

# LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO

## Decreto

Número 15097. El Congreso del Estado decreta

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco

## TÍTULO PRIMERO

### Ordenamiento y Regulación de los Centros de Población

#### CAPÍTULO I

#### Disposiciones Generales

**Artículo 1°.** La presente Ley se expide con el objeto de definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**Artículo 2°.** En términos de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social:

I. La determinación de provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano;

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

III. La formulación, consulta pública, autorización y ejecución de planes o programas de desarrollo urbano;

IV. La constitución de reservas territoriales, dotadas de infraestructura básica, para el desarrollo urbano y la vivienda;

V. La regulación de la tenencia de la tierra en los centros de población;

VI. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;

VII. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos;

VIII. Las acciones de identificación y prevención de riesgos en los centros de población;

IX. La protección del patrimonio cultural de los centros de población; y

X. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población.

Las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, así como los programas y planes que expidan las autoridades competentes conforme a sus normas, son de orden público e interés social.

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

**Artículo 4°.** La presente Ley tiene por objeto:

I. Establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y los municipios, al participar en el ordenamiento y regulación del asentamiento humano;

II. Fijar las normas para planear y regular el asentamiento humano, a efecto de realizar la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad, en condiciones que promuevan su desarrollo sustentable;

III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en las áreas que integran y delimitan los centros de población,

IV. Precisar en sus normas los derechos y obligaciones de los habitantes del Estado al desarrollar acciones de aprovechamiento de predios y fincas, para hacer efectivos los derechos a la vivienda y a la ciudad;

V. Establecer las bases jurídicas para que el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales, definan la regionalización del territorio y aseguren la concordancia de los planes o programas de desarrollo urbano, con los planes de desarrollo regional;

VI. Establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales, ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos destinos y reservas de áreas y predios;

VII. Determinar las normas que regulen el ejercicio del derecho de preferencia de los gobiernos municipales y el Gobierno del Estado en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;

VIII. Fijar las normas básicas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, la urbanización de áreas y predios, de propiedad pública, privada o social, así como la edificación de los mismos;

IX. Definir disposiciones que regulen las obras de urbanización y edificación que emprendan entidades de la Administración Pública Estatal y de los gobiernos municipales; así como la concertación de éstas con los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen y acuerden;

X. Establecer y regular los sistemas de participación ciudadana y vecinal en los procesos de consulta de los planes o programas de desarrollo urbano y en la realización de obras de urbanización y edificación;

XI. Definir los medios para reconocer, promover y organizar la participación de los vecinos de las colonias, barrios y centros de población; en materia de ordenamiento territorial del asentamiento humano y de gestión del desarrollo urbano;

XII. Establecer el interés social y la utilidad pública para los casos en donde proceda la expropiación de bienes de propiedad privada o social, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley y los programas y planes de desarrollo urbano;

XIII. Establecer las bases para expedir y ejecutar los programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana, con fundamento en la fracción V(e) del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIV. Establecer los sistemas de control para el correcto ejercicio de las atribuciones conferidas a los gobiernos municipales, fijando la responsabilidad en que los mismos o sus servidores públicos puedan incurrir;

XV. Configurar los delitos y las infracciones administrativas en que puedan incurrir los transgresores de esta Ley, reglamentos y planes o programas locales de desarrollo urbano y fijar las correspondientes sanciones; y

XVI. Definir autoridades administrativas y precisar la competencia del Tribunal de lo Administrativo, a efecto de promover, substanciar y resolver los procedimientos, recursos y juicios para garantizar el cabal cumplimiento de los actos de aplicación de esta Ley y preservar las garantías y derechos de los gobernados, conforme las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios.

**Artículo 5°.** El ordenamiento y regulación del asentamiento humano tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población, mediante:

I. El aprovechamiento, en beneficio social, de los elementos naturales susceptibles de apropiación, promoviendo su desarrollo y una justa distribución de la riqueza pública;

II. El desarrollo de la Entidad, armonizando el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, la interrelación de la ciudad y el campo y distribuyendo, en forma equitativa, las cargas y beneficios que genera el proceso de desarrollo urbano;

III. La distribución equilibrada de los centros de población en el territorio estatal, considerando su relación con los sistemas ecológicos y las regiones;

IV. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población del Estado con el sistema nacional y regional;

V. El fomento de centros de población de dimensiones y demás condiciones apropiadas de acuerdo a las características del medio físico, a fin de evitar que por su desproporción, generen impactos negativos o deterioro ambiental y social;

VI. La descongestión de los centros de población y la promoción de las ciudades medias, para integrar un sistema urbano eficiente;

VII. La promoción de una eficiente interrelación entre los sistemas de convivencia y de servicios en cada centro de población; particularmente, la creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre las zonas de trabajo y de habitación, el transporte entre ambas y las facilidades de trabajo, descanso y recreación;

VIII. La promoción coordinada de programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana;

IX. La regulación del mercado de terrenos, en especial los requeridos para la vivienda popular y de interés social, así como la promoción de zonas para la industria, mediante la integración de reservas territoriales dotadas de infraestructura básica;

X. La promoción de acciones para consolidar y mejorar las áreas industriales;

XI. La promoción de usos y destinos orientados a la productividad y la generación de empleos; y

XII. La participación ciudadana y vecinal en la solución de los problemas que genera la convivencia, poniendo en práctica diversas modalidades de consulta pública para la formulación y revisión de los programas y planes de desarrollo urbano, como de la acción urbanística, promoviendo la solidaridad entre los grupos e individuos que integran sus comunidades.

**Artículo 6°.** Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I. Asentamiento humano: la radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;

II. Centro de población: las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida urbana; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables. El centro de población integra las áreas donde el Gobierno Municipal está obligado a promover o realizar las obras de infraestructura básica y equipamiento, así como administrar los servicios públicos; estas áreas y los predios comprendidos en las mismas, tendrán la categoría de urbanos;

III. Conurbación: el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población, por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana;

IV. Zona conurbada o de conurbación: es el área que se determina mediante los límites establecidos en el convenio aprobado por el Congreso del Estado, en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población integrados en una unidad urbana, como se dispone en la fracción VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

V. Desarrollo regional: el aprovechamiento óptimo de las potencialidades de una región mediante el proceso de crecimiento económico y evolución social en un territorio determinado, donde se garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

VI. Desarrollo urbano: el conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos; implica el sistema de organización espacial que integra una sociedad o comunidad en su desarrollo, condicionados por su medio físico y su cultura, cuyos resultados son las formas y relaciones de los asentamientos humanos;

VII. Planeación y programación de los centros de población: el conjunto de actividades tendientes a lograr de una manera racional, los satisfactores indispensables para el buen funcionamiento de los mismos;

VIII. Ordenamiento de los centros de población: el conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos;

IX. Regulación de los centros de población: la práctica sistemática mediante la aplicación de medidas, para llevar a buen efecto la evolución de los centros de población, según los modelos que previamente se definan;

X. Urbanización: el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento;

XI. Fundación: el establecimiento de un centro de población previsto en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en las áreas que se determinen como provisiones mediante decreto del Congreso del Estado;

XII. Conservación: la acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y el Patrimonio Cultural de la Entidad que requieren de su preservación;

XIII. Mejoramiento: la acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población; así como la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XIV. Crecimiento: la expansión de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones o redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; y la expansión de los límites de los centros de población para integrar áreas de reserva o de conservación;

XV. Expansión urbana: el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en usos y destinos específicos, modificando la utilización y en su caso el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la expansión urbana;

XVI. Renovación urbana: la transformación o mejoramiento del suelo en áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la renovación urbana;

XVII. Propiedad social: las tierras comunales; y las dotadas a los núcleos de población ejidal o del régimen ejidal conforme las disposiciones de la Ley Agraria, mismas que se dividen en tierras para el asentamiento humano, de uso común y parceladas;

XVIII. Provisiones: las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XIX. Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; que en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo;

XX. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

XXI. Áreas de cesión para destinos: las que se determinen en los planes parciales de urbanización o en los proyectos definitivos de urbanización, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;

XXII. Reservas: las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento;

XXIII. Reservas territoriales: las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al dominio privado de la Federación, el Estado o los municipios;

XXIV. Determinación de usos, destinos y reservas: son los actos de derecho público, que corresponde autorizar a los ayuntamientos en los programas y planes de desarrollo urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;

XXV. Acción urbanística: la urbanización del suelo comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; los cambios de utilización, las subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;

XXVI. Obras de urbanización: todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial pública, necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado; o bien en el suelo urbanizado para conservarlo o mejorarlo para la misma utilización, o permitir el desempeño de otros usos y destinos en el asentamiento humano;

XXVII. Obras de infraestructura básica: las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el centro de población los servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, alcantarillado, drenaje, energéticos y telecomunicaciones;

XXVIII. Áreas y predios de conservación ecológica: las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en ésta materia;

XXIX. Áreas y predios rústicos: las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de explotación racional agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población, donde no se hayan realizado las obras de urbanización;

XXX. Suelo urbanizable: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;

XXXI. Suelo Urbanizado: aquel donde se ejecutaron las obras de urbanización autorizadas por la Dependencia Municipal;

XXXII. Obras de edificación: todas aquellas acciones de adecuación espacial públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio, para permitir su uso o destino;

XXXIII. Equipamiento urbano: los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifica en regional, urbano y barrial o local;

XXXIV. Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente;

XXXV. Relotificación: el cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;

XXXVI. Áreas de gestión urbana integral: las que se identifiquen y determinen en los planes regionales o en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, por sus características naturales o histórico-patrimoniales, su problemática urbanística o por constituir espacios estratégicos para el desarrollo urbano de la población, por lo cual se hace necesaria su promoción coordinada y para tal efecto, se requiera de una gestión urbana integral. Estas áreas se desarrollarán mediante una asociación, organismo o entidad, en cuya constitución podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas;

XXXVII. Aprovechamiento de la infraestructura básica existente: la contribución que los urbanizadores deben pagar a la Hacienda Municipal, por concepto de las obras de infraestructura necesarias para la utilización de sus predios, que se hayan realizado sin su participación y les generen un beneficio directo mediante la administración de los servicios públicos;

XXXVIII. La Secretaría: la dependencia del gobierno del estado competente en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano;

XXXIX. La Dependencia Municipal: la dependencia técnica y administrativa que señale el Gobierno Municipal competente para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos previstos en las fracciones XIX a XXVI del artículo 12 y demás disposiciones de esta Ley;

XL. Organismos de Participación Ciudadana y Vecinal: aquellas personas jurídicas con funciones de organización ciudadana y vecinal; y

XLI. La Ley del Procedimiento Administrativo: la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios.

## **CAPÍTULO II**

### **De la Concurrencia y Coordinación de las Autoridades**

**Artículo 7°.** Son autoridades responsables de vigilar la observancia de la presente Ley, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Gobernador del Estado;
- III. La Secretaría;
- IV. Los ayuntamientos y autoridades ejecutoras que de ellos dependan;
- V. El Registro Público de la Propiedad;
- VI. Las Comisiones de Zona Conurbada y el Consejo de la Zona Metropolitana de Guadalajara;  
y
- VII. La Procuraduría de Desarrollo Urbano.

**Artículo 8°.** Son organismos públicos de participación ciudadana, vecinal y de consulta:

- I. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Los consejos regionales de desarrollo urbano;
- III. Los consejos de colaboración municipal;
- IV. Las asociaciones de vecinos constituidas conforme a las disposiciones de la ley en materia de administración pública municipal; y
- V. Las asociaciones que se constituyan para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, conforme las disposiciones de ésta Ley.

**Artículo 9°.** Corresponde al Congreso del Estado:

- I. Decretar la fundación de centros de población, previstos en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Verificar el registro y control de las áreas de cesión para destinos, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal;

III. Aprobar los límites de las zonas de conurbación intermunicipales y el convenio que celebre el Gobernador del Estado con los ayuntamientos involucrados, conforme lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de esta Ley;

IV. Designar al Procurador de Desarrollo Urbano con base en la terna que proponga el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;

V. Intervenir para verificar el cumplimiento de esta Ley, de conformidad con las atribuciones que le competen; y

VI. Ejercer las demás atribuciones que se le otorguen en la presente Ley y otros ordenamientos.

**Artículo 10.** Son atribuciones del Gobernador del Estado:

I. Elaborar, aprobar, publicar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, conforme las disposiciones de esta Ley y las normas que regulen el Sistema Estatal de Planeación Democrática;

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

III. Coadyuvar con las autoridades federales en la ejecución y cumplimiento del Programa Sectorial de Desarrollo Urbano en la Entidad;

IV. Participar, con la concurrencia de los ayuntamientos involucrados, en la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión de los planes regionales de desarrollo urbano, aprobarlos, publicarlos y ordenar el registro de los mismos;

V. Promover ante el Congreso del Estado la fundación de centros de población, con base en los proyectos contenidos en los respectivos programas y planes de desarrollo urbano;

VI. Opinar sobre la congruencia de los programas y planes municipales de desarrollo urbano en el procedimiento y términos de su consulta pública;

VII. Publicar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, los planes regionales de desarrollo urbano y los planes que ordenen y regulen a las zonas conurbadas;

VIII. Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los programas y planes de desarrollo urbano a que se refiere la fracción anterior y todas aquellas resoluciones que de acuerdo con esta Ley corresponda al Titular del Poder Ejecutivo disponer su publicación y que lo ameriten;

IX. Promover la coordinación de las políticas y prácticas del Registro Público de la Propiedad y del Catastro, para hacer efectivas las disposiciones expedidas a fin de ordenar y regular los centros de población, expresadas en los programas y planes de desarrollo urbano;

X. Apoyar y asesorar a los ayuntamientos que lo soliciten, en la elaboración de sus programas y planes municipales de desarrollo urbano;

XI. Convenir, a solicitud previa del Ayuntamiento respectivo aprobada por cuando menos las dos terceras partes de sus integrantes, que la Secretaría asuma de manera total o parcial, las funciones técnicas que le corresponden al Municipio en la aplicación de esta Ley y ejecutar obras públicas municipales, cuando carezcan de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requiera;



XII. Celebrar convenios con los gobiernos de los municipios, de las entidades federativas o de la Federación, que apoyen los objetivos y finalidades definidos en los diversos programas de desarrollo urbano;

XIII. Participar con los gobiernos de los municipios, de las entidades federativas involucradas y de la Federación, en el ordenamiento y regulación de las conurbaciones interestatales, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos y del respectivo convenio;

XIV. Participar, en forma conjunta y coordinada con los ayuntamientos, en el ordenamiento y regulación de los centros de población ubicados en una zona conurbada intermunicipal;

XV. Promover y celebrar el convenio a efecto de reconocer la existencia de un fenómeno de conurbación, respecto de los centros de población situados en el territorio de dos o más municipios de la Entidad; integrar la comisión de la zona conurbada respectiva; presidir sus reuniones y designar a la persona que la presida en su representación;

XVI. Promover ante el Congreso del Estado, se aprueben los límites de las zonas de conurbación intermunicipales y el convenio que celebre con los ayuntamientos involucrados, conforme lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de esta Ley;

XVII. Proveer al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, expidiendo sus reglamentos en todos los aspectos que no estén encomendados expresamente a los ayuntamientos;

XVIII. Aplicar las medidas de promoción económica y administrativas que conforme la presente Ley, sean necesarias para dar cumplimiento a sus normas y proveer a la ejecución de los programas y planes de desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia;

XIX. Aplicar, en el ámbito de su competencia, las modalidades, limitaciones y estímulos a la propiedad urbana que señale esta Ley y los ordenamientos relativos;

XX. Participar, en los términos del acuerdo de coordinación respectivo, en la instrumentación de la política integral de suelo urbano y reservas territoriales, que establece la Ley General de Asentamientos Humanos;

XXI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana como acción de mejoramiento, en los términos de la legislación aplicable, a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación;

XXII. Participar en coordinación con los gobiernos municipales, en la constitución y administración de reservas territoriales;

XXIII. Proceder conforme a la ley respectiva y las disposiciones de este ordenamiento, a la expropiación de bienes de propiedad privada por causa de utilidad pública;

XXIV. Promover ante el Ejecutivo Federal la expropiación de tierras ejidales o comunales para la ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano y vivienda o la constitución de reservas territoriales, a cargo de la Administración Pública Estatal o mediante su transmisión a los municipios, en los términos de la Ley Agraria;

XXV. Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;

XXVI. Aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar, en forma conjunta con los gobiernos municipales respectivos, los planes parciales que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial y de las zonas sujetas a conservación ecológica;

XXVII. Participar en el mercado de los terrenos urbanos y establecer las medidas necesarias tendientes a desalentar la especulación de predios y fincas, contraria al interés social, a través de las acciones que se emprendan en la operación del sistema del suelo para el desarrollo urbano y la vivienda, en los términos de la presente Ley y demás ordenamientos aplicables;

XXVIII. Promover la oferta de terrenos y edificaciones, especialmente los destinados a vivienda popular y de interés social, con participación de los sectores social y privado;

XXIX. Promover programas y apoyar acciones de regularización de la tenencia de la tierra urbana, en coordinación con los gobiernos municipales y en su caso, con el Gobierno Federal;

XXX. Promover obras para que los habitantes de la Entidad cuenten con una vivienda digna; espacios adecuados para el trabajo, áreas de esparcimiento y recreación; el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad y los medios de comunicación y transporte que se requieran;

XXXI. Promover la participación ciudadana y vecinal en la elaboración, ejecución, evaluación y revisión de los programas y planes de desarrollo urbano, haciendo efectiva la consulta pública;

XXXII. Promover la participación ciudadana y vecinal en la atención de los problemas generados en los centros de población, integrando asociaciones con particulares, para concertar la realización de obras de utilidad pública;

XXXIII. En coordinación con los gobiernos municipales, promover la constitución de asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado y apoyarlas en sus actividades;

XXXIV. Aplicar las sanciones administrativas previstas en esta Ley, respecto de los actos u omisiones de los notarios y servidores públicos que violen las disposiciones legales relativas al registro, control y ejecución de los programas y planes de desarrollo urbano en el Estado y la zonificación;

XXXV. Resolver el recurso administrativo previsto en esta Ley; y

XXXVI. Las demás atribuciones que le otorguen la presente Ley y otras disposiciones legales relativas.

**Artículo 11.** La Secretaría es la dependencia de la Administración Pública Estatal que tiene a su cargo ejecutar la política del Gobierno del Estado en el sector de desarrollo urbano y vivienda. Sus atribuciones son las siguientes:

I. Promover la presentación de proposiciones, concentrar y administrar información, realizar investigaciones y establecer mecanismos de difusión y comunicación con toda clase de instituciones públicas y privadas, para la mejor elaboración del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de los programas y planes municipales de desarrollo urbano;

II. Concentrar y administrar la información geográfica y estadística vinculada al desarrollo urbano en los ámbitos estatal, regional y municipal, generada por las dependencias e instituciones públicas y privadas, así como la derivada del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, a efecto de contribuir al Sistema de Información Territorial del Estado de Jalisco y puedan servirse de ella las dependencias e instituciones vinculadas al fenómeno urbano;

III. Solicitar cuando se requiera, asesoría y apoyo técnico a las dependencias de la Administración Pública Federal, para la elaboración de los programas y planes de desarrollo

urbano de carácter estatal, y los municipales, cuando el ayuntamiento correspondiente así lo haya pedido;

IV. Promover investigaciones académicas en coordinación con las instituciones de educación superior que operen en el Estado, para apoyar la gestión del desarrollo urbano;

V. Elaborar, en los términos que fija esta Ley, el proyecto de Programa Estatal de Desarrollo Urbano, observando las normas que regulan el Sistema Estatal de Planeación Democrática, para someterlo a la aprobación del Gobernador del Estado;

VI. Promover los estudios que sustenten las propuestas para establecer la regionalización del territorio del Estado, a efecto de sustentar las propuestas del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales;

VII. Participar en forma conjunta con los ayuntamientos involucrados, conforme a las disposiciones de esta Ley y los respectivos convenios de coordinación, en la formulación, aprobación, ejecución, control, evaluación y revisión de los planes regionales de desarrollo urbano;

VIII. Revisar los proyectos de programas y planes municipales de desarrollo urbano y la zonificación que se establezca en los mismos, sin menoscabo de la autonomía municipal, respecto de su congruencia en el conjunto de planes y programas, en el procedimiento y términos de su consulta pública;

IX. Comprobar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los diversos programas y planes de desarrollo urbano; de la zonificación que se establezca en los mismos programas o planes; y de los convenios que reconozcan la existencia de una zona conurbada;

