrategia general contenida en los Planes respectivos y ser sometidos para su aprobación a las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 166.- La Secretaría y el Ayuntamiento respectivo determinará (sic):

I.- Los proyectos de redes viales y el establecimiento de los servicios e instalaciones correspondientes, así como sus características (sic);

II.- La organización y las características del sistema de transporte de personas y bienes;

III.- La limitación de uso en la vía pública; y

IV.- Las especificaciones para modificar definitiva y temporalmente la vía pública.

ARTICULO 167.- Corresponde al Ejecutivo Estatal, de conformidad con las Leyes y Reglamentos respectivo (sic), determinar dentro del territorio del Estado, la red de vías de comunicación no reservadas a la Federación, el derecho de vía y el establecimiento de servicios, sus instalaciones y características.

Le corresponde igualmente establecer la organización y características del sistema de transporte de personas y bienes; señalar las limitaciones de usos de dichas vías, las especificaciones conducentes a la comunicación dentro del territorio del Estado, y las vías generales de comunicación que se creen en lo futuro.

TITULO NOVENO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES, DELITOS Y DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN.

CAPITULO PRIMERO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTICULO 168.- El Ejecutivo del Estado por conducto de la Secretaría, así como las autoridades municipales correspondientes, tendrán a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de sus Reglamentos; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, calificar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

ARTICULO 169.- Se consideran medidas de seguridad, la adopción y ejecución de disposiciones que, con apoyo en esta Ley dicten las autoridades competentes, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras, tanto públicas como privadas. 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 170.- Para los efectos de esta Ley, se consideran como medidas de seguridad:



- I.- La suspensión de trabajos y de servicios;
- II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras;
- III.- La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV.- La demolición de construcciones;
- V.- El retiro de instalaciones;
- VI.- La prohibición de actos de utilización; y
- VII.- Cualesquiera otras que tiendan a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

ARTÍCULO 171.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:

- I.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones y de las obras y servicios;
- II.- Multa de diez a cien salarios mínimos, o tratándose de inmuebles hasta el diez por ciento de su valor;
- III.- Demolición de las construcciones efectuadas en contravención a las disposiciones de esta Ley, sus Reglamentos, los Planes y Programas de desarrollo urbano, y declaratorias en vigor;
- IV.- La no renovación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas;
- V.- Suspensión hasta por un año de la licencia de perito al constructor responsable.

ARTICULO 172.- El Reglamento que al efecto se expida, determinará los casos y el procedimiento en que deberán ser aplicadas las medidas de seguridad, así como la imposición de sanciones, tomando en cuenta la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia.

ARTICULO 173.- Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor simultáneamente, las sanciones y las medidas de seguridad que correspondan, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que incurriese.

ARTÍCULO 174.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los funcionarios y empleados de Gobierno del Estado y de los Municipios y demás ordenamientos aplicables en la materia:

- I.- Dar entrada o curso a documentos, contratos y convenios que contravengan lo dispuesto en esta Ley, sus Reglamentos y a los planes, programas, declaratorias, decretos y resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano de la Entidad;
- II.- Otorgar o negar las autorizaciones, licencias o permisos a que se refiere la presente Ley, en contravención a la misma, sus reglamentos, planes y programas de desarrollo urbano y declaratorias en vigor;



III.- Faltar a la obligación de guardar secretos respecto de los asuntos que conozcan; revelar los datos confidenciales y aprovecharse de ellos.

ARTÍCULO 175.- Se sancionará a los responsables señalados en el artículo anterior con amonestación y suspensión de su cargo durante treinta días y en caso de reincidir, se les separará de su puesto sin perjuicio de las responsabilidades de tipo penal que les corresponda.

ARTÍCULO 176.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de los registros públicos, notarios, corredores y en general a los funcionarios investidos de fe pública:

I.- Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan lo dispuesto en los planes y programas, declaratorias y decretos o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano en el Estado;

II.- Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan a los planes, decretos o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano en el Estado;

III.- Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las infracciones anteriores, alterados y falsificados; y

IV.- Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación a las disposiciones de la presente Ley, sus Reglamentos y demás ordenamientos aplicables en la materia.

ARTICULO 177.- A los responsables de las infracciones previstas en el artículo anterior, se les impondrá multa hasta del equivalente a 500 veces el salario mínimo mensual que rija al momento de la infracción y en caso de reincidencia, se les cancelará la patente, o se les separará de su cargo sin perjuicio de la responsabilidad penal que les corresponda.