X. Proponer mecanismos de coordinación con la Autoridad Catastral, para integrar en sus registros la información derivada de los diversos programas y planes de desarrollo urbano y la zonificación de los centros de población, que resulte relevante para sus fines; y, por otra parte, facilitar la información catastral para elaborar, aplicar y revisar los mismos programas y planes y la zonificación que se establezca en los mismos;

XI. Difundir los programas estatales y municipales de desarrollo urbano y facilitar su consulta pública;

XII. Promover acciones de información y capacitación, dirigidos al personal de la Administración Pública Estatal y de los gobiernos municipales, relacionados con la ejecución y supervisión de acciones en materia de desarrollo urbano, vivienda y ecología;

XIII. Formular, en forma conjunta con los municipios integrados en una zona conurbada intermunicipal, su plan de ordenamiento y coordinar su ejecución, conforme las disposiciones del convenio de coordinación respectivo, en su carácter de Secretaría Técnica de la Comisión;

XIV. Apoyar a los ayuntamientos que lo soliciten, en la elaboración de sus programas y planes municipales;

XV. Participar, en el área de su competencia, en la elaboración y revisión de los convenios de coordinación que acuerde el Gobernador del Estado, con las dependencias de la Administración Pública Federal, los gobiernos de otras entidades federativas y de los municipios, a fin de ejecutar acciones conforme a las finalidades y objetivos propuestos en los diversos programas y planes de desarrollo urbano;

XVI. Coordinar las acciones que en materia de desarrollo urbano implemente el Gobierno Federal en apoyo al Estado y los municipios;

XVII. Auxiliar, a los ayuntamientos que lo soliciten, en la ejecución de obras que de acuerdo a las autorizaciones y permisos expedidos, debieron ejecutarlas los particulares a su cargo;

XVIII. Auxiliar, a los ayuntamientos que lo soliciten, en la determinación y aplicación de medidas de seguridad que deban ejecutar en los términos de la presente Ley;

XIX. Cuando un gobierno municipal carezca de los órganos administrativos correspondientes, o la complejidad de los asuntos lo requiera, a solicitud previa del ayuntamiento respectivo aprobada por cuando menos las dos terceras partes de sus integrantes, conforme al convenio que celebren, deberá asumir de manera total o parcial las funciones técnicas que le corresponden al Municipio, en la aplicación de esta Ley y ejecutar obras públicas municipales;

XX. Participar en la elaboración y revisión de los convenios y contratos que celebre el Gobierno del Estado con personas, instituciones o grupos del sector privado y social, para concertar acciones previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;

XXI. Efectuar los trabajos informativos y técnicos, a fin de establecer o precisar los límites de los centros de población y de las zonas conurbadas intermunicipales;

XXII. Dictaminar, en caso de controversia, a fin de precisar los predios incluidos en las áreas y zonas que se clasifiquen y establezcan en los programas y planes de desarrollo urbano;

XXIII. Definir los criterios técnicos para la ubicación de los inmuebles destinados a oficinas y servicios públicos de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal;

XXIV. Realizar los trabajos de construcción, adaptación, restauración y conservación de los inmuebles de propiedad estatal y de aquellos de relevante valor artístico o histórico, integrando los proyectos y realizando los estudios previos que se requieran, de acuerdo a las normas y criterios técnicos establecidos, satisfaciendo en los casos que proceda, los requisitos que establece la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos;

XXV. Proponer al Titular del Poder Ejecutivo y a los ayuntamientos acciones para conservar y mejorar el patrimonio inmobiliario del Estado y proveer su ejecución en el ámbito de su competencia;

XXVI. Establecer las normas de calidad que deberán observarse en el diseño y ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;

XXVII. Señalar las bases con arreglo a las disposiciones vigentes, para determinar el monto de las indemnizaciones convencionales, en los casos de expropiación de bienes de propiedad privada por causa de utilidad pública;

XXVIII. Apoyar a la Procuraduría General de Justicia del Estado, en los juicios sobre determinación del monto de las indemnizaciones legales, en los términos de la Ley de Expropiación de Bienes Muebles e Inmuebles de Propiedad Privada;

XXIX. Conforme a la participación que corresponde al Gobierno del Estado, intervenir en la instrumentación de la política integral de suelo urbano y reservas territoriales, en los términos de los convenios de coordinación que se establezcan con el Gobierno Federal y los gobiernos municipales;

XXX. Participar, en forma coordinada con los gobiernos municipales, en la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión de los planes parciales que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial y de las zonas sujetas a conservación ecológica;

XXXI. Tomar la participación que le corresponda, en la elaboración y ejecución de los programas y planes parciales que se implementen, con el propósito de regularizar la tenencia de la tierra urbana como acción de mejoramiento, en los términos de la legislación aplicable y los convenios de coordinación, a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación;

XXXII. Instrumentar las acciones para que el Gobierno del Estado ejerza el derecho de preferencia en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas de acuerdo a las disposiciones de esta Ley;

XXXIII. Promover la realización de obras y la prestación de servicios públicos a nivel estatal, intermunicipal o donde participe el Gobierno del Estado, mediante la elaboración de proyectos y estudios técnicos que comprendan especificaciones y presupuestos;

XXXIV. Opinar en materia de financiamiento de obras, bases de empréstitos y contratos que provengan de otros órganos de planeación de la Administración Pública Estatal;

XXXV. Realizar las obras de infraestructura y equipamiento previstas en los planes regionales de desarrollo urbano, que le correspondan administrar conforme a su competencia;

XXXVI. En coordinación con los gobiernos municipales, promover la constitución de los consejos regionales de desarrollo urbano y apoyarlos en sus actividades;

XXXVII. En coordinación con los gobiernos municipales, emprender acciones para promover la constitución de asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado y apoyarlas en sus actividades;

XXXVIII. Coadyuvar cuando y en los términos que le sean solicitados, con los consejos de colaboración municipal para su buen funcionamiento;

XXXIX. Proponer a los consejos de colaboración municipal, la ejecución de obras mediante el sistema de colaboración, cuando éstas, dentro del plan o programa, tengan el carácter de prioritarias y por su naturaleza sea dable repartir en forma equitativa las cargas que implica su financiamiento y sus beneficios entre los propietarios de inmuebles;

XL. Supervisar, mediante inspección técnica en el ámbito de su competencia, el cumplimiento exacto que deba darse a esta Ley y sus reglamentos;

XLI. Determinar las infracciones y calificar las sanciones y medidas de seguridad que compete aplicar al Gobernador del Estado o sean de su propia competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley;

XLII. Tramitar y resolver el recurso administrativo previsto en esta Ley, cuando el mismo se haya interpuesto en contra de resoluciones emanadas de autoridades estatales; y

XLIII. Las demás que le atribuyan esta Ley, los reglamentos y disposiciones aplicables.

**Artículo 12.** Son atribuciones del Municipio:

I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de urbanización que de ellos se deriven;

II. Asegurar la congruencia de los programas y planes a que se refiere la fracción anterior, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales, haciendo las proposiciones que estime pertinentes;

III. Formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos;

IV. Publicar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de los centros de población, los planes parciales de desarrollo urbano, los planes parciales de urbanización y los planes parciales de urbanización que regulen y autoricen acciones intermunicipales en las cuales participe el Ayuntamiento; así como de las modificaciones de estos programas, planes o de la zonificación; y solicitar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

V. Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano;

VI. Dar difusión al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y a los planes y programas derivados del mismo;

VII. Proponer la fundación de centros de población, solicitando al Gobernador se incluyan en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y promueva su decreto ante el Congreso del Estado;

VIII. Fijar o modificar los límites de los centros de población, cuando sólo comprendan áreas de su territorio, mediante la aprobación de cuando menos las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento;

IX. Participar, en forma coordinada con el Gobierno del Estado y conforme al convenio respectivo, en los procesos previstos por esta Ley para formular, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar, los planes regionales de desarrollo urbano;

X. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas que incluyan centros de población de su territorio, conforme las disposiciones legales y el convenio donde se reconozca su existencia;

XI. Solicitar al Gobierno del Estado el apoyo necesario para cumplir con las finalidades de esta Ley en el ámbito de su jurisdicción, mediante la celebración del convenio de coordinación que corresponda;

XII. Solicitar a la Secretaría, la asesoría y apoyo técnico que requiera, para elaborar sus programas y planes de desarrollo urbano, aplicarlos, controlarlos, evaluarlos y revisarlos, conforme a los convenios de coordinación que celebre con el Titular del Poder Ejecutivo Estatal;

XIII. Celebrar con el Gobierno del Estado y, con su concurrencia, con la Federación y los gobiernos de otras entidades federativas, los convenios que apoyen los objetivos y prioridades propuestos en los programas y planes de desarrollo urbano que se ejecuten en su territorio municipal, de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos aplicables;

XIV. Convenir con el Titular del Poder Ejecutivo del Estado y mediante acuerdo aprobado por cuando menos las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento, que la Secretaría desempeñe de manera total o parcial, las funciones técnicas que le corresponden en la aplicación de esta Ley y ejecute obras públicas municipales, cuando carezca de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requiera;

XV. Coordinarse y asociarse con otros municipios de la Entidad para el cumplimiento de los programas y planes de desarrollo urbano;

XVI. Coordinar las políticas y prácticas catastrales con el programa y los planes municipales de desarrollo urbano;

XVII. Asociarse con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y concertar la realización de obras de utilidad social;

XVIII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sobre las bases normativas que expida el Congreso del Estado y las disposiciones de la presente Ley;

XIX. Expedir el dictamen de usos y destinos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas;

XX. Expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los planes parciales de urbanización, los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras;

XXI. Otorgar o negar las autorizaciones o licencias para ejecutar obras de urbanización;

XXII. Otorgar o negar las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras de edificación;

XXIII. Otorgar o negar las autorizaciones o licencias de subdivisiones y relotificaciones de predios; en los casos que así se requiera;

XXIV. Acordar la recepción de obras de urbanización;

XXV. A propuesta del urbanizador, aceptar o no aceptar la permuta parcial o total de las áreas de cesión para destinos y el equipamiento correspondiente, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento y los servicios públicos en el centro de población;

XXVI. Expedir el certificado de habitabilidad;

XXVII. Autorizar la adquisición o promover la expropiación de los predios y fincas que se requieran para ejecutar obras de urbanización y edificación por medio del sistema de colaboración;

XXVIII. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo, para incorporarlo al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable, a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación;

XXIX. Participar en la creación y administración de las reservas territoriales de conformidad con las disposiciones de esta Ley y los convenios que regulen la operación del sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda;

XXX. Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno Municipal en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;

XXXI. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar, en forma coordinada con el Gobierno del Estado y conforme al convenio de coordinación respectivo, los planes parciales que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial y de las zonas sujetas a conservación ecológica;

XXXII. Aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación respecto de predios y fincas, contraria al interés social;

XXXIII. Promover inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;

XXXIV. Promover obras para que los habitantes de sus respectivos municipios cuenten con una vivienda digna; espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación; el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad; y los medios de comunicación y transporte que se requieran;

XXXV. Otorgar las facilidades administrativas que estén a su alcance, a las acciones de vivienda;

XXXVI. Promover y participar en la constitución y funcionamiento del Consejo Regional de Desarrollo Urbano y apoyarlo en sus actividades;

XXXVII. Promover y participar en la constitución y funcionamiento del Consejo de Colaboración Municipal, autorizar su reglamento y apoyarlo en sus actividades, debiendo aportarle los recursos necesarios para su operación y que estén en condiciones de proporcionarle;

XXXVIII. Promover la constitución de asociaciones de vecinos, autorizar sus reglamentos y apoyarlos en sus actividades;

XXXIX. Promover la constitución de asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, autorizar sus reglamentos y apoyarlas en sus actividades;

XL. Promover la participación ciudadana y vecinal y recibir las opiniones de los grupos de personas que integran su comunidad, respecto a la formulación, ejecución, evaluación y revisión de los programas y planes municipales;

XLI. Promover la participación solidaria de la población en la solución de los problemas de infraestructura y equipamientos urbanos, servicios públicos, vivienda popular y vivienda de interés social;

XLII. Delegar en los peritos en supervisión municipal la función de vigilar las acciones de urbanización o edificación y la aprobación de proyectos de edificación;

XLIII. Proveer en el ámbito de su competencia, al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley;

XLIV. Tramitar y resolver el recurso administrativo previsto en esta Ley;

XLV. Ejercer las atribuciones relativas a la aprobación de los planes o programas de desarrollo urbano a través del Ayuntamiento, o con su control y evaluación, mediante la dependencia a que se refiere la fracción siguiente, conforme las disposiciones del presente ordenamiento;

XLVI. Determinar la dependencia técnica y administrativa con competencia para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos previstos en las fracciones XIX a XXVI del presente artículo;

XLVII. Mantener disponible para información y consulta del público los planes y programas de desarrollo urbano aplicables en su territorio y los planes parciales de urbanización, así como sus modificaciones o cancelaciones, en la dependencia a que se refiere la fracción anterior;

XLVIII. Promover en los Planes Municipales de Desarrollo el establecimiento de usos, destinos y reservas territoriales para la construcción de espacios destinados al fomento de actividades



artísticas, culturales y recreativas; la constitución de asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, así como autorizar sus reglamentos y apoyarlas en sus actividades; y

XLIX. Las demás que le atribuyan esta Ley, los reglamentos y disposiciones aplicables.

**Artículo 13.** Son obligaciones y facultades del Presidente Municipal:

I. Solicitar a la Secretaría la información relativa a los programas y planes nacionales y estatales de desarrollo urbano que requiera el Ayuntamiento, para elaborar y revisar los programas y planes municipales;

II. Supervisar la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, de los planes que se deriven del mismo y de la determinación de usos, destinos y reservas, procurando exista congruencia entre esos mismos programas y planes, con el Plan Municipal de Desarrollo y los diversos programas y planes de desarrollo urbano estatales y nacionales aplicables en su territorio;

III. Realizar la publicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de los centros de población, los planes parciales de desarrollo urbano, los planes parciales de urbanización y los planes parciales de urbanización que regulen y autoricen acciones intermunicipales en las cuales participe el Ayuntamiento; así como de las modificaciones de estos programas, planes o de la zonificación; y promover su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

IV. Organizar y vigilar que opere en forma efectiva, en las dependencias municipales donde se determine, los archivos para información y consulta al público de los programas y planes de desarrollo urbano aplicables en su Municipio;

V. Elaborar los proyectos referentes a acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población que promueva el Ayuntamiento, a fin de ejecutar los programas y planes de desarrollo urbano;

VI. Participar en la comisión de conurbación interestatal conforme a las normas de la Ley General de Asentamientos Humanos o, en su caso, en la comisión de zona conurbada intermunicipal de acuerdo a las disposiciones de esta Ley;

VII. Ejecutar las determinaciones del Ayuntamiento en materia de ordenamiento y regulación de centros de población tomadas conforme a esta Ley, en ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo anterior;

VIII. Garantizar la existencia de sistemas de información y orientación al público sobre tramitación de permisos, autorizaciones, licencias y en general de todo lo concerniente al ámbito de aplicación de la presente Ley;

IX. Dar el trámite que corresponda, conforme las disposiciones de esta Ley y normas reglamentarias aplicables a la zonificación de los centros de población, a las solicitudes de dictámenes de usos, destinos y reservas, de áreas y predios;

X. En el ámbito de su competencia, dar el trámite que corresponda a las autorizaciones de obras de urbanización y edificación que integran la acción urbanística, de acuerdo a las normas de esta Ley y demás disposiciones legales aplicables;

XI. Instrumentar las acciones para que el Gobierno Municipal ejerza el derecho de preferencia en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;

XII. Proveer lo necesario a fin de hacer efectiva la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad, en la elaboración de los programas y planes que tengan por objeto el ordenamiento de los centros de población;

XIII. Formar parte del Consejo de Colaboración Municipal;

XIV. Promover el mejor uso del suelo en el territorio del Municipio y vigilar la estricta observancia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y la zonificación de los centros de población;

XV. Vigilar toda forma de publicidad comercial de urbanizaciones, para constatar que sea acorde al tipo de urbanización aprobada y no induzca a error sobre la situación legal de las áreas y predios, el estado real de su tramitación, el avance de sus obras, su calidad y otras circunstancias similares;

XVI. Determinar las infracciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban aplicarse en los términos de la presente Ley y conforme a las disposiciones de la ley en materia de administración pública municipal y la Ley del Procedimiento Administrativo;

XVII. Solicitar el apoyo de la Secretaría, cuando fuere necesario, para aplicar las medidas de seguridad a que se refiere la fracción anterior;

XVIII. Ejecutar, con los medios del Gobierno Municipal o solicitando el apoyo de la Secretaría, con cargo a las personas que realicen obras de urbanización o edificación, las obras que éstos omitan y que debieron ejecutar de conformidad con las autorizaciones y permisos otorgados;

XIX. Tramitar el recurso administrativo previsto en esta Ley; y

XX. Las demás que le señalen esta Ley y demás normas legales y reglamentarias aplicables.

**Artículo 14.** En el ámbito de la legislación urbanística, el Registro Público de la Propiedad tiene las siguientes atribuciones:

I. Integrar y operar el registro de los programas y planes de desarrollo urbano, la zonificación que se establezca en los mismos programas o planes, los convenios que reconozcan la existencia de una zona conurbada y todos aquellos actos o resoluciones que dispone la Ley General de Asentamientos Humanos y este ordenamiento;

II. Inscribir los actos y resoluciones a que se refiere la fracción anterior, conforme lo dispuesto en los artículos 46, 47 y 168 de esta Ley;

III. Expedir el certificado sobre la existencia o inexistencia de las determinaciones de usos, destinos y reserva, como también respecto de todos aquellos actos o resoluciones en materia de desarrollo urbano que deban inscribirse; y

IV. Las demás que disponga el presente ordenamiento.

### **CAPÍTULO III**

#### **De las Conurbaciones**

**Artículo 15.** La Procuraduría de Desarrollo Urbano es el organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo, con personalidad jurídica propia y patrimonio propio, a quien le corresponden las atribuciones de orientar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la presente Ley, vigilar la correcta ejecución de la misma, así como promover la solución de todos los asuntos relacionados

con el proceso de urbanización, conforme a las disposiciones de la Ley que para tal efecto se expida.

**Artículo 16.** La planeación y regulación de las zonas conurbadas se efectuará conforme las siguientes disposiciones:

I. En zonas conurbadas en donde participe el Estado con una o más entidades federativas, se aplicará lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos;

II. Las conurbaciones que se presenten entre centros de población de dos o más municipios localizados en el territorio estatal, serán formalmente reconocidas mediante convenio que al efecto celebre el Titular del Poder Ejecutivo Local y los ayuntamientos involucrados, en los casos previstos en el artículo 18 de esta Ley; y

III. El ordenamiento y regulación de los procesos de conurbación entre centros de población de un mismo municipio, se efectuarán mediante el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de los mismos.

**Artículo 17.** El Gobernador del Estado y los ayuntamientos respectivos, deberán acordar que existe una zona de conurbación cuando:

I. Solamente uno de los centros de población crezca sobre la zona de conurbación;

II. Dos o más centros de población se encuentren ubicados fuera de la zona de conurbación, pero por sus características geográficas, sus tendencias de crecimiento y sus relaciones socioeconómicas se considere conveniente el estudio y resolución conjunta de su desarrollo urbano; y

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

**Artículo 18.** Cuando el Gobernador del Estado, por su iniciativa o a solicitud de algún municipio, determine reconocer la existencia de una zona conurbada, promoverá la celebración del convenio a efecto de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros, como se dispone en la fracción VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conforme al siguiente procedimiento:

I. La Secretaría, en coordinación con los municipios involucrados, elaborará el proyecto de límites de la zona conurbada;

II. Así mismo, la Secretaría elaborará el proyecto de convenio de coordinación;

III. Aprobados los proyectos de límites y de convenio de coordinación por los ayuntamientos y por el Gobernador del Estado, éste los someterá a consideración del Congreso del Estado para su análisis y aprobación, en su caso;

IV. Una vez aprobados los límites de la zona conurbada y el convenio de coordinación por el Congreso del Estado, el Titular del Poder Ejecutivo ordenará su publicación, conforme a las disposiciones de esta Ley; y

V. El gobernador del Estado ordenará la publicación del convenio, conforme a las disposiciones de esta Ley.

**Artículo 19.** El convenio de coordinación que se celebre con base en lo previsto en el artículo anterior contendrá:

I. La localización, extensión y delimitación de la zona conurbada;

II. Los compromisos del Estado y de los municipios respectivos, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población conurbados, con base en un programa de ordenación de la zona conurbada;

III. Los compromisos de coordinación reglamentaria, procedimientos administrativos y fiscales;

IV. Las bases para la determinación de acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes en materia de reservas territoriales, preservación y equilibrio ecológico; programación, ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento; y administración de servicios públicos en la zona conurbada;

V. La integración y organización de la comisión de conurbación respectiva;

VI. Las bases para la aportación común de recursos materiales, humanos y financieros necesarios para su operación;

VII. Las acciones que para tal efecto convengan la Federación, las entidades federativas y los municipios respectivos; y

VIII. Las demás reglas para la regulación conjunta y coordinada del desarrollo de las zonas conurbadas, prestación de servicios y realización de acciones que acuerden los integrantes de las comisiones.

**Artículo 20.** Una vez publicado el convenio donde se reconozca la existencia de una zona conurbada, el Titular del Poder Ejecutivo Estatal por conducto del Secretario General de Gobierno convocará a los presidentes de los municipios involucrados, para constituir dentro de los treinta días siguientes, una comisión de carácter permanente que elabore el plan de ordenamiento; y que promueva y vigile su ejecución y cumplimiento.

La Comisión será presidida por el Gobernador del Estado o por la persona que designe para presidirla en su representación.

La Secretaría actuará como Secretaría Técnica de la Comisión.

**Artículo 21.** La Comisión de Zona Conurbada tendrá las siguientes atribuciones:

I. Elaborar, revisar y aprobar el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada;

II. Promover y gestionar ante las autoridades municipales correspondientes, el cumplimiento del Plan de Ordenamiento en el ámbito de su jurisdicción y de las decisiones que se tomen para ejecutar las acciones previstas en el mismo;

III. Promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad, en la elaboración y revisión del Plan de Ordenamiento respectivo, realizando su consulta pública en coordinación con el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;

IV. Coordinar la programación y ejecución de acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes en materia de reservas territoriales, preservación y equilibrio ecológico; infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en la zona conurbada;

V. Coordinar la programación, ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento; y la administración de servicios públicos en la zona conurbada;

VI. Acordar la aplicación de los recursos comunes necesarios para su operación;

VII. Elaborar el reglamento interno de la Comisión; y

VIII. Las demás que le atribuyan esta Ley, su reglamento y el convenio de coordinación correspondiente.

**Artículo 22.** Las decisiones de la Comisión se tomarán por mayoría absoluta de votos.

**Artículo 23.** Cada ayuntamiento de los municipios con centros de población comprendidos en una zona conurbada, aplicará las prioridades, directrices y políticas de inversión pública, atendiendo a los criterios de regulación y coordinación que se hayan adoptado en el convenio de coordinación a que se refieren los artículos 18 y 19 de esta Ley, para dar cumplimiento al Plan de Ordenamiento vigente.

**Artículo 24.** Los ayuntamientos de los municipios donde sólo una parte de su territorio se integre en una zona conurbada, una vez fijados y autorizados los límites, procederán a elaborar y aplicar los programas y planes municipales de desarrollo urbano que requieran el ordenamiento y regulación de los centros de población no comprendidos en la misma.

**Artículo 25.** El Consejo de la Zona Metropolitana de Guadalajara es la instancia del Poder Ejecutivo para la atención de tareas de concertación social y coordinación gubernamental, en materias de la Administración Pública Estatal en dicha zona conurbada.

Siendo el ordenamiento y regulación de los centros de población un objetivo prioritario, en la Zona Conurbada de Guadalajara las funciones y atribuciones de la comisión prevista en este Capítulo, serán asumidas por el Consejo de la Zona Metropolitana de Guadalajara.

**Artículo 26.** El Consejo de la Zona Metropolitana de Guadalajara, en su carácter de comisión de la zona conurbada, se integrará conforme las disposiciones del artículo 25 de esta Ley. Como instancia de concertación social, coordinación social y coordinación gubernamental, integrará a los consejeros que se determine en su reglamento.

Cuando el Consejo tome acuerdos en funciones de comisión de zona conurbada, sólo tendrán derecho a voto los ayuntamientos y su Presidente, aplicando lo previsto en el artículo 22 de este ordenamiento.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **De los Organismos de Participación Ciudadana y Vecinal**

**Artículo 27.** La formulación, revisión, ejecución, control y evaluación de los programas y planes de desarrollo urbano, estarán sujetos a la participación y consulta permanente de los diversos grupos sociales que integran la comunidad, a través de los organismos de participación ciudadana, vecinal y consulta que señala la presente Ley.

**Artículo 28.** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, es el organismo de promoción, participación ciudadana, vecinal y de consulta del Poder Ejecutivo Local, para impulsar el desarrollo urbano en la Entidad. Se integrará en forma permanente por:

I. El Gobernador del Estado, quien será el presidente;

II. El Titular de la Secretaría, quien será el secretario técnico;

III. Un consejero por cada uno de los siguientes organismos representativos de la población del Estado de Jalisco:

- a) Las Cámaras de Comercio en la Entidad;
- b) Las Cámaras de Industria especializadas con sede en el Estado;
- c) La Delegación de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción;
- d) La Delegación de la Cámara Nacional de Empresas de Consultoría;
- e) La organización mayoritaria de peritos valuadores en el Estado de Jalisco;
- f) La Cámara de la Propiedad Urbana de Jalisco;
- g) El Colegio de Notarios del Estado;
- h) El colegio mayoritario de arquitectos del Estado de Jalisco;
- i) El colegio mayoritario de ingenieros civiles del Estado de Jalisco;
- j) El Centro Bancario Local;
- k) La organización mayoritaria de industriales promotores de la vivienda;
- l) El sindicato patronal registrado ante la Junta Local de Conciliación y Arbitraje;
- m) Las dos organizaciones obreras mayoritarias en el Estado, según determine la Junta Local de Conciliación y Arbitraje, conforme al registro correspondiente;
- n) Las dos organizaciones mayoritarias de asociaciones de vecinos en el Estado, conforme las disposiciones que reglamenten su constitución;
- o) La Delegación del Comité Nacional Mexicano del Consejo Internacional de Monumentos y sitios (ICOMOS);
- p) La organización mayoritaria de los ejidatarios, comuneros y trabajadores agrícolas en el Estado de Jalisco;
- q) La organización mayoritaria de propietarios rurales en el Estado; y
- r) El Consejo de Peritos en Supervisión Municipal;

IV. El Diputado Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano del Congreso del Estado;

V. Un representante de la Dependencia del Poder Ejecutivo Federal competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VI. Un representante por cada una de las dependencias y organismos del Poder Ejecutivo Estatal en materia de:

- a) Planeación económica y social;
- b) Vías de comunicación y transporte;
- c) Equilibrio ecológico y la protección del ambiente; y
- d) Reservas territoriales y promoción de la vivienda; y

VII. Un representante por cada consejo regional de desarrollo urbano.

**Artículo 29.** Por cada consejero propietario se designará un suplente que lo substituya en sus faltas temporales.

El Secretario Técnico suplirá en sus funciones al Presidente del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 30.** Cuando en el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano se planteen programas, planes o acciones que afecten a una región, un grupo de municipios o a un municipio en particular, se convocará para que participen en el mismo Consejo a:

I. Un representante por cada ayuntamiento, quienes con voz y voto intervendrán en todas las decisiones que afecten a sus respectivas jurisdicciones; y

II. Un representante por cada uno de los consejos de colaboración municipal, los que intervendrán con voz y voto en el ámbito de sus competencias.

**Artículo 31.** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano tendrá personalidad jurídica propia para adquirir bienes y celebrar actos jurídicos, con el propósito de participar en la acción urbanística con el carácter de organismo público descentralizado, realizando estudios, proyectos y obras de interés colectivo en la Entidad, cuando se beneficie en forma indirecta o general a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un centro de población o de una zona del mismo.

**Artículo 32.** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano tendrá las siguientes atribuciones:

I. Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, los comentarios, estudios, propuestas y demandas que en materia de desarrollo urbano le presenten personas o grupos de la comunidad;

II. Opinar sobre los proyectos de programas y planes de desarrollo urbano de la Entidad;

III. Opinar en la integración y en su caso, formular propuestas para su modificación, del Reglamento Estatal de Zonificación y de los Reglamentos de Construcción;

IV. Con la participación de los municipios de cada región, definir la integración específica del consejo regional de desarrollo urbano;

V. Apoyar a los ayuntamientos a fin de promover la constitución de los consejos de colaboración municipal;

VI. Convocar a los ayuntamientos y a los consejos de colaboración municipal, para que por medio de los representantes que designen, participen en el Consejo cuando en él se planteen programas, planes y acciones que afecten a una región, un grupo de municipios o a un municipio en particular;

VII. Promover y ejecutar las obras por el sistema de plusvalía de acuerdo con las normas contenidas en los programas y planes de desarrollo urbano, emprendiendo las siguientes acciones:

a) Con fundamento en el plan parcial de urbanización que se autorice, gestionar a través de la Secretaría la adquisición o expropiación de los predios y fincas que se requieran para ejecutar obras de urbanización y edificación;

b) Proponer el monto para el pago de indemnizaciones convencionales en los casos de expropiación de predios o fincas de propiedad privada; y

c) Proponer al Titular del Poder Ejecutivo las bases para la derrama de la contribución especial, cuando éste haya de formular iniciativa a efecto de que el Congreso del Estado decreta la realización de obras por el sistema de acción urbanística por plusvalía;

VIII. Promover y realizar obras relativas a la acción urbanística por asociación de interés público;

IX. Percibir y administrar los recursos que le correspondan por los conceptos de supervisión, control y auditoría de obras, así como los recursos que el Gobierno del Estado le proporcione para apoyar sus actividades;

X. Formular bases, expedir convocatorias y decidir sobre la adjudicación de contratos para la realización de obras por los sistemas de su competencia;

XI. Suscribir los contratos y títulos de crédito necesarios para la realización de obras y servicios en unión con la Secretaría y vigilar el cumplimiento de las referidas contrataciones, en los sistemas de plusvalía y asociación de interés público;

XII. De acuerdo con la Secretaría, ejercitar las acciones y reclamar las responsabilidades que procedan por el incumplimiento de los contratos celebrados para ejecutar obras y prestar servicios;

XIII. En obras realizadas por el sistema de plusvalía o asociación por interés público, proponer a la Secretaría su ejecución por administración directa, en caso de que se declare desierto el concurso correspondiente;

XIV. En obras por concertación o colaboración, proponer a la Secretaría su ejecución por administración directa, en caso de declararse desierto o se incumpla por el contratista deserción del concurso correspondiente, a petición del Ayuntamiento respectivo;

XV. Asesorar a los consejos de colaboración municipal en la contratación de obras previstas por esta Ley y en su participación, en los programas y planes de desarrollo urbano;

XVI. Definir y promover sistemas para otorgar garantías a los consejos de colaboración municipal para la ejecución de las acciones que les corresponde realizar;

XVII. Ejercer funciones de auditoría y supervisión en los casos de ejecución de acciones por concertación o colaboración, y en la aplicación de los recursos que se les otorguen a los consejos de colaboración municipal;

XVIII. Opinar respecto del programa de integración de reservas territoriales que elaboren en forma coordinada el Ejecutivo Estatal y los ayuntamientos;

XIX. Reglamentar la constitución y operación de las áreas de gestión urbana integral;

XX. Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana de importancia estatal y regional;

XXI. Opinar sobre los planes y programas de vialidad y transporte público;

XXII. Promover y encauzar la investigación académica para apoyar la descentralización regional, el fortalecimiento de las ciudades medias, la integración de sistemas de ciudades y el mejoramiento del ambiente en los medios urbano y rural;

XXIII. Elaborar el proyecto de su reglamento y presentarlo a consideración del Titular del Poder Ejecutivo del Estado para su aprobación y publicación en su caso;



XXIV. Resolver las controversias que se presenten entre los colegios, organizaciones y asociaciones previstos en la fracción III del artículo 28 que antecede, sobre la titularidad de la representación en el Consejo, por mayoría de las dos terceras partes de sus integrantes reconocidos;

XXV. Resolver las controversias que se presenten entre los colegios, organizaciones y asociaciones previstos en la fracción IV del artículo 36 de esta Ley, sobre la titularidad de la representación en los consejos de colaboración municipal;

XXVI. Integrar y proponer al Congreso del Estado la terna para elegir al Procurador de Desarrollo Urbano. Para la integración de la misma, los miembros del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano previstos por las fracciones I, II, V y VI del artículo 28 de esta Ley, tendrán únicamente el derecho a voz;

XXVII. Conferir a sus miembros, comisiones especiales en la esfera de sus atribuciones;

XXVIII. Por medio de la comisión que integre conforme a su reglamento interno, asumir sus atribuciones en la tramitación de los procedimientos y recursos administrativos previstos en este ordenamiento;

XXIX. Crear y organizar su Comité Técnico en la forma y con las funciones que establezca en su reglamento, con el fin de:

- a) Apoyar las tareas y actividades del Consejo en coordinación con la Secretaría;
- b) Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de desarrollo urbano;
- c) Elaborar los estudios técnicos que requiera el Consejo en sus promociones;
- d) Analizar y dar su opinión técnica sobre programas, planes y proyectos que le presenten las autoridades estatales y municipales para su opinión; y

XX. Las demás funciones que se le atribuyan en la presente Ley y sus normas reglamentarias.

**Artículo 33.** El Presidente del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, a través del Secretario Técnico convocará a las dependencias, organismos, asociaciones, ayuntamientos y consejos de colaboración municipales para que designen sus representantes ante el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, señalando la fecha de instalación.

**Artículo 34.** La mesa directiva del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, además del presidente y el secretario técnico, contará con un secretario de actas, un tesorero y los vocales que determine su reglamento. El propio reglamento dispondrá lo relativo a la frecuencia de sus reuniones, procedimiento para ratificar o relevar a los representantes, integración de sus comisiones y las normas que regulen su funcionamiento.

**Artículo 35.** Los consejos de colaboración municipal son los organismos autónomos de participación ciudadana y vecinal en la gestión del desarrollo urbano municipal. Tendrán personalidad jurídica propia para adquirir bienes y celebrar actos jurídicos, con el propósito de participar en la acción urbanística, ejecutando obras de interés colectivo en su Municipio, cuando beneficien en forma directa o comunitaria a los habitantes o propietarios de predios o fincas de una zona, barrio o colonia del centro de población, quienes estarán obligados a colaborar para su ejecución conforme al procedimiento establecido en esta Ley.

**Artículo 36.** Los consejos de colaboración municipal radicarán en las cabeceras municipales correspondientes y se integrarán por:

I. Los representantes designados por cada uno de los organismos y grupos organizados de la localidad, que se citan a continuación:

- a) La Cámara Nacional de Comercio;
- b) El Consejo de Cámaras Industriales del Estado de Jalisco;
- c) La Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción;
- d) La Cámara Nacional de Empresas de Consultoría;
- e) La organización mayoritaria de propietarios urbanos en el Estado;
- f) El colegio mayoritario de arquitectos;
- g) El colegio mayoritario de ingenieros civiles;
- h) La organización mayoritaria de peritos valuadores;
- i) El Centro Bancario;
- j) La organización mayoritaria de los ejidatarios, comuneros y trabajadores agrícolas;
- k) La organización mayoritaria de propietarios rurales;
- l) La Asociación Ganadera Local;
- m) Un representante de los clubes sociales y de servicio;
- n) Un representante de las asociaciones civiles especializadas en materia de monumentos y sitios históricos;
- o) Las dos organizaciones obreras mayoritarias, conforme su registro en la Junta Local de Conciliación y Arbitraje;
- p) El sindicato patronal registrado ante la Junta Local de Conciliación y Arbitraje;
- q) Las dos organizaciones mayoritarias de asociaciones de vecinos en el Municipio, conforme las disposiciones que reglamenten su constitución y reconocimiento; y
- r) El Consejo de Peritos en Supervisión Municipal;

II. El Presidente Municipal;

III. El Presidente de la comisión del Ayuntamiento en materia de planeación socioeconómica, urbanización y edificación o el regidor comisionado, en su caso;

IV. El Titular de la Dependencia Municipal a que se refiere la fracción XXXIX del artículo 6 de esta Ley; y

V. Por cada representante propietario se nombrará un suplente.

**Artículo 37.** Forma parte del Consejo de Colaboración Municipal de Guadalajara, los titulares de los siguientes órganos de la Administración Pública Estatal:

I. La Dependencia del Poder Ejecutivo Estatal en materia de finanzas; y

## II. La Secretaría.

Cada titular de estas dependencias, designará un representante suplente.

**Artículo 38.** En los municipios en donde no existan los organismos y grupos organizados previstos en la fracción IV del artículo 36 que antecede, el Consejo de Colaboración Municipal solicitará a las instituciones sociales y privadas correspondientes registradas ante el Estado, que nominen a un agremiado de su localidad como representante. En caso de no hacer la designación, la representación se declarará vacante.

**Artículo 39.** Cuando en el Consejo de Colaboración Municipal se planteen planes, programas o acciones que afecten a una o varias zonas de un centro de población, se convocará para que participen en el mismo Consejo, a los representantes de las asociaciones de vecinos y las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado que estén involucradas, los que intervendrán con voz y voto en la resolución de los asuntos que les afecten.

**Artículo 40.** Las atribuciones de los consejos de colaboración municipal son:

I. Recibir y canalizar ante el Ayuntamiento las opiniones y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de obras y servicios urbanos;

II. Opinar en los procesos de consulta, convocados por el Ayuntamiento a fin de elaborar, revisar y evaluar los programas y planes de desarrollo urbano;

III. Opinar respecto del Reglamento de Construcción;

IV. Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana de importancia regional y municipal;

V. Gestionar la participación de las dependencias federales y estatales, así como de personas e instituciones privadas en todo aquello que contribuya al desarrollo urbano del Municipio;

VI. Percibir y aplicar los recursos derivados de la permuta de áreas de cesión para destinos, conforme a los respectivos planes parciales de urbanización y las disposiciones específicas de esta Ley;

VII. Gestionar y ejecutar obras mediante el sistema de acción urbanística por concertación, cuando exista el acuerdo de todos los propietarios de predios o promotores asociados con ellos, que tengan interés en realizarlas;

VIII. Proponer al Ayuntamiento la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los existentes, sobre bases de colaboración particular de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad;

IX. Promover y organizar la concertación y colaboración de los particulares en proyectos de obras de urbanización, equipamiento y servicios urbanos, emprendiendo las siguientes acciones:

a) Realizar los estudios, elaborar los planes parciales de urbanización, gestionar su autorización y llevar a cabo la ejecución de obras de urbanización, así como la prestación de servicios públicos en su Municipio, siempre y cuando sean de beneficio directo o comunitario para su población;

b) Informar a la población de su Municipio sobre los proyectos de obras que se proponga ejecutar así como de sus resultados;

c) Con fundamento en el plan parcial de urbanización que se autorice, gestionar a través del Ayuntamiento la adquisición o expropiación de los predios y fincas que se requieran para ejecutar obras de urbanización y edificación;

d) Establecer las bases para el financiamiento de obras y servicios;

e) Formular las bases para determinar las cuotas a cargo de los beneficiarios de las obras y servicios que promueva y ejecute; y

f) Formular las bases, expedir las convocatorias y tomar decisiones relativas a concursos para la contratación de obras y servicios;

X. Suscribir los contratos y títulos de crédito necesarios para la realización de obras y servicios en unión de las autoridades municipales y estatales, en su caso, y vigilar el cumplimiento de las referidas contrataciones;

XI. De acuerdo con el Ayuntamiento respectivo, ejercitar las acciones así como fincar y hacer efectivas las responsabilidades que procedan por el incumplimiento de los contratos celebrados para ejecutar obras y prestar servicios;

XII. Solicitar al Ayuntamiento la ejecución de obras por administración, en caso de declararse desierto el concurso correspondiente o incumplimiento del contratista designado;

XIII. Proponer al Ayuntamiento como miembros del Consejo aquellas asociaciones o personas no comprendidas en la fracción I del artículo 36 que antecede, cuya participación conforme a las características de su localidad y sus comunidades, sea relevante para los fines del desarrollo urbano, quienes en caso de ser aceptados formarán parte del mismo;

XIV. Percibir y administrar los recursos que el Ayuntamiento les proporcione para apoyar sus actividades;

XV. Informar al Ayuntamiento en forma anual o cuando este lo requiera, sobre la aplicación de los recursos que les haya facilitado;

XVI. Solicitar al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano audite las acciones por concertación o colaboración que proyecten y ejecuten, así como la aplicación de los recursos que se les otorguen para su realización;

XVII. Elaborar y en su caso modificar, el reglamento que regule sus actividades, mismo que deberá ser sancionado por el Ayuntamiento; y

XVIII. En general, ejecutar todas las acciones necesarias para el mejor cumplimiento de sus fines en la promoción del desarrollo de su comunidad, conforme a las disposiciones legales.