ARTICULO 178.- Se considerarán infracciones:

I.- En materia de fraccionamientos, subdivisiones, lotificaciones y fusiones:

a) Presentar documentos falsos de la propiedad del inmueble a fraccionar;

b) No ajustarse en la ejecución de las obras, proyectos y especificaciones autorizadas, a las condiciones estipuladas en esta Ley y su Reglamento;

c) Hacer publicidad falseando la calidad de los servicios urbanos con que cuenta el fraccionamiento;

d) Iniciar trabajos de construcción sin contar con la autorización correspondiente;

e) Transmitir la propiedad a favor de otra persona sin contar con la previa autorización para fraccionar, lotificar, o subdividir expedida por la autoridad correspondiente;

f) Respecto a los recaudadores de rentas del Estado, cuando registren operaciones de traslado de dominio, de fraccionamiento, lotificaciones, subdivisiones o fusiones no autorizados; y



g) Tratándose de notarios públicos y jueces que cartulen por receptoría, cuando certifiquen o legalicen escrituras públicas o privadas en las que se tramita el dominio de lotes de fraccionamientos, lotificaciones, subdivisiones o fusiones que no cuenten con la autorización prevista en esta Ley;

II.- En materia de construcciones:

- a) Demoler, modificar o construir sin las autorizaciones respectivas;
- b) Desobedecer la orden de suspensión dictada, respecto de una construcción;
- c) Ejecutar obras amparadas con licencias vencidas o que no correspondan a la construcción;
- d) Ejecutar una construcción modificando en todo o en parte el proyecto autorizado;
- e) Oponerse a la inspección de las obras de construcción, prevista por la presente Ley;
- f) No avisar oportunamente el inicio y terminación de las obras; y
- g) Construir sin responsiva de director responsable de obra;

III.- En Materia de vías y áreas públicas:

- a) Hacer uso indebido o invadir las vías o áreas públicas con construcciones sin el permiso correspondiente;
- b) Construir en zonas restringidas;
- c) No acatar la orden de la Secretaría o Ayuntamiento correspondiente, para la construcción de bardas que separen un lote de la vía pública; y
- d) Remover, abrir o destruir los pavimentos y accesorios, así como introducir o tender instalaciones en las vías y áreas públicas sin autorización de la Secretaría o el Ayuntamiento correspondiente;

IV.- En materia de los directores responsables de obra:

- a) Incurrir en falsedad en los documentos que acrediten a peritos y contratistas;
- b) No ajustarse a los proyectos autorizados por el Ayuntamiento o la Secretaría;
- c) Salirse del alineamiento y niveles oficialmente autorizados;
- d) Ejecutar obras de construcción sin las autorizaciones correspondiente (sic); y
- e) No comunicar al Ayuntamiento o a la Secretaría, según el caso, el cambio del director responsable de obras.



ARTICULO 179.- Para el cumplimiento de las medidas de seguridad y sanciones que lo ameriten se podrá hacer uso de la fuerza pública.

Las sanciones pecuniarias impuestas tendrán el carácter de créditos fiscales.

Las infracciones administrativas y su sanción, son independientes de los delitos en que incurran los particulares y autoridades del Estado y Ayuntamientos, y los cuales serán sancionados conforme a la Legislación Penal vigente.

ARTICULO 180.- Se aplicarán las sanciones del delito de fraude establecidas por el artículo 380 del Código Penal del Estado:

I.- Al que en cualquier forma transmita la propiedad o posesión de lotes de un fraccionamiento sin que este se encuentre autorizado en los términos de esta Ley, por autoridad competente;

II.- Al que en cualquier forma induzca o amenace a cualquier persona, física o moral, a fin de que se realicen los actos a que se refiere el inciso anterior;

III.- Al que habiendo recibido el precio de la cosa, exija al adquiriente, a cambio de otorgarle la escritura definitiva, cantidades adicionales a lo pactado y a lo autorizado, según el caso;

IV.- Al que, por cualquier medio, obtenga del adquiriente cantidades superiores a lo estipulado en el contrato respectivo;

V.- Al que habiendo recibido el precio de la cosa, no otorgue la escrituración definitiva en un plazo de sesenta días naturales, a partir del pago total del precio, porque no le sea posible jurídicamente hacerlo, o porque no otorgue dicha escrituración que sea la causa;