**Artículo 41.** Las asociaciones de vecinos y otras formas de organización ciudadana y vecinal acordes a las disposiciones de la ley en materia de administración pública municipal, como organismos de participación social en la gestión del desarrollo urbano de una zona, barrio o colonia del centro de población, para los efectos de este ordenamiento tendrán las siguientes atribuciones:

I. Elaborar el proyecto de Plan Parcial de Urbanización correspondiente a su zona, colonia o barrio, para su propuesta ante el Ayuntamiento;

II. Promover ante el Ayuntamiento se expida o revise el Plan Parcial de Urbanización correspondiente a su zona, colonia o barrio, procediendo conforme a la fracción anterior o presentando propuestas específicas y solicitando se integre el proyecto respectivo;

III. Convocadas por el Ayuntamiento y el Consejo de Colaboración Municipal, opinar en relación con las acciones urbanísticas y la determinación de usos y destinos, propuestas en proyectos de programas o planes de desarrollo urbano que los afecten;

IV. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones autorizadas en el Plan Parcial de Urbanización correspondiente a su zona, barrio o colonia, por parte de las autoridades y los particulares; y

V. Representar los vecinos de su zona, colonia o barrio, en la defensa de sus legítimos intereses, cuando estos resulten afectados por actos de autoridades o particulares, en las materias que regula la presente Ley.

**Artículo 42.** Las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios, zonas y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, para los efectos de la presente Ley, se integrarán conforme a las siguientes bases:

I. Se constituirán como asociaciones con participación y reconocimiento del Ayuntamiento;

II. Sus acciones se precisarán en el Plan Parcial de Urbanización correspondiente a la zona específica, que se identifique como histórica o artística;

III. Tendrán atribuciones de promoción, asesoría y vigilancia, en relación con el cumplimiento de las acciones autorizadas en el Plan Parcial; y

IV. Elaborarán sus proyectos de reglamentos y los someterán a autorización del Ayuntamiento.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **De la Planeación del Desarrollo Urbano**

#### **CAPÍTULO I**

##### **De los Programas y Planes de Desarrollo Urbano**

**Artículo 43.** El ordenamiento y regulación de los centros de población en el Estado se efectuará a través de un sistema de planes y programas los cuales por sus objetivos, contenido, elementos informativos, acciones, área de aplicación y efectos jurídicos, se clasifican e integran en la forma siguiente:

I. Planes y programas básicos:

a) El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

b) El Programa Municipal de Desarrollo Urbano;

c) Los planes de desarrollo urbano de centros de población; y

d) Los programas de ordenamiento ecológico local, previstos y regulados en la legislación en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente.

II. Planes y programas derivados:

a) Los planes parciales de desarrollo urbano; y

b) Los planes parciales de urbanización.

### III. Planes y programas de coordinación:

- a) Los planes regionales de desarrollo urbano;
- b) Los programas que ordenen y regulen a las zonas conurbadas interestatales, donde participe el Estado con una o más entidades federativas, en los términos previstos por la Ley General de Asentamientos Humanos;
- c) Los planes que ordenen y regulen a las zonas conurbadas intermunicipales, donde participe el Estado con dos o más municipios de esta misma Entidad;
- d) Los programas de ordenamiento ecológico regional, previstos y regulados por la legislación en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente; y
- e) Los planes parciales de urbanización donde se regulen y autoricen acciones intermunicipales.

Los programas y planes de desarrollo urbano a que se refiere el presente artículo, deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidas en los planes estatal y municipales de desarrollo expedidos conforme a las disposiciones aplicables en materia de planeación.

**Artículo 44.** Los programas y planes a que se refiere el artículo anterior, integran el conjunto de políticas, disposiciones y acciones definidas para alcanzar los objetivos propuestos en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para ordenar el asentamiento humano y establecer adecuadas provisiones, usos, destinos y reservas de tierras, a efecto de ejecutar obras públicas y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado.

**Artículo 45.** Los programas y planes de desarrollo urbano y la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas que integran las zonificaciones de los centros de población, se elaborarán conforme las disposiciones de esta Ley y serán publicados en forma abreviada, en un plazo de veinte días a partir de la fecha en que se autoricen, en los siguientes medios oficiales de divulgación:

I. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, los planes regionales de desarrollo urbano y los planes que ordenen y regulen a las zonas conurbadas, se publicarán en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco";

II. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de los centros de población, los planes parciales de desarrollo urbano y los planes parciales de urbanización que regulen y autoricen acciones intermunicipales en las cuales participe el Ayuntamiento, se publicarán:

a) En la Gaceta Oficial del Municipio o en el medio oficial de divulgación previsto por el reglamento aplicable y en caso de no existir éstos, en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco"; y

b) En los lugares visibles de la cabecera municipal, lo cual debe certificar el servidor público encargado de la Secretaría del Ayuntamiento, así como los delegados y agentes municipales en su caso;

III. Los planes parciales de urbanización, así como las modificaciones de estos programas o planes, se publicarán:

a) En la Gaceta Oficial del Municipio o en el medio oficial de divulgación previsto por el reglamento aplicable y en caso de no existir éstos, y

b) En caso de no existir los medios a que se refiere el inciso anterior o a solicitud del urbanizador, en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco";

Asimismo, se publicará en los diarios de mayor circulación en las localidades comprendidas en el área de aplicación del programa o plan, una inserción donde se informe respecto a su aprobación y publicación en el medio oficial de divulgación correspondiente de acuerdo a las fracciones que anteceden.

**Artículo 46.** El Gobernador del Estado y el Ayuntamiento, en sus respectivos ámbitos de competencia, solamente ordenará la publicación e inscripción de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, si previamente se aprobó con apego a las disposiciones de esta Ley y si existe congruencia, con los programas y planes de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico aplicables en el ámbito estatal, regional, municipal y local.

**Artículo 47.** Los programas y planes previstos en el artículo 43 de esta ley:

I. Entrarán en vigor a partir de su publicación en el medio oficial de divulgación que corresponda, conforme las disposiciones de los artículos 45 y 46 que anteceden; y

II. Deberán ser inscritos dentro de los veinte días siguientes a la fecha de su publicación, en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 48.** Los programas y planes de desarrollo urbano y la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas que integran las zonificaciones de los centros de población, así como los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en los mismos, tendrán vigencia indefinida y se modificarán, sustituirán o cancelarán, conforme a las disposiciones de esta Ley.

Los programas y planes de desarrollo urbano que se expidan para regular la urbanización y edificación, a efecto de realizar acciones específicas de conservación, mejoramiento o crecimiento, tendrán la vigencia que se determine en cada caso, conforme a las disposiciones y acciones establecidas en los mismos.

**Artículo 49.** La versión abreviada de un programa o plan de desarrollo urbano, para los efectos de la publicación prevista en el artículo 45, se integrará con los siguientes elementos:

I. El enunciado del programa o plan de que se trate;

II. La referencia a los planes o programas con los que por disposiciones de la presente Ley, deba guardar congruencia;

III. La descripción del área de aplicación, con su respectivo gráfico;

IV. Los objetivos generales del mismo;

V. En su caso, la descripción relativa a la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos, con su respectivo gráfico;

VI. La descripción general de las acciones que se instrumenten y los plazos previstos para su realización;

VII. La descripción general de las obligaciones que se deriven del mismo, a cargo de dependencias, organismos públicos y los particulares; y

VIII. La indicación de los plazos para que los afectados interpongan el recurso previsto en la presente Ley.

**Artículo 50.** De cada programa o plan de desarrollo urbano, el Ejecutivo Estatal remitirá copias al Congreso del Estado, para los efectos de la fracción V del artículo 9° de esta Ley y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

**Artículo 51.** Los programas y planes de desarrollo urbano, se mantendrán disponibles para información y consulta del público en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría y en las dependencias municipales que designen los ayuntamientos, según corresponda a su nivel estatal, regional o municipal.

## **CAPÍTULO II**

### **Del Programa Estatal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 52.** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano es el documento rector de esta materia en el Estado, donde se integran el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, disposiciones e instrumentos tendientes a promover el desarrollo integral del asentamiento humano de la Entidad.

**Artículo 53.** Los objetivos del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, estarán dirigidos a promover el desarrollo urbano en los centros de población, conforme a las disposiciones de los artículos 4 y 5 de esta Ley, en congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano. Estos objetivos son:

I. Establecer el compromiso del Gobierno del Estado en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población;

II. Asegurar la congruencia con el programa sectorial de desarrollo urbano;

III. Proponer las prioridades de inversión estatal y regional, para efectos de coordinación con el gobierno federal y los gobiernos municipales;

IV. Imprimir unidad y congruencia a las actividades de la Administración Pública Estatal y, en especial, a todas las dependencias y entidades coordinadas del sector;

V. Constituir el marco de referencia a las actividades que se desarrollen con la participación de los municipios y la Federación a partir de los convenios de coordinación respectivos;

VI. Lograr el equilibrio poblacional de la Entidad, conforme a la capacidad de cada una de las regiones que la integran, considerando su extensión territorial, recursos naturales, industria y servicios, orientando las corrientes migratorias hacia los centros de población donde se defina una política de estímulo;

VII. Alentar la permanencia de la población en las ciudades de dimensiones medias y en el medio rural;

VIII. Estructurar la interrelación entre los centros de población con sus regiones y los servicios que requieran, para obtener el grado óptimo de autosuficiencia regional;

IX. Desconcentrar las áreas urbanas de la Entidad en donde se presente un crecimiento excesivo de la población, fomentando las ciudades medias;

X. Promover el asentamiento de la población dispersa en el medio rural, en centros de población que garanticen un mínimo de condiciones de infraestructura y servicios;

XI. Promover la protección del patrón de asentamiento humano rural, así como el de las comunidades indígenas;



XII. Distribuir equitativamente en la Entidad los beneficios y cargas que genera el proceso de urbanización, a fin de promover un desarrollo más equitativo;

XIII. Salvaguardar los recursos naturales, mantener el equilibrio ecológico y promover el mejoramiento de las condiciones ambientales en la Entidad;

XIV. Promover condiciones, apoyos y proyectos, orientados a preservar, ampliar y eficientar la planta productiva; y

XV. Estimular la participación solidaria de los distintos grupos que integran la comunidad, en la realización de los planes y acciones que se deriven del Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 54.** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en términos generales deberá contener:

I. El diagnóstico de la situación del desarrollo estatal en relación con el nacional y, en especial, con la región occidente del país;

II. Los requerimientos que planteen los aspectos demográficos, sociales, culturales, económicos, políticos y administrativos de la Entidad;

III. La estructuración regional del territorio estatal;

IV. El diagnóstico general, así como las causas y efectos del sistema de centros de población de la entidad;

V. Las condiciones en que se presente o tienda a presentarse el fenómeno de conurbación en la Entidad;

VI. En su caso, la localización de nuevos centros de población;

VII. Las prioridades de inversión en obras de infraestructura y equipamiento estatal y regional;

VIII. Las estrategias, los planteamientos de las mismas, así como todos los demás aspectos que permitan la realización de las acciones previstas en este Programa Estatal.

**Artículo 55.** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano tendrá como elementos informativos complementarios, los estudios, diagnósticos y proyecciones a futuro de los siguientes aspectos:

I. El sistema de estructuración regional del territorio de la Entidad, considerando la aptitud y requerimientos del suelo, en relación con las actividades que afecten al desarrollo urbano;

II. Las condiciones ambientales y de riesgos en la Entidad;

III. El volumen, estructura, crecimiento, migración y distribución de la población;

IV. La distribución territorial de las actividades económicas;

V. El desarrollo de las comunicaciones y transportes en la Entidad;

VI. El sistema jerarquizado de los centros de población;

VII. Los problemas de tenencia de la tierra y su regularización, para su integración al desarrollo urbano; y

VIII. La descripción de los mecanismos de instrumentación operativa, técnica, jurídica, fiscal y de información.

**Artículo 56.** Los objetivos del Programa Estatal de Desarrollo Urbano se realizarán a través de las siguientes acciones:

I. Las investigaciones relativas al proceso de urbanización y al desarrollo de los centros de población en la entidad;

II. La jerarquización de un sistema de regiones y centros de población para promover una relación armónica entre el medio rural y el urbano;

III. La fundación de centros de población;

IV. El establecimiento de las zonas conurbadas;

V. La integración y aplicación de las medidas de protección de áreas naturales protegidas en las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para asegurar la congruencia del ordenamiento territorial con el ordenamiento ecológico de la Entidad;

VI. La orientación de la política fiscal a la promoción del desarrollo urbano;

VII. La aplicación de estímulos para el desarrollo de zonas prioritarias;

VIII. La concertación de acciones para promover la participación solidaria de los distintos grupos que integran las comunidades en la promoción del desarrollo urbano; y

IX. En general, todas aquellas acciones que contribuyan a su realización.

**Artículo 57.** El proyecto de Programa Estatal de Desarrollo Urbano será formulado por la Secretaría, a partir de las opiniones vertidas en foros con los sectores organizados de la sociedad para efecto de recoger las inquietudes, demandas de la sociedad para efecto de integrarla al diagnóstico, así como los estudios e investigaciones que realice; las propuestas que hagan las dependencias y entidades coordinadas de ese sector de la Administración Pública Estatal; las recomendaciones que presente el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y la Procuraduría de Desarrollo Urbano; las propuestas que formulen los gobiernos municipales y las comisiones de zonas conurbadas intermunicipales; y de la evaluación que se realice del mismo programa.

La elaboración del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, se sujetará a los procedimientos generales de la legislación aplicable en materia de planeación, así como a las disposiciones de la presente Ley y sus normas reglamentarias.

**Artículo 58.** La consulta pública para expedir o modificar el Programa Estatal, se realizará conforme el siguiente procedimiento:

I. Se convocará y desarrollará por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;

II. El Consejo Estatal al someter a consulta pública el proyecto de Programa Estatal de Desarrollo Urbano o su modificación, establecerá un término no menor de un mes, para recibir por escrito los comentarios y aportaciones que consideren oportuno formular las personas, instituciones y los distintos grupos que integran la comunidad; y

III. Los comentarios y aportaciones de la consulta serán analizados. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Secretaría, en los términos que se fijan en la convocatoria, por un plazo no menor de quince días.

**Artículo 59.** Una vez elaborado el proyecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, la Secretaría lo someterá a la aprobación del Gobernador del Estado, previo dictamen de la Dependencia del Ejecutivo Estatal competente en materia de planeación.

Aprobado el Programa, el mismo Gobernador ordenará su publicación, en los términos del artículo 45 de esta Ley.

**Artículo 60.** Las disposiciones del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, son obligatorias para las dependencias y organismos de la Administración Pública Estatal.

**Artículo 61.** Las actividades integradas en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano que impliquen la participación de los sectores social y privado, se promoverán mediante las vertientes de estímulo y concertación.

### **CAPÍTULO III**

#### **Del Plan Regional de Desarrollo Urbano**

**Artículo 62.** El Plan Regional de Desarrollo Urbano es el conjunto de acciones definidas para promover el desarrollo sustentable de los centros de población y las áreas de influencia común que los delimitan, en el territorio de dos o más municipios, identificado como una región en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, conservando el medio natural para que en condiciones de equilibrio ecológico, se propicie una armónica relación entre los medios rural y urbano.

El Plan Regional de Desarrollo Urbano se expide para promover la acción coordinada de varios gobiernos municipales de la Entidad, en acciones prioritarias y estratégicas relacionadas con su desarrollo, vinculando los ordenamientos ecológico y territorial.

**Artículo 63.** Los objetivos del Plan Regional de Desarrollo Urbano, referidos a la región que constituye su área de aplicación, son:

I. Promover la acción coordinada de varios gobiernos municipales de la Entidad, en acciones prioritarias y estratégicas relacionadas con su desarrollo;

II. Vincular los ordenamientos ecológico y territorial;

III. Mejorar las condiciones de vida en los asentamientos humanos;

IV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios de la urbanización en los centros de población;

V. Preservar y acrecentar los recursos naturales, a fin de mantener el equilibrio ecológico;

VI. Conservar y mejorar el Patrimonio Cultural;

VII. Identificar los distintos potenciales de utilización del suelo e inducir su aprovechamiento; y

VIII. Inducir el mejoramiento y crecimiento de la infraestructura interurbana en la región.

**Artículo 64.** El Plan Regional de Desarrollo Urbano deberá contener los siguientes aspectos, referidos a la región:

I. La delimitación precisa de su área de aplicación;

II. La definición de sus objetivos y metas;

III. El análisis de las condiciones ambientales y de riesgos;

IV. La propuesta para el ordenamiento y regulación del territorio y los centros de población comprendidos en su territorio regional, que en su caso incluya:

- a) El sistema jerarquizado de los centros de población y zonas preferentes de desarrollo;
- b) El esquema de ordenamiento territorial, congruente con el ordenamiento ecológico;
- c) La determinación de las obras de infraestructura básica y de equipamiento regionales;
- d) La determinación de zonas preferentes para el fomento y desarrollo de la industria;
- e) Las propuestas para integrar el sistema interurbano de vías de comunicación y transporte;
- f) El equipamiento requerido para los medios de comunicación terrestre, aéreos y marítimos;
- g) La determinación de las áreas para los efectos de los programas de ordenamiento ecológico regional y local;
- h) Las áreas propuestas para establecer las actividades que sean contaminantes o peligrosas;
- i) La determinación de las áreas de protección previstas en la legislación en materia de patrimonio cultural;
- j) La evaluación y propuestas para atender los fenómenos de conurbación interestatal e intermunicipal;
- k) Las propuestas para integrar los programas de inversión pública federal, estatal y municipal correspondientes; y

V. La instrumentación técnica, administrativa y jurídica.

**Artículo 65.** El Plan Regional de Desarrollo Urbano se fundamentará en los estudios técnicos señalados en el artículo 55, referidos a su área de aplicación.

**Artículo 66.** Son acciones del Plan Regional de Desarrollo Urbano, las que permitan:

I. El conocimiento del proceso de urbanización en la región;

II. La fundación de nuevos centros de población;

III. La asignación a cada uno de los centros de población de la función económica, social, cultural, política y administrativa, prevista en el sistema regional;

IV. La previsión y regulación del crecimiento de los centros de población;

V. La determinación de zonas preferentes para el fomento y desarrollo de la industria;

VI. El establecimiento en la región de áreas y predios suficientes para la acción urbanística;

VII. La coordinación para definir y promover de los siguientes elementos:

- a) La red vial intrarregional;

- b) La estructuración del transporte, en particular de los sistemas colectivos;
- c) Las instalaciones requeridas para los medios de comunicación terrestre, aérea y marítima, así como el establecimiento de zonas de restricción;
- d) Los derechos de paso y franjas de protección para la infraestructura básica;
- e) Las zonas naturales de valor ecológico y paisajístico, así como las de protección de los acuíferos;
- f) Las áreas para el establecimiento de actividades que sean peligrosas o contaminantes;
- g) La conservación de edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico; y
- h) Las zonas de extracción de materiales de construcción;

VIII. El establecimiento de las siguientes políticas:

- a) De promoción de los medios de comunicación;
- b) De dotación de servicios para las zonas conurbadas;
- c) De consolidación y fomento de zonas para el desarrollo de la industria;
- d) De promoción turística y recreativa;
- e) De equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente; y

IX. Todas aquellas que en adición a las anteriores, contribuyan a lograr los objetivos del Plan, conforme a las características específicas de la región.

**Artículo 67.** El procedimiento para la elaboración del proyecto de Plan Regional de Desarrollo Urbano, se sujetará a las disposiciones de los artículos 57 y 58 de esta Ley.

**Artículo 68.** La Secretaría someterá el proyecto de Plan Regional de Desarrollo Urbano a consideración del consejo regional correspondiente y de los ayuntamientos comprendidos en su región, a fin de que expresen sus opiniones en el término de un mes a partir de la fecha en que reciban el documento. Recibidas las observaciones de los ayuntamientos, la Secretaría ajustará el proyecto de plan a las mismas, en los casos que procedan.

El proyecto, previo dictamen de la Dependencia del Ejecutivo Estatal competente en materia de planeación, se someterá a la consideración del Gobernador del Estado, quien una vez que lo haya aprobado, procederá a establecer la coordinación con los gobiernos municipales involucrados.

**Artículo 69.** Aprobado el Plan Regional y el convenio de coordinación correspondiente, se ordenará su publicación y registro en los términos de los artículos 45 y 47 de esta Ley.

Para la ejecución y cumplimiento del Plan Regional se aplicarán los convenios de coordinación respectivos, con la participación del consejo regional correspondiente.

**Artículo 70.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano es el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, encaminadas a ordenar y regular el territorio de cada municipio, mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano tiene por objeto establecer las directrices, lineamientos y normas conforme a las cuales las diversas personas y grupos que integran la población, participarán en el proceso de urbanización y de desarrollo sustentable.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **Del Programa Municipal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 71.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, cuando así lo disponga el ayuntamiento, conforme a la extensión de su territorio y las necesidades de ordenamiento y planeación para su desarrollo sustentable, podrá integrar los objetivos, metas, elementos y acciones de:

- I. El propio Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- II. Los planes de desarrollo urbano de los centros de población;
- III. Los programas de ordenamiento ecológico local; y
- IV. Los planes parciales de desarrollo urbano.

**Artículo 72.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano tiene como objetivos, en su ámbito de aplicación:

- I. Regular y ordenar los asentamientos humanos con la finalidad de mejorar el nivel de vida de la población, mediante la optimización del uso y destino del suelo;
- II. Vincular los ordenamientos ecológico y territorial;
- III. Mejorar las condiciones y la calidad de vida de los asentamientos humanos;
- IV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano de los centros de población;
- V. Preservar y acrecentar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico;
- VI. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte interurbano; y
- VII. Prever la organización y el desarrollo de la infraestructura básica para el desarrollo de los centros de población.

**Artículo 73.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, comprenderá:

- I. El análisis de su congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, como también con otros planes y programas que se hayan expedido a nivel estatal y regional;
- II. Los requerimientos que planteen los aspectos demográficos, sociales, culturales, económicos, políticos y administrativos;
- III. El estudio de las condiciones geofísicas, ecológicas y ambientales en los centros de población y de las medidas para su conservación y mejoramiento, así como los estudios de impacto ambiental y riesgos;
- IV. El establecimiento de las funciones de servicios en los centros de población y el sistema jerarquizado de los mismos;

V. El estudio de los procesos de conurbación entre centros de población de un mismo municipio y las propuestas para su control y ordenamiento;

VI. El estudio de los sistemas de comunicaciones y transporte;

VII. La información catastral, jurídica y de aprovechamiento del suelo en los centros de población; y

VIII. Los programas, estrategias y proyectos de inversión y ejecución.

**Artículo 74.** Para elaborar y aprobar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento aprobará que se elabore el proyecto de programa o se revise el programa vigente;

II. Para elaborar el proyecto de programa, la Dependencia Municipal realizará foros de opinión con los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger las propuestas y demandas de la sociedad e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa anterior. Formulado el proyecto de programa por la Dependencia Municipal, será presentado en sesión del Ayuntamiento, donde en su caso se acordará someterlo a consulta pública;

III. El ayuntamiento por medio de su comisión en materia de planeación socioeconómica, urbanización y edificación y del Consejo de Colaboración Municipal, convocarán y coordinarán la consulta pública, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad;

IV. La versión abreviada del proyecto se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Asimismo se enviará copia a la Secretaría, al Procurador de Desarrollo Urbano y se facilitarán copias de su versión abreviada a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, quienes dispondrán de un mes contado a partir de la fecha cuando se publique la convocatoria, para formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos; de abstenerse se entenderá que no hay comentarios por presentar de parte de esa dependencia, institución o asociación, respecto del mismo;

V. Cumplidas las consultas a que se refiere la fracción anterior, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas;

VI. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijen en la convocatoria, por un plazo no menor de quince días;

VII. El proyecto ya ajustado, se someterá a dictamen de las comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población y su reglamentación; y

VIII. Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación.

**Artículo 75.** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano será publicado por el Ayuntamiento y se solicitará su registro conforme a las disposiciones de los artículos 45 fracción II, 46 y 47 de esta ley.

CAPÍTULO V

## Del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población

**Artículo 76.** El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, establecidas en el Programa Municipal, referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo sustentable de su territorio.

**Artículo 77.** Son objetivos del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población:

I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;

II. Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;

III. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al centro de población;

IV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;

V. Preservar y mejorar las áreas forestadas, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;

VI. Salvaguardar el Patrimonio Cultural del Estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico-cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;

VII. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;

VIII. Distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;

IX. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de vialidad, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte;

X. Promover las instalaciones necesarias de abasto y desecho para el centro de población;

XI. Promover las instalaciones necesarias de equipamiento urbano para el centro de población;  
y

XII. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

**Artículo 78.** El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población se fundamentará en los estudios técnicos que permitan integrar en él, los siguientes aspectos:

I. Establecer la congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, el Programa Municipal y los planes regionales que correspondan;

II. Determinar el área de aplicación;

III. Determinar sus objetivos y metas;

IV. Tomar en cuenta las características ecológicas y socioeconómicas del medio físico transformado;



V. Considerar los criterios derivados de los estudios de impacto ambiental y riesgos;

VI. Elaborar alternativas viables para el desarrollo urbano del centro de población, atendiendo a los factores antes referidos; y

VII. Presentar propuestas para el ordenamiento y regulación del centro de población que comprendan:

a) El esquema de estructuración territorial que establezca los usos, destinos y reservas de áreas y predios; el sistema de vialidad y transportación urbana, el equipamiento urbano y la infraestructura básica; y

b) La definición de los sistemas operativos para su ejecución.

**Artículo 79.** Son acciones del Plan de Desarrollo de Centro de Población, las siguientes:

I. La investigación relativa al proceso de urbanización y al desarrollo del centro de población;

II. El ordenamiento territorial del centro de población, mediante:

a) La organización del asentamiento humano en relación a un sistema funcional de zonas de vivienda, trabajo, recreación, vida comunal, servicios y transporte;

b) La estructuración jerarquizada del centro de población, definiendo la zonificación primaria y secundaria, especialmente las zonas de vivienda, trabajo y servicios, propiciando la integración demográfica tanto en lo relacionado con la edad de los habitantes, como del nivel socioeconómico en que se ubiquen;

c) El control del excesivo crecimiento horizontal del asentamiento humano, mediante políticas de densificación racional de la edificación y el control del proceso de conurbación;

d) La eliminación progresiva de usos y destinos incompatibles en zonas mixtas;

e) El control, reducción y eliminación de riesgos naturales y los derivados de actividades contaminantes y peligrosas;

f) La diversificación de los usos y destinos en las diferentes zonas del centro de población, en tanto sean compatibles, estimulen la vida en comunidad y optimicen los desplazamientos de la población;

g) La reorganización y promoción de centros o nodos administrativos, comerciales y servicios, adaptándolos a los requerimientos de la comunidad;

h) El establecimiento de espacios verdes de distinta utilización, distribuidos en las áreas urbanizadas y en las de reservas del centro de población para preservar el equilibrio ecológico y mejorar el medio ambiente urbano;

i) La estructuración de la vialidad y el transporte urbanos, en particular el colectivo, incluyendo las áreas de estacionamiento;

j) La consolidación, mejoramiento y establecimiento de zonas industriales, debidamente ubicadas en relación con las zonas de vivienda;

k) La promoción de una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos;

l) La regularización de la tenencia de la tierra urbana como acción de mejoramiento, en los términos de la legislación aplicable, a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes;

m) La rehabilitación de las zonas urbanas decadentes o marginadas; y

n) La promoción de la acción urbanística que se requiera para el crecimiento del centro de población, en particular la relativa a la vivienda popular y de interés social;

III. El establecimiento de normas y reglamentos para: el control de la utilización del suelo, de la acción urbanística, del mejoramiento del ambiente y la conservación del Patrimonio Cultural del Estado;

IV. La coordinación de los niveles de gobierno federal, estatal y municipal para la ejecución de los programas de inversión;

V. La ejecución de los programas de inversión que satisfagan las necesidades prioritarias de la población;

VI. La concertación con los distintos grupos que integran la comunidad para la ejecución de obra pública;

VII. El desarrollo de la infraestructura básica del centro de población;

VIII. La regulación del crecimiento del centro de población mediante la determinación de áreas de reservas y el ejercicio del derecho de preferencia que se deriva de las mismas, a favor del Gobierno Municipal y del Gobierno del Estado;

IX. La aplicación de un sistema equitativo de distribución de las cargas y beneficios derivados del proceso de urbanización; y

X. En general, todas aquellas acciones que permitan promover los objetivos del Plan, conforme a las características específicas del centro de población.

**Artículo 80.** Para expedir y revisar el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 74 y 75 de esta Ley, verificando además la congruencia del Plan con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 81.** Cuando simultáneamente con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población se formulen planes parciales, se observarán las disposiciones previstas en esta Ley para su elaboración, autorización, publicación y registro.

**Artículo 82.** Cuando en el proyecto de plan se proponga establecer o modificar los límites del centro de población, el polígono deberá ser aprobado por cuando menos las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento.

**Artículo 83.** En la zona de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, sólo deberán realizarse urbanizaciones o edificaciones en las áreas y predios señalados para tal efecto en la zonificación, los que se utilizarán conforme a las disposiciones de las mismas.

## **CAPÍTULO VI**

### **De los Planes Parciales**

**Artículo 84.** Los planes parciales de desarrollo urbano y de urbanización son los instrumentos para:

- I. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;
- II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- III. Determinar, en su caso, los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
- IV. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- V. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística; y
- VI. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

**Artículo 85.** Los planes parciales de Desarrollo urbano y de Urbanización pueden expedirse en forma simultánea o sucesiva con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

**Artículo 86.** En la zona de aplicación de un plan parcial de desarrollo urbano o de urbanización, sólo deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, conforme a los lineamientos autorizados en el mismo.

**Artículo 87.** Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios incluidos en los planes parciales de desarrollo urbano o de urbanización deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el Gobierno Municipal o con el Gobierno del Estado.

**Artículo 88.** Los planes parciales de desarrollo urbano y de urbanización aplicables en centros históricos, contendrán adicionalmente:

- I. La referencia al carácter histórico y artístico que se otorga a la zona de su aplicación;
- II. La identificación de los sitios, fincas, monumentos y en general, los elementos que se declaren afectos al Patrimonio Cultural del Estado, precisando el régimen de propiedad que les corresponda;
- III. Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de conservación o mejoramiento, conforme la legislación federal y estatal aplicable;
- IV. Las bases de los acuerdos que se propongan para garantizar la acción coordinada de las autoridades federales, estatales y municipales, tendientes a garantizar su conservación y mejoramiento;
- V. Las bases de los acuerdos de concertación con los propietarios de predios y fincas, para realizar las acciones de conservación y mejoramiento de las edificaciones; y
- VI. En su caso, la integración de la asociación prevista en el artículo 42 del presente ordenamiento.

**Artículo 89.** En caso de que los propietarios o poseedores a título de dueño no cumplan con las obligaciones derivadas del contenido de los planes a que se refiere el artículo anterior, las autoridades responsables de ejecutar las acciones previstas en los planes correspondientes,

procederán a requerirlos mediante notificación personal, señalándoles un plazo apropiado en que deberán darles cumplimiento, no menor de quince días.

Transcurrido el plazo, sin que los propietarios o poseedores a título de dueño den cumplimiento a sus obligaciones, se procederá a ejercer las acciones previstas en los planes y convenios correspondientes, por parte de la autoridad responsable de su ejecución.

**Artículo 90.** Los planes parciales de desarrollo urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población. Se formularán, aprobarán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

I. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano integra el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación;

II. Sus disposiciones corresponderán con las del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual es una parte y por lo tanto, deben guardar congruencia entre sí;

III. En su caso, modificará los elementos del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual es parte integral, a excepción de su límite;

IV. Será formulado, aprobado y publicado conforme a lo estipulado en el artículo 92;

V. Los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar o proponer al Ayuntamiento, elabore, consulte y apruebe un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población; como también, presentar propuestas a efecto de evaluar, modificar o cancelar un plan parcial de desarrollo urbano y en su caso, modificar en forma parcial el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, conforme las disposiciones del Capítulo VIII del presente Título Segundo;

VI. Se requerirá formular y aprobar un plan parcial de desarrollo urbano, cuando el centro de población cuente con una población mayor a diez mil habitantes donde por su extensión o escala, asociadas a la densidad de población y la intensidad de los usos y destinos lo requieran;

VII. Su objeto principal será el precisar las normas de zonificación, cuando por la magnitud de escala, intensidad de las actividades, resulte insuficiente el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local o en su caso, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, donde se integren las disposiciones de ordenamiento territorial de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local; y

VIII. Indicará las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, en función del ordenamiento territorial, sin implicar la autorización de las mismas.

**Artículo 91.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano se integrará con los siguientes elementos:

I. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;

II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;

III. La delimitación de su área de aplicación conforme a las unidades territoriales conforme a las normas que se indican en el artículo 132 de esta Ley;

IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta;

V. Los regímenes de tenencia de la tierra existente;

VI. La zonificación conforme a las normas que se indican en el artículo 132 de esta Ley;

VII. La clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes;

VIII. Las áreas generadoras y receptoras de Derechos de Desarrollo;

IX. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos; y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

X. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;

XI. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial;

XII. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;

XIII. La indicación de los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercer y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades; y

XIV. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes.

**Artículo 92.** Para elaborar y aprobar los planes parciales de desarrollo urbano se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento aprobará se elabore el plan correspondiente o su revisión;

II. El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del plan parcial; se harán las consultas con los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación del plan o a las acciones urbanísticas propuestas y se realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Ayuntamiento, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial;

III. Formulado el proyecto de plan parcial, se remitirá al Consejo de Colaboración Municipal y a la Secretaría para los efectos de su consulta pública, mismos que deberán comunicar sus comentarios y propuestas por escrito, en el plazo de veinte días a partir de su recepción. Si en el término antes previsto, no se formulan los comentarios y propuestas, se entenderá que el Consejo y la Secretaría aprueban el contenido del mismo;

IV. Recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto de plan parcial;

V. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que establezca el Ayuntamiento, por un plazo no menor de quince días;

VI. El proyecto ya ajustado se someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez dictaminado el proyecto del plan, se presentará en sesión del Ayuntamiento para su análisis y aprobación, en su caso; y

VII. Aprobado el plan parcial por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal realizará publicación y solicitará su registro, conforme a las disposiciones de los artículos 45 fracción II, 46 y 47 de esta Ley.

Cuando con fundamento en la fracción V el artículo 90 y conforme a las disposiciones del Capítulo VIII del presente Título Segundo, se presenten al Ayuntamiento propuestas para modificar o cancelar un plan parcial de desarrollo urbano, se procederá conforme lo previsto en las fracciones III a VI que anteceden.

**Artículo 93.** El Plan Parcial de Urbanización es el instrumento ejecutivo para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración es necesaria para autorizar tanto obra pública como la obra privada en los casos previstos por esta Ley. Estos planes se formularán aprobarán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

I. Será obligatorio formular un plan parcial de urbanización cuando se proponga para su autorización una acción urbanística, que implique:

a) La transformación del suelo rústico a urbanizado de un área de reservas, determinando los usos y destinos correspondientes, en acciones de expansión urbana;

b) La modificación de los usos y destinos específicos en acciones de renovación urbana;

c) La determinación de áreas de restricción por paso de redes de infraestructura;

d) La determinación de obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; o

e) La transformación del suelo rústico mediante obras de urbanización en predios localizados fuera del centro de población, determinando los usos y destinos correspondientes, en predios de propiedad privada o social;

II. Determinará la zonificación secundaria, especificando la clasificación de áreas, los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar:

a) Obras de expansión urbana en predios comprendidos en las áreas de reservas;

b) Obras de renovación en predios ya urbanizados del centro de población;

III. Regulará y controlará la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;

IV. Autorizará en el mismo plan parcial, la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan;

V. Delimitará e identificará las áreas de cesión para destinos, conforme las normas de zonificación, previstas en el artículo 132 de esta Ley;

VI. En su caso, motivará y autorizará la propuesta de permuta de las áreas de cesión para destinos, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 251 de este ordenamiento, con

la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;

VII. La determinación de destinos, generados por las propias obras de expansión o renovación urbana que se regulen en el plan parcial, tendrán por efecto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados esos predios a los fines públicos previstos;

VIII. Determinará en forma específica las áreas de restricción; regulará y controlará la urbanización y la edificación; y en general determinará la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;

IX. Integrará las acciones urbanísticas con la estructura urbana del centro de población; y

X. En su caso, determinará los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población, bajo las modalidades de acción urbanística establecidas en esta Ley.

**Artículo 94.** El Plan Parcial de Urbanización se integrará con los siguientes elementos:

I. El enunciado del Plan y datos generales del proyecto;

II. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual se deriva;

III. La fundamentación jurídica;

IV. Los objetivos generales y específicos;

V. La delimitación del área de estudio y de aplicación conforme a los criterios establecidos en el reglamento de zonificación;

VI. El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;

VII. La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse definiendo las normas de control de densidad de la edificación, por cada tipo de zona;

VIII. La referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:

a) Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;

b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad;

c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;

d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;

e) La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas;

f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;

g) La propuesta de permuta de las áreas de cesión para destinos, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 251 de esta Ley;

h) Las normas de configuración urbana e imagen visual; e

i) Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;

IX. En el caso de acciones de conservación o mejoramiento:

a) El área de beneficio o afectación, como también los predios y fincas específicos objeto de estas acciones; y

b) Los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo plan parcial; y

X. Los plazos para que los afectados interpongan el recurso previsto en la presente Ley.

**Artículo 95.** Los planes parciales de urbanización que se expidan para el desarrollo parcial o total de la reserva territorial, zonas sujetas a conservación ecológica o áreas de gestión urbana integral, requerirán la aprobación del Ejecutivo del Estado, previa a su trámite de publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" e inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 96.** Se regularán por las normas del Título Quinto, "De la Acción Urbanística" la elaboración, autorización y ejecución de los planes parciales de urbanización que:

I. Regulen obras de urbanización mediante la acción urbanística privada; y

II. Se expidan para la ejecución de acciones donde participen el Estado o la Federación, haciendo efectivos los acuerdos de coordinación.

**Artículo 97.** Cuando en el Plan Parcial de Urbanización se incluyan obras que se propongan ejecutar mediante los sistemas de acción urbanística por concertación, colaboración, plusvalía y asociación por interés público, se procederá conforme las disposiciones del Título Sexto, "De los sistemas de acción urbanística".

**Artículo 98.** Los planes parciales de urbanización que se expidan para el desarrollo de áreas de gestión urbana integral:

I. Determinarán en forma precisa las áreas de restricción y las normas para su utilización;

II. La utilización del suelo y las normas de control de densidad de la edificación, se determinarán en forma general, sin referencia a zonas o predios específicos de su área de aplicación;

III. Precisarán las normas para usos compatibles o condicionados; y

IV. En su caso, se referirán las normas de diseño urbano, relativos a los aspectos de atención prioritaria por sus características naturales, histórico - patrimoniales o su problemática urbanística y social.

**Artículo 99.** No será obligatorio formular un plan parcial de urbanización cuando:

I. El uso o destino propuesto sean los predominantes de las zonas donde se ubiquen; las normas específicas de urbanización y control de la edificación ya estén determinadas en el Plan



de Desarrollo Urbano de Centro de Población o especificadas en un plan parcial de desarrollo urbano, por lo cual las obras de urbanización se limitarán a prolongar o unir vialidades públicas y determinar los destinos que correspondan; y la superficie total del predio o predios por desarrollar no sea mayor a la extensión de la unidad vecinal o cuatro hectáreas en usos y destinos distintos a los habitacionales;

II. El uso propuesto corresponde al uso predominante de la zona y se propone realizar el aprovechamiento del predio, conforme las modalidades del régimen de propiedad en condominio;

III. Concurran los supuestos previstos en los artículos 249 y 250 de esta Ley;

IV. El proyecto se limita a obras de edificación en un predio comprendido en un área de reservas, sin modificar su utilización determinada en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población o especificadas en un plan parcial de desarrollo urbano; y en su caso, las obras de urbanización se limitan a las vialidades públicas que lo delimitan;

V. El proyecto se limita a obras de edificación en un predio rústico fuera del centro de población, conforme al aprovechamiento que le corresponda y sin modificar su uso o destino; o

VI. En las acciones de regularización de la tenencia de la tierra urbana, cuando así lo establezca el programa correspondiente.