VI.- Al que haga ofertas al público por cualquier medio, relativas a la venta de fraccionamientos, cuando dichas ofertas impliquen un engaño al público, ya sea porque el ofrecimiento no corresponde a la realidad del bien que se ofrece, o porque la enajenación se haga en contravención a los términos y condiciones establecidos en la autorización si es que cuenta con esta.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

ARTICULO 181.- Los actos que se realicen para la ejecución de lo dispuesto por esta Ley, su Reglamento, los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y las Declaratorias en vigor, podrán ser impugnados por los particulares a través del recurso de reconsideración.

ARTICULO 182.- La tramitación del recurso de reconsideración se sujetará a las siguientes normas:

I.- Se interpondrá por escrito ante la autoridad que haya dictado la resolución o acto que se impugne;



II.- El recurso deberá interponerse en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de la inscripción del Decreto en el Registro Público de la Propiedad o de la fecha de notificación de la resolución administrativa que se impugne, acompañando u ofreciendo las pruebas que juzgue pertinentes;

III.- Para la admisión y desahogo de las pruebas ofrecidas, con excepción de la confesional, se estará a las prevenciones establecidas por el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en el capítulo respectivo;

IV.- La autoridad, al admitir el recurso, citará a la parte concurrente para una audiencia que se celebrará dentro de los diez días siguientes, en la cual se desahogarán las pruebas ofrecidas, levantándose acta circunstanciada;

Si por la naturaleza de las pruebas fuere necesario ampliar el término probatorio, se concederá un término improrrogable de diez días;

V.- La audiencia de pruebas se llevará a efecto, concurra o no el recurrente; y

VI.- Concluída la audiencia de pruebas, se citará para alegatos con efecto de citación para resolver, dentro de los tres días siguientes.

ARTICULO 183.- Para los efectos de este capítulo, los términos se computarán en días hábiles. Las notificaciones deberán hacerse dentro de las 24 horas de pronunciadas las resoluciones que las motiven, surtiendo sus efectos a partir del momento en que fueren hechas.

La interposición del recurso tendrá el efecto de mantener las cosas en el estado en que se encuentren.

ARTICULO 184.- La resolución que ponga fin al recurso, versará sobre la confirmación, modificación o revocación del acto impugnado.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca del 7 de agosto de 1979, que consta en el Decreto número 144 de la Honorable Legislatura Constitucional del Estado de Oaxaca, publicado en el número 34, Tomo LXI del Periódico Oficial del Estado, de fecha 25 de agosto de 1979.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones comprendidas en otras Leyes y Reglamentos cuyo contenido se contraponga a lo dispuesto en la presente.

TERCERO.- La substanciación de los asuntos cuyo trámite se inició bajo la vigencia de la anterior Ley, se sujetará a ésta hasta su resolución.

CUARTO.- Los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano en vigor, derivados de la anterior Ley, se seguirán aplicando en tanto no se formulen otros en los términos de la presente Ley.



QUINTO.- Se faculta al Ejecutivo del Estado para expedir los Reglamentos derivados de esta Ley, en tanto se expidan, seguirán en vigor los reglamentos derivados de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano del 7 de agosto de 1979, siempre que no contravengan lo dispuesto en la presente Ley.

SEXTO.- La presente Ley entrará en vigor a los quince días siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado y hará que se publique y se cumpla.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO. Oaxaca de Juárez, a 27 de enero de 1993.

JACOBO SÁNCHEZ LÓPEZ.-Diputado Presidente. JUAN OROZCO IBARRA.-Diputado Secretario. ENRIQUE MARTÍNEZ HINOJOSA.-Diputado Secretario.

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

Oaxaca de Juárez, Oax., 27 de Enero de 1993.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.-LIC. DIODORO CARRASCO ALTAMIRANO. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.-LIC. AGUSTÍN MÁRQUEZ URIBE.

Y lo comunico a usted para su conocimiento y fines consiguientes.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.

"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ".

Oaxaca de Juárez, Oax., 27 de Enero de 1993.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.-LIC. AGUSTÍN MÁRQUEZ URIBE.

Al C.....

N. DE E. A CONTINUACION SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

P.O. 22 DE MARZO DE 2005.

UNICO.- El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.