En los supuestos previstos por este artículo, en los cuales no se requiere la formulación de un plan parcial de urbanización, las vialidades y las áreas de cesión para destinos que en su caso se deban generar y aportar, se determinarán y su propiedad se transmitirá mediante el Proyecto Definitivo de Urbanización.

## CAPÍTULO VII

### De los Planes de Ordenamiento y Regulación de Zonas Conurbadas

**Artículo 100.** Son aplicables a los planes de ordenamiento y regulación de zonas conurbadas intermunicipales:

I. Las disposiciones relativas a objetivos, fundamentos, acciones y contenido que se establecen para los planes regionales y los planes de desarrollo urbano de centro de población en los artículos 62 al 66 y 77 al 79 de esta Ley, en cuanto impliquen y se requiera una planeación y regulación conjunta y coordinada para su desarrollo; y

II. Las bases y reglas que se establezcan en el convenio de coordinación previsto en los artículos 18 y 19 de esta Ley.

**Artículo 101.** Para elaborar y aprobar el plan de ordenamiento y regulación de una zona de conurbación intermunicipal, previamente reconocida conforme a las disposiciones de los artículos 17 al 19 de esta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. La Comisión de Zona Conurbada, integrada conforme al artículo 19 de esta Ley, aprobará la elaboración del plan correspondiente, o llegado el caso, su revisión. Este acuerdo se comunicará al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;

II. La Comisión, con base en las consultas, foros de opinión, investigaciones y estudios que haya ordenado, dispondrá se elabore el proyecto de plan de ordenamiento y regulación por parte de la Secretaría;

III. La Comisión de Zona Conurbada, en coordinación con el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, convocará y coordinará las consultas a los ayuntamientos integrados en la zona de conurbación y a los consejos de colaboración municipal, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad;

IV. La versión abreviada del proyecto se publicará en los estrados de las Presidencias Municipales correspondientes, en las delegaciones y en los lugares públicos de mayor concurrencia, para conocimiento de la comunidad. Asimismo se enviará copia al Procurador de Desarrollo Urbano y se facilitarán copias de su versión abreviada a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, quienes dispondrán de un mes contado a partir de la fecha en que se publique la convocatoria, para formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos;

V. Las aportaciones de la consulta pública se integrarán en una relatoría, donde se establecerán aquellas que se determine integrar en el proyecto del plan. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en los términos y lugares que indique la convocatoria, por un plazo no menor de quince días;

VI. El proyecto de plan, revisado y ajustado, se presentará a la Comisión de Zona Conurbada, para su análisis definitivo y aprobación formal, en su caso; y

VII. El Plan de Ordenamiento y Regulación de la Zona Conurbada se remitirá al Gobernador del Estado, quien ordenará su publicación y registro en los términos de los artículos 45 y 47 de esta Ley.

**Artículo 102.** Una vez aprobado el Plan de Ordenamiento y Regulación de la Zona Conurbada por la Comisión, los municipios respectivos en el ámbito de sus jurisdicciones, determinarán en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes, las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

**Artículo 103.** Cuando la Comisión acuerde revisar el plan de ordenamiento y regulación y se proponga modificar los límites de la zona conurbada o se recomiende integrar otros centros de población ubicados en los mismos municipios u otros distintos, en lo aplicable se procederá conforme lo dispuesto en los artículos 17 y 18 de esta Ley.

Una vez publicado el convenio que modifique los límites de la zona conurbada, si se han incluido centros de población de otros municipios, en lo aplicable, el Gobernador del Estado procederá a modificar la constitución de la Comisión, conforme a las disposiciones del artículo 19 de esta misma Ley.

**Artículo 104.** Para elaborar y aprobar los planes parciales que se requieran, a fin de ejecutar las acciones intermunicipales previstas en el plan de ordenamiento de una zona conurbada, se observará el procedimiento siguiente:

I. La Comisión de Zona Conurbada aprobará que se elabore el plan correspondiente o, llegado el momento, se practique su revisión, solicitando a la Secretaría que formule el proyecto;

II. La Secretaría procederá a elaborar el proyecto de plan parcial, mismo que se someterá a consulta pública, observando el procedimiento establecido en las fracciones III y IV del artículo 101 de esta Ley;

III. Una vez que la Secretaría haya ajustado el proyecto, considerando las opiniones expresadas en la consulta, se presentará a la Comisión de Zona Conurbada para su análisis y aprobación, en su caso; y

IV. El plan parcial se remitirá al Gobernador del Estado para efectos de que ordene su publicación y registro, en los términos de los artículos 45 y 47 de esta Ley.

**Artículo 105.** Son aplicables las disposiciones de los artículos 86, 87 y 90 al 99, respecto de los planes parciales que se expidan para desarrollar acciones intermunicipales en una zona conurbada.

**Artículo 106.** Cuando las acciones de un plan parcial se limiten en su desarrollo y efectos al territorio de uno de los municipios involucrados, dicho plan será expedido por su Ayuntamiento, como lo dispone el artículo 24 de esta Ley y se proceda a su aplicación.

**Artículo 107.** En los casos de zonas conurbadas interestatales se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y los convenios respectivos.

## **CAPÍTULO VIII**

### **De la Evaluación, Modificación y Cancelación de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano**

**Artículo 108.** Los programas y planes que sean aprobados y publicados, serán obligatorios para las autoridades, los organismos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y en general, para toda aquella persona física o jurídica que utilice o aproveche predios y fincas.

Los planes regionales y los planes de ordenamiento de zonas conurbadas señalados en los artículos 62 y 100 de esta Ley, serán las referencias y antecedentes, para los convenios de coordinación que celebren el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales que en ellos participen.

**Artículo 109.** Todas las obras y actividades consideradas en los programas y planes de desarrollo urbano que se realicen en el territorio del Estado, deberán sujetarse a lo dispuesto en los mismos. Sin este requisito no deberá otorgarse autorización, licencia o permiso para efectuarlas; por lo tanto:

I. A partir de la fecha de publicación y vigencia de un programa o plan de desarrollo urbano, las autoridades municipales o estatales sólo deberán expedir los dictámenes y certificaciones de uso del suelo y las autorizaciones, licencias o permisos de obras de urbanización y edificación respecto de las áreas y predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo;

II. Los dictámenes, certificaciones, autorizaciones, licencias o permisos que se expidan contraviniendo esta disposición, serán nulos de pleno derecho, independientemente de las responsabilidades que les resulten a los servidores públicos que las expidan. Esta nulidad será declarada conforme el procedimiento que se indica en el artículo 415 de esta Ley; y

III. Las obras de urbanización y edificación que sean a cargo de las autoridades federales, estatales o municipales, se ejecutarán en los términos previstos en esta Ley, los programas y planes de desarrollo urbano y demás disposiciones específicas.

**Artículo 110.** Las autoridades municipales correspondientes y la Secretaría, en sus ámbitos de competencia, supervisarán la ejecución de los proyectos y verificarán, en todo momento, que las obras y demás actividades estén de acuerdo con los lineamientos señalados en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables y en los convenios respectivos.

Las visitas de verificación se realizarán conforme a las disposiciones que se indican en el Título Séptimo de esta Ley.

**Artículo 111.** En caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia, autorización o permiso o en contravención de lo dispuesto en el artículo 109 que antecede, se procederá conforme los siguientes criterios:

I. Si las acciones se ejecutaron sin autorización, licencia o permiso, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores a título de dueño y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna;

II. Si las acciones se ejecutaron con autorización, licencia o permiso expedido en contravención del artículo 109 de esta Ley, el costo de los trabajos será a cargo de la autoridad responsable; y

III. En el supuesto previsto en la fracción anterior, en el procedimiento de ejecución de las acciones, Los propietarios o poseedores a título de dueño acreditan que actuaron de buena fe, tendrán derecho a la indemnización sobre el pago de daños.

**Artículo 112.** Las certificaciones, autorizaciones, licencias y permisos a que se refiere el artículo 109 que antecede, deberán fundarse en los programas y planes de desarrollo urbano y de urbanización vigentes.

La autoridad que expida o niegue las certificaciones, dictámenes, autorizaciones, licencias o permisos, estará obligada y deberá de acreditar en su motivación, que las disposiciones y determinaciones del programa o plan que aplicó, corresponden con los elementos y condiciones actuales de las áreas, zonas, predios o fincas, respecto de los cuales se emiten estos actos administrativos.

## **CAPÍTULO IX**

### **De los Efectos de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano**

**Artículo 113.** En caso de controversia administrativa o judicial, corresponderá a la autoridad la obligación de probar la vigencia, validez y efectos de las disposiciones y determinaciones del programa o plan de desarrollo urbano que se aplicó.

**Artículo 114.** Cuando en un acto administrativo expedido con fundamento en un programa o plan de desarrollo urbano, se advierta que sus disposiciones y determinaciones, en particular las relativas a la zonificación, no corresponden o se contraponen con los elementos y condiciones actuales de las áreas, zonas, predios o fincas, prevalecerán las disposiciones y determinaciones del programa o plan sólo cuando se esté en alguno de los siguientes supuestos:

I. Se fundamente y motive en un plan parcial de urbanización vigente, donde estén autorizadas las acciones de conservación y mejoramiento, tendientes a modificar o transformar esos elementos y condiciones;

II. Se acredite que los actos de utilización o aprovechamiento ejecutados en contravención de lo dispuesto en el artículo 109 que antecede, se realizaron en los últimos cinco años;

III. Se acredite que los actos de utilización o aprovechamiento ejecutados en contravención de lo dispuesto en el artículo 109 que antecede, por el riesgo que generan son actividades incompatibles o prohibidas en la zona, conforme las disposiciones en materia de seguridad y protección civil; o

IV. Los predios o fincas, respecto de los cuales se emiten los actos administrativos, son de dominio público o de uso común.

Cuando no se acredite alguno de los supuestos previstos en las fracciones anteriores, se presumirá y aceptará que la utilización de los predios o fincas es permitida, compatible o condicionado, salvo prueba en contrario que deberá aportar la autoridad.

**Artículo 115.** El Programa Estatal y los planes regionales de desarrollo urbano, deberán ser revisados cada seis años para su actualización.

Las autorizaciones y licencias que se expidan contraviniendo esta disposición, serán nulas de pleno derecho, independientemente de las responsabilidades que les resulten a los servidores públicos que las expidan. Esta nulidad será declarada conforme el procedimiento que se indica en el artículo 415 de esta Ley.

**Artículo 116.** Los programas y planes municipales de desarrollo urbano y los que ordenen y regulen zonas conurbadas, deberán ser revisados por las autoridades responsables de formularlos y aprobarlos, por lo menos cada tres años, durante el segundo año del ejercicio constitucional de los ayuntamientos, para decidir si procede o no su modificación o cancelación, según sea el caso.

**Artículo 117.** Los programas y planes previstos en el artículo 43 que antecede podrán ser modificados o cancelados en cualquier tiempo, cuando se acrediten uno o más de los siguientes motivos o causas:

I. Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones, ya sea en la integración de sus elementos, o en relación con las características materiales o jurídicas de las áreas, zonas o predios;

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

III. Sobrevenga un hecho que impida su ejecución;

IV. Se presente una variación substancial en los supuestos que les dieron origen;

V. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;

VI. Se expresen inconformidades de los habitantes del centro de población o por los organismos de consulta pública y participación ciudadana y vecinal, las cuales se resuelvan modificando el plan o programa; o

VII. Se determine la nulidad o se disponga la modificación del programa o plan, en forma total o en alguna de sus disposiciones, mediante sentencia definitiva y firme pronunciada en juicio substanciado ante el Tribunal de lo Administrativo.

**Artículo 118.** La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el programa o plan correspondiente por:

I. El Gobernador del Estado;

II. El ayuntamiento cuando tengan efectos en su territorio;

III. El Procurador de Desarrollo Urbano;

IV. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, responsables de ejecutar las acciones previstas en esos programas y planes;

V. Los organismos de participación ciudadana, vecinal y de consulta previstos en el artículo 8° de la presente Ley;

VI. Los colegios profesionales y las agrupaciones o instituciones privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado;

VII. El Tribunal de lo Administrativo y las personas quienes tengan interés jurídico en la sentencia, en el supuesto previsto en la fracción VII del artículo que antecede; y

VIII. Los titulares de predios y fincas comprendidos en el ámbito de aplicación del programa o plan que se propone modificar o cancelar.

**Artículo 119.** El procedimiento para modificar o cancelar un programa o plan, se realizará conforme a las siguientes disposiciones:

I. Los planes y programas básicos y de coordinación, previstos en las fracciones I y III del artículo 43 de esta Ley; y los planes parciales de desarrollo urbano, se modificarán mediante la expedición de los planes o programas que lo sustituya en forma parcial o total;

II. Los planes parciales de desarrollo urbano en su área de aplicación y a partir de su vigencia, modificarán los elementos del plan de desarrollo urbano de centro de población;

III. Los planes parciales de urbanización se modificarán o cancelarán a solicitud del urbanizador y por acuerdo de la Dependencia Municipal, quien informará al Ayuntamiento y dispondrá su publicación y registro; y

IV. Cuando en resolución definitiva y firme del Tribunal de lo Administrativo, se determine la nulidad o modificación de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, la Dependencia Municipal emitirá un acuerdo donde reiterará su modificación o cancelación, únicamente para los efectos de acreditar el cumplimiento de la sentencia, informar al Ayuntamiento y solicitar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 120.** Si se detectan omisiones, errores o falta de congruencia en los elementos del programa o plan municipal de desarrollo urbano, su modificación o cancelación se tramitará conforme a las siguientes disposiciones:

I. El procedimiento se iniciará por solicitud de cualesquiera de las personas que se indican en el artículo 118 de esta Ley;

II. Si la omisión, error o falta de congruencia se refiere únicamente a la integración de los documentos del programa o plan, la Dependencia Municipal procederá a comprobarla y en su caso, propondrá al Ayuntamiento el proyecto de acuerdo donde se apruebe su corrección; y

III. Si para autorizar las modificaciones solicitadas es necesario analizar otros elementos probatorios, se resolverá aplicando las disposiciones que se indican en el Título Séptimo de esta Ley.

**Artículo 121.** Si se aprueba la modificación o cancelación de un programa o plan, los predios, áreas o zonas comprendidos en su área de aplicación quedarán afectados de acuerdo a las nuevas modalidades o limitaciones que impongan, o bien quedarán desafectados, a partir de la fecha de vigencia del acuerdo respectivo.

La modificación o cancelación de un programa o plan de desarrollo urbano implicará que de inmediato se inicie el procedimiento a efecto de revisar y modificar los planes o programas que se deriven del mismo, para asegurar su adecuación y congruencia.

Cuando en un plan parcial de desarrollo urbano se autoricen modificaciones al plan de centro de población, con la finalidad de facilitar su consulta y aplicación, la Dependencia Municipal podrá complementar o re-editar los documentos de este plan y actualizar su publicación, sin que la

realización de este proceso difiera, condicione o limite la vigencia y aplicación de las modificaciones aprobadas y vigentes.

## **TÍTULO TERCERO**

### **De la Zonificación de los Centros de Población**

#### **CAPÍTULO I**

#### **De las Acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población**

**Artículo 122.** Las zonas, áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, se sujetarán a las modalidades impuestas por las normas contenidas en esta Ley.

El uso y destino de predios ubicados en los centros de población, se sujetará a las normas contenidas en los programas y planes de desarrollo urbano a que se refiere el artículo 43 de esta Ley y en la zonificación.

**Artículo 123.** Los núcleos de población ejidal o ejidos al localizar, deslindar y fraccionar la zona de urbanización del ejido y su reserva de crecimiento, conforme las normas y procedimientos que define la Ley Agraria, aplicarán las disposiciones de la presente Ley y los reglamentos de zonificación, con la intervención que corresponde a las gobiernos municipales.

**Artículo 124.** La fundación de centros de población que se realice conforme a esta Ley requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado.

La iniciativa de decreto se formulará con apoyo en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y en el plan regional correspondiente; donde se establecerá el límite del centro de población, así como la determinación sobre provisiones de tierras y dispondrá la formulación o revisión de los planes y programas de desarrollo urbano que correspondan.

El Congreso del Estado remitirá al Titular del Poder Ejecutivo el decreto, a efecto de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

La determinación sobre provisiones de tierras tendrá los efectos legales que corresponden a la determinación de las áreas de reservas, conforme a las normas que se indican en el artículo 132 de esta Ley.

**Artículo 125.** Los programas municipales de desarrollo urbano, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de dichos centros ubicados en la jurisdicción territorial de cada municipio.

**Artículo 126.** Los planes de desarrollo urbano que regulen y ordenen centros de población, considerarán áreas destinadas a la conservación o preservación ecológica:

I. Las que por sus características y aptitudes naturales sean condicionantes del equilibrio ecológico, como la existencia en ellas de bosques, esteros, cuerpos de agua, mantos acuíferos y otros elementos;

II. Las que se encuentren dedicadas a las actividades forestales, en especial aquellas que por las características del suelo y obras de infraestructura productiva, se consideren de buena calidad;

III. Las áreas orográficas, como cerros, colinas y elevaciones o depresiones con pendientes pronunciadas que constituyan elementos naturales del territorio de esos centros de población;

IV. Las áreas cuyo subsuelo presente riesgos geológicos, sea inestable o se localicen en partes bajas con problemas de drenaje y riesgos de inundación; y

V. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje urbano o resulte inconveniente su urbanización.

La urbanización de estos espacios será restringida por los planes y programas de desarrollo urbano, conforme las normas que se indican en el artículo 132 de esta Ley.

**Artículo 127.** La promoción del desarrollo urbano atenderá en forma prioritaria a la conservación y acrecentamiento del Patrimonio Cultural de la Entidad.

Forman parte de dicho patrimonio los edificios, monumentos, plazas públicas, parques, elementos naturales, y en general, todo aquello que identifica y define la fisonomía de los centros de población.

**Artículo 128.** Las acciones de conservación de los centros de población se podrán regular y promover mediante:

I. La formulación, aprobación y ejecución de los planes parciales que señalen las acciones, obras y servicios, así como los aprovechamientos predominantes;

II. La asignación de usos y destinos;

III. La reglamentación de la edificación, integrando disposiciones que garanticen la preservación de la imagen urbana y eviten la destrucción o la degradación del Patrimonio Cultural;

IV. La reglamentación de la tenencia del suelo urbano y de las edificaciones;

V. La celebración de convenios con dependencias y entidades públicas federales y estatales;

VI. La concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;

VII. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte de la Administración Pública Estatal o Municipal;

VIII. El otorgamiento de estímulos y la transferencia de derechos de desarrollo conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 132 de la presente Ley;

IX. La prestación de asesoría y asistencia técnica; y

X. Las demás acciones aplicables conforme la legislación estatal y federal.

**Artículo 129.** La regulación y promoción de las acciones de mejoramiento de los centros de población, se llevará a cabo además de, mediante las previsiones señaladas en el artículo anterior, a través de:

I. El ordenamiento ecológico, de conformidad con la legislación respectiva;

II. El reordenamiento, la renovación o la densificación de áreas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

III. La dotación y rehabilitación de los servicios del equipamiento y la infraestructura urbanas, en áreas que carecen de ellas;



IV. La acción integrada del Estado, donde se articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a mejorar los niveles de vida de la comunidad urbana;

V. La celebración de convenios y en general la concertación de acciones, mediante las cuales los propietarios de predios y fincas adecúen su uso a las exigencias del desarrollo urbano, o bien mediante la expropiación, en los términos de la ley de la materia; y

VI. Las demás que se consideren necesarias y que señalen los planes parciales respectivos, para el mejor efecto de las acciones de mejoramiento.

**Artículo 130.** La regulación y ordenamiento de las acciones de crecimiento de los centros de población se llevará a cabo, además de las previsiones señaladas en las fracciones I, II, V, VI, VII, VIII y IX del artículo 128, por medio de:

I. La determinación de las áreas de expansión futura de los planes de desarrollo urbano de dichos centros;

II. La determinación de las etapas de crecimiento, conforme a las cuales se transformará en usos urbanos, las áreas y predios incluidos en las áreas de reserva, mediante acciones de expansión urbana;

III. La participación de los gobiernos municipales en la formulación, aprobación y ejecución de los planes parciales por medio de los cuales se incorporen porciones de la reserva territorial a la expansión urbana y se regule su crecimiento;

IV. El ejercicio del derecho de preferencia relativo a reservas urbanas por parte del Gobierno Municipal o del Gobierno del Estado para constituir reservas territoriales, o su transferencia a quienes promuevan la acción urbanística conforme los sistemas que se definen en el artículo 301 del presente ordenamiento; y

V. La adquisición por parte de los gobiernos municipales y del Gobierno del Estado de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que genere la dinámica de crecimiento de los centros de población.

## **CAPÍTULO II**

### **De la Zonificación Urbana**

**Artículo 131.** A los municipios 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 áreas que integran y delimitan un centro de población, de conformidad con la fracción II del artículo 6° de esta Ley;

II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior;

III. La reglamentación de los usos y destinos; y

IV. Las determinaciones de las fracciones I y II que deben estar contenidas en los programas o planes municipales donde se ordenen y regulen los centros de población conforme las disposiciones de esta Ley.

**Artículo 132.** Los conceptos y categorías generales para clasificar los usos y destinos del suelo y las normas técnicas a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas, se definirán en la reglamentación que en esta materia expidan los ayuntamientos, conforme a las siguientes bases generales:

I. Los conceptos y categorías generales para clasificar las áreas y predios;

II. La definición de la utilización general del suelo;

III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;

IV. La clasificación de los usos y destinos en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;

V. Las normas de control de usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;

VI. Las normas de control de densidad de la edificación, aplicables a las acciones de crecimiento, las cuales definirán para cada tipo de zona lo siguiente:

a) La superficie mínima del lote;

b) El frente mínimo del lote;

c) El Coeficiente de Ocupación del Suelo;

d) El Coeficiente de Utilización del Suelo;

e) La altura máxima u obligatoria de las edificaciones;

f) Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de la edificación;

g) Los espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio;

h) La densidad máxima de unidades por hectárea; e

i) Las demás que resulten necesarias;

VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión, aplicables según el tipo de utilización del suelo;

VIII. Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;

IX. Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;

X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;

XI. Normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:

a) Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de andadores, calles y arterias en función a su jerarquía;

- b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con limitaciones físicas;
- c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
- d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
- e) La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas;
- f) Los criterios para aceptar las permutas de las áreas de cesión para destinos, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;
- g) Los criterios de gradualidad para determinar la proporción en que es posible aceptar la permuta de las áreas de cesión para destinos en las acciones urbanísticas habitacionales de densidades media, baja o mínima;
- h) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;
- i) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y
- j) Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;

XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan en relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y

XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Plan Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

A falta de reglamentación municipal se aplicará el Reglamento Estatal de Zonificación que expida el Gobernador del Estado, donde se establecerán las normas técnicas que se indican en las fracciones anteriores.

Los municipios podrán adoptar como reglamento municipal las disposiciones a que se refiere el párrafo anterior, estando facultados a establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de esta Ley y los convenios de coordinación celebrados conforme los programas nacional, estatal y regional de desarrollo urbano.

**Artículo 133.** Los usos, destinos y reservas deberán determinarse de los programas y planes previstos en los artículos 76, 84 y 100 y la determinación de provisiones se expedirá en el decreto previsto en el artículo 124 de esta Ley.

**Artículo 134.** La determinación de provisiones, usos, destinos y reservas, en los programas y planes municipales de desarrollo urbano, contendrán:

- I. Su demarcación o delimitación;
- II. Las características y condiciones de los predios y la aptitud de los terrenos;

III. Las restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo de determinación de que se trate;

IV. En su caso, el término de su vigencia; y

V. Los demás datos que determine esta Ley y sus reglamentos.

**Artículo 135.** La determinación de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios, para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas o planes correspondientes, conforme las disposiciones a que se refiere el artículo 132 de esta Ley.

**Artículo 136.** La determinación de destinos contendrá la delimitación precisa de las áreas y predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean afectarse.

**Artículo 137.** Una vez publicado el plan o programa donde se autorice la determinación de destinos, los propietarios o poseedores a título de dueño de inmuebles que queden comprendidos en la misma, sólo utilizarán los predios en forma que no presente obstáculos al destino previsto.

**Artículo 138.** Los titulares de los predios podrán solicitar a la Dependencia Municipal, la celebración de un convenio donde se precisen las condiciones y términos para su uso, durante la vigencia de una determinación de destinos.

**Artículo 139.** Las determinaciones de destinos de los planes de desarrollo urbano a que se refieren los artículos 71, 76 y 90 de esta Ley, además de los efectos previstos en el artículo anterior, declararán la utilidad pública y la procedencia de las acciones que conlleven a la adquisición por parte del Municipio o el Estado de los predios y fincas, para proveer a la comunidad de los fines públicos establecidos en las mismas, ejecutando las obras de infraestructura y equipamiento necesarias.

**Artículo 140.** Las determinaciones de destinos quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años a partir de su inscripción, las áreas y predios correspondientes no son utilizados conforme al destino o aprovechamiento público previsto y las determinaciones no son ratificadas.

**Artículo 141.** La determinación de destinos derivadas de un Plan Parcial de Urbanización expedido conforme las disposiciones del Título Quinto "De la Acción Urbanística", tendrán por efecto la transmisión de la propiedad de las vialidades municipales y de las áreas de cesión para destinos, generados por las propias obras de expansión o renovación urbana que se regulen en el plan parcial, quedando afectados los predios a los fines o aprovechamientos públicos previstos.

Las áreas de cesión para destinos quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por la Dependencia Municipal.

**Artículo 142.** La determinación de reservas contendrá la delimitación de las áreas de expansión del centro de población, para realizar las acciones de crecimiento.

**Artículo 143.** Una vez que se publique el plan o programa donde se autorice la determinación de reservas, los predios en ella comprendidos se utilizarán por sus propietarios o poseedores a título de dueño en forma que no presente obstáculo a la utilización futura, señalada por el programa o plan correspondiente.

**Artículo 144.** Los titulares de los predios podrán solicitar a la Dependencia Municipal, la celebración de un convenio donde se precisen las condiciones y términos para su uso, en tanto promueven y realizan las obras de urbanización.

**Artículo 145.** Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de las reservas, se expedirá un plan parcial que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirá la determinación de usos y destinos que sean necesarias.

**Artículo 146.** En el caso de áreas o predios de propiedad ejidal y comunal comprendidas en áreas de reserva, se promoverán los convenios, adquisiciones o expropiaciones en los términos de la Ley Agraria.

**Artículo 147.** Cuando se expida un Plan de Desarrollo Urbano donde se establezca o modifique el límite de un centro de población, simultáneamente se expedirán las determinaciones de reserva urbana.

**Artículo 148.** El Gobierno del Estado podrá celebrar con los gobiernos municipales, convenios de coordinación para definir su participación en la urbanización de las áreas y predios que se incorporen al desarrollo urbano de un centro de población.

**Artículo 149.** El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales celebrarán acuerdos de concertación con los núcleos de población ejidal y comunal, para adquirir tierras de su propiedad a fin de destinarlas a los servicios públicos, conforme se dispone en la Ley Agraria.

**Artículo 150.** Cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en la zona de reserva de un centro de población, los núcleos de población ejidal y comunal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras, promoviendo la acción urbanística privada o por asociación de interés público, prevista en los artículos 383 y 384 de esta Ley.

### **CAPÍTULO III**

#### **Del Derecho de Preferencia en Zonas de Reserva**

**Artículo 151.** Los gobiernos municipales y el Gobierno del Estado, tienen derecho de preferencia para adquirir los predios comprendidos en la determinación de reserva, conforme a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley Agraria.

**Artículo 152.** Para hacer efectivo este derecho de preferencia, los propietarios de predios comprendidos en la determinación de reserva, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas, en su caso deberán informarlo a la Presidencia Municipal correspondiente y a la Secretaría, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que éstas, en un plazo no mayor de treinta días, contado a partir de recibida la comunicación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

**Artículo 153.** Los gobiernos municipales y el Gobierno del Estado, tienen derecho de preferencia para adquirir los predios ejidales o comunales comprendidos en la reserva, en toda enajenación de terrenos en favor de personas ajenas al ejido o comunidad, conforme se establece en la Ley Agraria.

**Artículo 154.** Para hacer efectivo este derecho de preferencia, quienes enajenen terrenos ejidales comprendidos en una determinación de reserva, en su carácter de comisariados ejidales representantes de los núcleos de población propietarios de predios, los titulares de los derechos agrarios, los ejidatarios que hayan asumido el dominio pleno de sus parcelas, así como los notarios y las autoridades administrativas que intervengan, quienes en su caso deberán informar a la Presidencia Municipal correspondiente y a la Secretaría, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que éstos, en un plazo no mayor de treinta días, contados a partir de recibida la comunicación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

**Artículo 155.** Si la Autoridad Municipal y la Secretaría, en forma expresa declinan el ejercicio del derecho de preferencia en la adquisición del predio, o si en el plazo señalado en los artículos 152 y

154 que anteceden no dan respuesta, las partes procederán a perfeccionar el acto traslativo de dominio y el notario autorizará las escrituras correspondientes, en un plazo máximo de tres meses.

Si el acto traslativo de dominio, por cualquier causa se difiere y transcurre el plazo de tres meses, para su realización será necesario repetir el procedimiento dispuesto en los artículos 152 y 154. Igualmente procederá informar a la Presidencia Municipal y a la Secretaría, si las partes acuerdan modificar las condiciones para la enajenación del predio, fijando un precio menor al informado a las autoridades.

**Artículo 156.** Cuando el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento expresen su decisión de ejercer su derecho de preferencia a que se refieren los artículos 151 y 153 de esta Ley, en relación a un mismo predio, en igualdad de condiciones, la venta o adjudicación se hará a favor del Municipio.

**Artículo 157.** Si el Gobierno Municipal o el Gobierno del Estado ejercitan el derecho de preferencia, pagarán por el predio el mismo precio fijado para el acto que se pretendía realizar, mismo que se liquidará dentro de los treinta días siguientes, a la fecha cuando la autoridad informe al notario que hará la adquisición. Si la autoridad incurre en falta de pago en el término previsto, perderá su derecho de preferencia respecto al predio ofrecido en venta.

**Artículo 158.** Para el ejercicio del derecho consignado en los artículos 151 y 153 de esta Ley, en aquellos casos donde por la naturaleza del acto traslativo de dominio no se haya determinado el precio del predio, éste se fijará atendiendo al avalúo comercial que practique un perito valuador profesional registrado conforme las disposiciones estatales aplicables en materia de valuación.

**Artículo 159.** El derecho de preferencia a que se refieren los artículos 151 y 153 de este ordenamiento, se extingue en tratándose de predios urbanizados conforme al Plan Parcial de Urbanización.

**Artículo 160.** Se exceptúan del ejercicio del derecho de preferencia a que se refieren los artículos 151 y 153, las transmisiones de la propiedad de áreas y predios por:

- I. Herencia;
- II. Donación entre ascendientes, descendientes, cónyuges y parientes hasta en cuarto grado; y
- III. Donaciones a instituciones o establecimientos de educación y de investigación, integradas en el Sistema Educativo Nacional.

**Artículo 161.** El notario, una vez que autorice la escritura donde conste el acto traslativo de dominio de predios comprendidos en la determinación de reserva, en un plazo de treinta días deberá informar a la Presidencia Municipal y a la Secretaría, sobre las condiciones definitivas de la operación, adjuntando:

- I. Copia de la escritura autorizada por el notario;
- II. Copia de las comunicaciones enviadas por el notario, en cumplimiento de las disposiciones de los artículos 152 y 154 de esta Ley; o en su caso,
- III. Copia de los documentos que acrediten las excepciones previstas en el artículo 160.

**Artículo 162.** Si del informe que presente el notario a la Presidencia Municipal y a la Secretaría conforme el artículo que antecede, la autoridad advierte que el precio pagado por el predio, es menor al informado conforme a los artículos 152 y 154, o se invocó alguna de las excepciones previstas en las fracciones II y III del artículo 160 sin acreditarla, podrá comunicar al adquirente y al notario en un plazo no mayor de treinta días, su decisión de ejercer el derecho de preferencia,

pagando el mismo precio fijado en la operación, o en su caso, el que se determine conforme al artículo 158 de esta Ley.

Previamente la autoridad pedirá se declare la nulidad del acto, conforme las disposiciones de la fracción VI del artículo 427 de esta Ley.

**Artículo 163.** El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales se coordinarán para ejercer con eficacia el derecho de preferencia que se reglamenta en este Capítulo, a fin de constituir reservas territoriales.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **De la Ejecución de Programas y Cumplimiento de las Normas de Zonificación**

**Artículo 164.** La ejecución de los planes parciales que incluyan acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, podrá realizarse en forma conjunta o separadamente por cualquiera de los sistemas de acción urbanística previstos en el artículo 301 de la presente Ley.

**Artículo 165.** Cuando para la ejecución de los programas y planes de desarrollo urbano y cumplimiento de las normas de zonificación sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente, por causa de utilidad pública, promoverá la expropiación de la misma de conformidad con las leyes de la materia, señalando las acciones contenidas en los programas y planes que justifican la adquisición de los predios y fincas, y en especial, los destinos donde se determinen los fines públicos a que afectaran esos bienes.

**Artículo 166.** Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con usos de áreas y predios, deberán contener las cláusulas relativas a su aprovechamiento conforme a las determinaciones de usos, destinos y reservas vigentes.

**Artículo 167.** Serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios, que contravengan las correspondientes provisiones, usos, destinos y reservas inscritas en el Registro Público de la Propiedad, así como los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refieren los artículos 151 y 153 de este ordenamiento.

Esta declaración de nulidad se tramitará conforme se dispone en el artículo 415 de esta Ley.

**Artículo 168.** Los notarios sólo autorizarán documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas, relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios, en donde se inserten:

I. El certificado del Registro Público de la Propiedad sobre la existencia o inexistencia de la determinación de usos, destinos y reserva;

II. Las manifestaciones a que hace referencia el artículo 167;

III. En su caso, los avisos ordenados por los artículos 152, 154 y 155; y

IV. Los documentos que acrediten las excepciones al derecho de preferencia previstas en el artículo 160 de esta Ley.

No se deberá inscribir acto alguno, convenio o contrato que no se ajuste en su caso, a lo dispuesto en los artículos 152,154,155,167 y 300 de esta Ley.

**Artículo 169.** Cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas que contravengan las leyes, reglamentos, programas o planes de desarrollo urbano aplicables, que originen un deterioro a la calidad de la vida de los asentamientos humanos, los habitantes y propietarios de predios y fincas del área que resulten directamente afectados, tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos.

**Artículo 170.** El derecho que establece el artículo anterior, se ejercerá por cualquier habitante o propietario afectado o su representante, ante las autoridades competentes o superiores inmediatas, quienes oirán previamente a los interesados y deberán resolver en un término no mayor de treinta días, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente, por la autoridad responsable.

Los propietarios o habitantes para ejercer este derecho, pueden optar por informar sobre los hechos a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y solicitar intervenga como su representante.

**Artículo 171.** Para los efectos de la fracción IV del artículo 9º, el Congreso del Estado podrá establecer procedimientos de auditoría administrativa, a fin de verificar en su caso, la observancia de los programas y planes de desarrollo urbano y su zonificación, por parte de las autoridades municipales facultadas para autorizar acciones urbanísticas y obras de edificación, y en general, el cumplimiento de las normas de zonificación y los procedimientos previstos en este ordenamiento.

## **CAPÍTULO V**

### **De la Tierra para el Desarrollo Urbano y la Vivienda**

**Artículo 172.** Es de utilidad pública la adquisición de tierra para la creación de reservas territoriales, que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su infraestructura y equipamiento.

**Artículo 173.** Corresponde a los Gobiernos Estatal y Municipal, realizar programas y acciones que faciliten la adquisición de predios en áreas urbanas, para la construcción de vivienda popular y de interés social.

**Artículo 174.** El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales participarán por medio de sus dependencias o entidades encargadas de la administración de las reservas territoriales, en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables; podrán convenir entre sí y con el Gobierno Federal las normas de su operación incluyendo, entre otros aspectos, los siguientes:

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

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

III. El ejercicio del derecho de preferencia para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de reserva;

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

V. El financiamiento para la adquisición y urbanización de suelo y construcción de inmuebles; y



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

**Artículo 175.** El Gobierno Estatal podrá transmitir a los gobiernos municipales, áreas y predios para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, en los términos de la legislación en materia de bienes del Estado y de este ordenamiento.

## **CAPÍTULO VI**

### **De los Dictámenes de la Zonificación**

**Artículo 176.** La certificación de los usos y destinos para efectos de administrar y controlar la zonificación determinada en los planes y programas municipales de desarrollo urbano, se realizará mediante dos tipos de dictámenes:

I. El dictamen de usos y destinos, mediante el cual se certificará la clasificación y la utilización determinadas para el predio en la zonificación vigente, para los efectos legales de actos o documentos donde se requiera esta información; y

II. El dictamen de trazo, usos y destinos específicos, fundados en el plan de desarrollo urbano de centro de población y en su caso, en el plan parcial de desarrollo urbano, donde se precisarán las normas y lineamientos para la elaboración del plan parcial de urbanización, el proyecto definitivo de urbanización o el proyecto de edificación.

**Artículo 177.** La Dependencia Municipal expedirá los dictámenes a que se refiere el artículo anterior, conforme a las disposiciones siguientes:

I. Se expedirán a cualquier persona que los solicite, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal;

II. La solicitud expresará los datos generales del predio, así como el nombre, domicilio e identificación del solicitante;

III. Recibida la solicitud se expedirá el Dictamen de Usos y Destinos en un plazo no mayor de tres días;

IV. Recibida la solicitud se expedirá el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, en un plazo no mayor de una semana; y

V. Estos dictámenes tienen el carácter de certificaciones, tendrán vigencia indefinida y validez legal, en tanto no se modifiquen o cancelen los planes de los cuales se deriven.

**Artículo 178.** Si la Dependencia Municipal no expide los dictámenes en los términos que se establecen en el artículo que antecede, el promovente podrá impugnar la negativa ficta, conforme al procedimiento que se indica en el Título Séptimo de esta Ley.

## **TÍTULO CUARTO**

### **De la Infraestructura y el Equipamiento Urbanos**

#### **CAPÍTULO I**

##### **De la Infraestructura y el Equipamiento Urbanos**

**Artículo 179.** La infraestructura y el equipamiento en los centros de población se generará y operará, con la concurrencia de los gobiernos estatal y municipales y la participación de los particulares.

**Artículo 180.** Las acciones, programación, promoción, financiamiento, ejecución y operación de las obras de infraestructura y equipamiento, se distribuirán de acuerdo a su cobertura o nivel conforme a los siguientes criterios:

I. Las acciones relativas a la infraestructura y el equipamiento de nivel estatal, regional y metropolitano, corresponden en su coordinación al Gobierno del Estado;

II. Las acciones relativas a la infraestructura y el equipamiento para administrar los servicios públicos básicos en los centros de población, corresponden a los gobiernos municipales;

III. Las obras de infraestructura y equipamiento que se requieren para proporcionar los servicios públicos en predios donde se realicen acciones de crecimiento, corresponden a los titulares de los inmuebles o urbanizadores; y

IV. Las obras de infraestructura y equipamiento que se requieren para proporcionar los servicios públicos en áreas y zonas donde se realicen acciones de conservación o mejoramiento, corresponden a los titulares y habitantes de los predios o fincas, así como en su caso a los urbanizadores.

**Artículo 181.** Las entidades públicas y privadas podrán promover ante los gobiernos estatal y municipales, la programación y ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento necesarias para el desarrollo de los centros de población, mediante la presentación de estudios y propuestas, que podrá incluir la elaboración de proyectos, de planes o programas de desarrollo urbano o planes parciales de urbanización.

**Artículo 182.** El emplazamiento de redes e instalaciones de infraestructura básica, incluyendo sus derechos de paso y franjas de protección; los centros de readaptación social y cualquier establecimiento de carácter regional, cuando impliquen la determinación de áreas de restricción, requerirán la elaboración de un Plan Parcial de Urbanización, aun cuando no esté localizado en el área de aplicación de un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

## **CAPÍTULO II**

### **De la Infraestructura y el Equipamiento de los Centros de Población**

**Artículo 183.** Al Municipio que expida el plan o programa donde se autorice la determinación de reservas, le corresponderá promover el desarrollo de las obras de infraestructura básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística.

**Artículo 184.** Las obras de infraestructura básica las promoverá el Gobierno Municipal de manera directa, o podrá transferirlas a quienes realicen la acción urbanística, conforme a los sistemas que se definen en el artículo 301 del presente ordenamiento.

El Plan Parcial de Urbanización donde se autoricen estas obras, establecerá las bases para su financiamiento, precisando la participación que corresponderá a los propietarios de los predios beneficiados.

**Artículo 185.** Los urbanizadores aportarán, realizando las obras o mediante convenio con el Ayuntamiento, a la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en

forma directa se requieran para su integración a la estructura urbana del centro de población para su adecuado funcionamiento.

**Artículo 186.** Es de utilidad pública la expropiación de las áreas y predios necesarios para conectar una urbanización en proyecto y otras zonas urbanizadas del centro de población, siempre y cuando las obras de conexión sean congruentes con los programas y planes de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 187.** Cuando para conectar una urbanización en proyecto, con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar, en primera instancia se requerirá la anuencia de éstos y su participación, para la ejecución de la acción urbanística por concertación.

En caso de no otorgarse la anuencia, el Gobierno Municipal gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme la determinación de destinos autorizada en la zonificación vigente o en el Plan Parcial de Urbanización, quedando obligado el urbanizador a realizar las obras en su totalidad conforme los convenios señalados en los artículos 243 y 244 de esta Ley que celebre con la autoridad municipal y a pagar el importe que corresponda por indemnización.

**Artículo 188.** Las obras ejecutadas en los supuestos del artículo anterior y los terrenos afectados, pasarán a ser del dominio municipal y éste tendrá derecho a considerar su costo proporcional, en futuras incorporaciones de los predios aledaños.

**Artículo 189.** Cuando en un predio por urbanizar existan obras o instalaciones de servicios públicos, en el Proyecto Definitivo se señalarán las normas para que el urbanizador evite la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las ya existentes.

**Artículo 190.** En el caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, durante la ejecución de las obras de urbanización, el urbanizador deberá reponerlas a satisfacción de la Dependencia Municipal.

A este efecto, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo, la Dependencia Municipal fijará el plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas, así como la sanción económica aplicable, determinación que deberá ser notificada al urbanizador .

Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el urbanizador no hubiese concluido las reparaciones, la Dependencia Municipal está facultada para proceder a la ejecución de las obras y en su momento, informar a la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal la relación de las erogaciones realizadas para ese fin, para el efecto de que proceda a cobrarle la liquidación que corresponda, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.

**Artículo 191.** Cuando una empresa u organismo público o privado realice obras de infraestructura o equipamiento y el motivo de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos de su proyecto de urbanización o edificación, previa autorización del Gobierno del Estado o del Ayuntamiento, podrá acreditar contra el monto de los derechos que le corresponda pagar en el proceso de su acción urbanística, un monto equivalente a los gastos que se hubiere incurrido para desarrollar los mismos elementos de infraestructura y equipamiento.

**Artículo 192.** Las empresas u organismos públicos o privados que obtengan autorización del Gobierno del Estado o del Ayuntamiento conforme al artículo anterior, deberán notificarlo a la Dependencia Encargada de la Hacienda Estatal o Municipal, según corresponda, dentro de los diez días siguientes a su expedición. De no presentarse este aviso dentro del plazo señalado, se entenderá revocada la autorización.

## **TÍTULO QUINTO**

### **De la Acción Urbanística**

#### **CAPÍTULO I**

##### **De la Urbanización**

**Artículo 193.** Toda acción urbanística deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los programas y planes de desarrollo urbano; y las determinaciones de usos, destinos y reservas, vigentes en su localidad y región.

**Artículo 194.** Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento las personas físicas o jurídicas, dependencias de la administración pública, organismos descentralizados y entidades paraestatales propietarias de predios o fincas o poseedores a título de dueño, quienes se desempeñen como promotores y sus respectivos peritos, cuando realicen obras de urbanización, edificación, infraestructura o servicios regionales en la Entidad, ya sean públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de cualquier régimen de propiedad.

**Artículo 195.** Las actividades normadas por la presente Ley sólo deberán realizarse mediante autorización expresa otorgada por el Ayuntamiento de la jurisdicción, previa expedición del Plan Parcial de Urbanización y su Proyecto Definitivo de Urbanización que se requieran de acuerdo al sistema de acción urbanística que se aplique, y una vez que, en cada caso se hayan otorgado las garantías y verificado los pagos por los conceptos previstos en el presente Título Quinto, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en las Leyes Hacendarias y de Ingresos Municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal.

**Artículo 196.** El Ayuntamiento, conforme las disposiciones y bases de la ley en materia de administración pública municipal, establecerá la dependencia que tendrá a su cargo los procedimientos para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias previstos en las fracciones XIX a XXVI del artículo 12 y demás disposiciones de la presente Ley.

**Artículo 197.** En caso de que el Ayuntamiento haya celebrado con el Ejecutivo Estatal el convenio correspondiente, la Secretaría elaborará y expedirá los dictámenes previstos en los procedimientos de autorización de obras de urbanización y en su caso, autorizar las obras de edificación.

**Artículo 198.** Para efectos de realizar la supervisión municipal de las obras de urbanización y edificación, el Ayuntamiento establecerá un registro de peritos que auxiliarán a la Autoridad Municipal en dicha función.

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

**Artículo 199.** Toda obra de urbanización y edificación regulada por esta Ley, deberá respetar y responder a los lineamientos de los programas y planes de desarrollo urbano vigentes y aplicables en las áreas donde se localicen las zonas y predios, para garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubique.

Los desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su Plan Parcial de Urbanización en los supuestos previstos en esta Ley, conforme a las disposiciones del Reglamento Estatal de Zonificación y en su caso, del Programa de Ordenamiento Ecológico Local y los lineamientos del Plan Regional de Desarrollo Urbano.

**Artículo 200.** En el caso de los predios que resulten afectados por las áreas de restricción o protección:

I. El Ayuntamiento deberá tramitar ante las dependencias competentes en la materia, la delimitación de las zonas de protección necesarias para garantizar su funcionamiento y especificarlas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano;

II. Las áreas de restricción o protección que correspondan a bienes nacionales se delimitarán y aprovecharán conforme las disposiciones federales aplicables; y

III. Las áreas de restricción por obras de infraestructura básica y equipamiento urbano, cuando el motivo de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto del urbanizador, se delimitarán y utilizarán de acuerdo con los usos y destinos permitidos y condicionados que se determinen en los planes aplicables.

**Artículo 201.** Las áreas de restricción o protección:

I. No son generadoras de cesiones para destinos, por lo cual su superficie no se considerará para cuantificar las áreas de cesión que se deban generar cuando se urbanicen los predios donde se localizan; y

II. Las áreas a que se refiere la fracción III del artículo anterior, en donde su uso y destino lo permitan y no se haya indemnizado o compensado a su titular, podrán ser aportadas como áreas de cesión para destinos, conforme lo previsto en el artículo 251 de esta Ley.

**Artículo 202.** Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:

I. La división de un predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica;

II. La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, instalaciones especiales y obras de infraestructura regional;

III. Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas, andadores, estacionamiento para vehículos; los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones; y los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;

IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;

V. Los componentes de la imagen urbana, como arbolado, jardinería y mobiliario; y

VI. Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

**Artículo 203.** El desarrollo de predios en áreas de gestión urbana integral:

I. Tiene como finalidad el asegurar un desarrollo de proyectos integrales a mediano y largo plazo, bajo el concepto de sustentabilidad;

II. La normatividad aplicable se establecerá en su plan parcial de urbanización; y

III. La utilización específica de predios se generará al ejecutar las obras de urbanización autorizadas en sus proyectos definitivos.

**Artículo 204.** Las promociones inmobiliarias que requieran de obras de urbanización y edificación simultáneas, podrán obtener del Ayuntamiento sus respectivas autorizaciones y licencias, siempre

y cuando cuenten con el Plan Parcial de Urbanización y el Proyecto Definitivo de Urbanización para las áreas y predios donde se proyecte realizar dichas obras.

**Artículo 205.** Queda prohibido a los funcionarios que tengan a su cargo la recepción y revisión de expedientes relativos a obras de urbanización y edificación, bajo su estricta responsabilidad, recibir expedientes incompletos o solicitudes condicionadas, al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

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

**Artículo 206.** No se deberá expedir el certificado de habitabilidad a edificación alguna, en tanto no se reciban por el Ayuntamiento las respectivas obras de urbanización.

**Artículo 207.** La recepción de obras de urbanización se acordará por la Dependencia Municipal y se realizará conforme las disposiciones del Capítulo ii "De los procedimientos para autorizar obras de urbanización" del presente Título Quinto.

**Artículo 208.** En toda acción urbanística para hacer entrega de las obras de urbanización al Ayuntamiento, éstas deberá ejecutarse respetando las áreas de cesión para destinos establecidas en su Plan Parcial de Urbanización o el Proyecto Definitivo de Urbanización.

**Artículo 209.** Tratándose de zonas urbanizadas que sean sujetas a obras de renovación urbana, donde se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes, estarán sujetas a otorgar una nueva cesión de áreas para destinos, de acuerdo a las disposiciones de los reglamentos de zonificación.

**Artículo 210.** Para proceder a la recepción de las obras de urbanización, se requerirá que se hayan:

I. Ejecutado las obras de infraestructura básica, las propias de la acción urbanística y cumplido con los requisitos establecidos en el Plan Parcial de Urbanización o el Proyecto Definitivo de Urbanización;

II. Formalizado la entrega de las áreas de vialidad y de los espacios para las instalaciones públicas y otras áreas de cesión para destinos; y

III. Realizado los pagos por los conceptos previstos en el presente Título Quinto, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en las Leyes Hacendarias y de Ingresos Municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal.

**Artículo 211.** El acto de entrega y recepción de obras de urbanización perfeccionará la transmisión a título gratuito, a favor del patrimonio municipal, de las vialidades municipales y de las áreas de cesión para destinos, conforme a los efectos previstos en el artículo 141 de esta Ley.

El Ayuntamiento procederá a comprobar el registro y en su caso, tramitar la titulación de los predios y fincas que se hayan afectado a los servicios públicos establecidos en el Plan Parcial de Urbanización.

Una vez que se reciban las obras de urbanización el Ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la acción urbanística.

La entrega y recepción de obras de urbanización por sí misma, no será un acto generador de contribuciones.

## **CAPÍTULO II**

### **De los Procedimientos para Autorizar Obras de Urbanización**

**Artículo 212.** Las autorizaciones, permisos o licencias para la realización de obras de urbanización, de subdivisiones y relotificaciones sólo deberán otorgarse a:

I. La persona física o jurídica que sea titular de los predios en donde se pretenda ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos, quien asumirá a partir de este momento el carácter jurídico de urbanizador; o

II. Al promotor inmobiliario legalmente autorizado, con quien el titular de los predios contrate el desarrollo de la urbanización.

**Artículo 213.** Sólo se dará trámite a la solicitud de licencia para autorizar obras de urbanización que se acompañe de los títulos de propiedad inscritos en el registro público al que corresponda y de los documentos que acrediten la posesión de los predios.

**Artículo 214.** La prueba que acredite la posesión de los terrenos podrá consistir en:

I. Las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas ante las autoridades judiciales;

II. El testimonio notarial; y

III. Otros medios idóneos, según determine el Ayuntamiento.

**Artículo 215.** Cuando el solicitante sea promotor inmobiliario, además de cumplir con los requisitos estipulados en los dos artículos que anteceden, deberá acompañar a la solicitud las copias de los convenios celebrados con los propietarios de los terrenos o poder suficiente para este trámite, en el caso de urbanizaciones para la expansión urbana, o de terrenos y edificios, en el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, donde se acredite su interés en el trámite.

**Artículo 216.** Toda solicitud para autorizar el Plan Parcial de Urbanización o el Proyecto Definitivo de Urbanización, deberá ir acompañada de la carta de aceptación de los peritos responsables.

Sólo se autorizarán como peritos para intervenir en obras de urbanización los profesionistas con título de arquitecto o ingeniero civil.

**Artículo 217.** Para realizar obras de urbanización es indispensable que se hayan:

I. Expedido el Plan Parcial de Urbanización, en los casos previstos en el artículo 93 de esta Ley; y

II. Se haya autorizado su proyecto definitivo de urbanización.

**Artículo 218.** Solamente se autorizarán obras de urbanización para la expansión urbana, en terrenos que estén contenidos en las reservas del centro de población respectivo, de acuerdo a los usos y destinos estipulados en su plan o programa de desarrollo urbano, donde se cumpla con las previsiones de los artículos 146 y 147 de esta Ley.

**Artículo 219.** Solamente se autorizarán obras de urbanización para la renovación urbana, en las zonas definidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y de acuerdo con los usos y destinos establecidos en su zonificación.

**Artículo 220.** Cuando el centro de población no cuente con su correspondiente plan de desarrollo urbano y se pretenda realizar obras de urbanización, el Ayuntamiento dispondrá su elaboración inmediata.

En caso de que las autoridades competentes no cuenten con los recursos necesarios para realizarlo podrá recibir la propuesta del propietario o de los interesados en desarrollar la zona. La propuesta se sujetará a los procedimientos para su autorización conforme a lo señalado en el Título Segundo Capítulo VI de esta Ley.

**Artículo 221.** La autorización del Plan Parcial de Urbanización requerirá del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, referidos al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y en su caso al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, donde se precisarán y certificarán las normas y lineamientos para su elaboración.

Con fundamento en este dictamen, el urbanizador elaborará el proyecto de Plan Parcial de Urbanización.

**Artículo 222.** Para promover ante el Ayuntamiento la autorización del proyecto de Plan Parcial de Urbanización, se requerirá presentar la documentación siguiente:

- I. Copias del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos;
- II. Copias de los títulos donde se acredite la propiedad de los predios o, en su caso, de los convenios celebrados con los propietarios para realizar las obras de urbanización;
- III. Los documentos donde se acredite la posesión legal de los terrenos;
- IV. El proyecto de Plan Parcial de Urbanización integrado conforme las disposiciones del artículo 94 de esta Ley;
- V. La versión abreviada del proyecto de Plan Parcial de Urbanización integrada conforme el artículo 49 de esta Ley, para los efectos de su publicación; y
- VI. La boleta que acredite el pago del derecho por este trámite que determine la Ley de Ingresos Municipal y el costo de las publicaciones previstas en la fracción II del artículo 225 y el artículo 232 de esta Ley.

**Artículo 223.** Cuando en Plan Parcial de Urbanización se propongan obras para la renovación urbana, se incluirá como documentación adicional:

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



**Artículo 224.** Cuando el promovente no acredite los requisitos para desempeñarse como urbanizador, la documentación esté incompleta o el proyecto de Plan Parcial no reúna los requisitos generales, por escrito y en un plazo no mayor a tres días hábiles se harán las indicaciones para que se subsanen las omisiones. El expediente se regresará a su promovente, con las anotaciones pertinentes en su solicitud.

**Artículo 225.** Recibida la solicitud de autorización de un Plan Parcial, en el término de una semana la Dependencia Municipal dispondrá su publicación y someterá el proyecto a consulta, conforme las disposiciones siguientes:

I. Se publicará en los estrados del Ayuntamiento la versión abreviada y se enviará copia de la misma al Consejo de Colaboración Municipal ya la Secretaría de Desarrollo Urbano;

II. Se informará a las asociaciones de vecinos legalmente constituidas y registradas en el Ayuntamiento, cuyo ámbito territorial de gestión forme parte del área de estudio del plan parcial;

III. Se publicará la solicitud de autorización de plan parcial en los dos periódicos de mayor circulación en la localidad, o en su defecto, en los dos diarios de mayor circulación en la Capital del Estado; únicamente en los casos de proyectos a ejecutarse en localidades con poblaciones mayores a diez mil habitantes;

IV. Al enviarse las copias de la versión abreviada y publicarse la solicitud de autorización del Plan Parcial de Urbanización, se precisará la fecha cuando se recibió el expediente completo para su trámite y se convocará a los interesados para que informen a la Dependencia Municipal, en un plazo máximo de una semana, si presentaran observaciones al proyecto de plan;

V. Quienes atiendan a la convocatoria, podrán presentar sus observaciones por escrito, en un plazo máximo de dos semanas posteriores a la misma convocatoria;

VI. Cumplidas las consultas a que se refieren las dos fracciones anteriores, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas; y

VII. En su caso, las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, por un plazo de cinco días y con anterioridad a la resolución a que se refiere el artículo 228 de esta Ley.

**Artículo 226.** Con base en el expediente y considerando las observaciones que se presenten conforme el artículo anterior, la Dependencia Municipal dictaminará en un plazo de tres semanas a partir de la fecha en que reciba la solicitud.

Si el dictamen técnico de la Dependencia Municipal establece que es procedente autorizar el Plan Parcial de Urbanización y su determinación de usos y destinos, se someterá a consideración del Ayuntamiento para su aprobación.

**Artículo 227.** Si el dictamen de la Dependencia Municipal establece que es improcedente autorizar el Plan Parcial de Urbanización o determina la necesidad de practicar modificaciones, se notificará al urbanizador.

El urbanizador, con base en el dictamen técnico que le sea notificado, procederá a realizar las modificaciones o a subsanar las deficiencias que le sean advertidas, integrando de nuevo el expediente previsto en los artículos 222 y 223 de esta Ley. En este caso, el expediente incluirá copia del dictamen técnico.

Si el urbanizador considera el dictamen infundado, podrá recurrirlo conforme las disposiciones del Título Séptimo de esta Ley.

**Artículo 228.** Una vez formulado y presentado el proyecto del Plan Parcial de Urbanización así como su expediente debidamente integrado, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de seis semanas para emitir la resolución correspondiente al respecto.

El acuerdo del Ayuntamiento será notificado al urbanizador.

**Artículo 229.** Transcurrido el plazo que se establece en el artículo anterior, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre la autorización de un proyecto de Plan Parcial de Urbanización, el urbanizador podrá insistir ante el Ayuntamiento para que resuelva, disponiendo la Autoridad Municipal de un plazo perentorio de dos semanas, podrá también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

**Artículo 230.** Si transcurre el plazo que se establece en el artículo 228 o se agota el plazo adicional que se establece en el artículo que antecede y el Ayuntamiento no acuerda la solicitud, el urbanizador podrá demandar mediante el juicio ante el Tribunal de lo Administrativo, donde se declare que opera a su favor la negativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

**Artículo 231.** Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Plan Parcial de Urbanización, se deberá publicar e inscribir en el Registro Público de la Propiedad, en los términos de lo previsto en los artículos 45 fracción III, 46 y 47 de la presente Ley.

**Artículo 232.** El acuerdo del Ayuntamiento donde se ordene la publicación del Plan Parcial de Urbanización y su registro, será comunicado por la Dependencia Municipal a la Secretaría y al urbanizador para que se realice su inserción en los diarios de mayor circulación, de conformidad con el último párrafo del artículo 45 de esta Ley.

**Artículo 233.** En el caso de obras de urbanización para la renovación urbana, se duplicarán los plazos para tramitar la autorización del proyecto de Plan Parcial de Urbanización, previstos en los artículos 225, 226 y 229 que anteceden.

**Artículo 234.** El Proyecto Definitivo de Urbanización, se integrará con los siguientes documentos:

I. Los planos propios del proyecto, que incluyen:

a) El plano de localización, que exprese:

- 1.- La ubicación exacta de los terrenos en el centro de población del Municipio que corresponda;
- 2.- La localización de los predios, indicando los usos y destinos ; y
- 3.- Las vías de comunicación existentes de acceso al área.

b) Los planos de ubicación en el contexto inmediato, marcando:

- 1.- La distancia exacta de zonas ya urbanizadas y sus conexiones con las mismas; y
- 2.- Las medidas, colindancias y superficies del terreno, demarcándose si se trata de uno o varios predios. En caso de urbanizaciones para la renovación urbana, se incluirán también estos datos referidos a los edificios existentes.

c) El plano topográfico que contenga:

- 1.- El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción;

2.- Curvas de nivel a cada metro;

3.- Ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos; y

4.- Ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio.

d) Plano de usos y destinos señalando:

1.- Su zonificación interna marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación; y

2.- Las áreas de cesión para destinos.

e) El plano de vialidad con la nomenclatura propuesta, donde se marquen las áreas destinadas a las calles, especificando sus características:

1.- El trazo de los ejes de esas calles referido geométricamente a los linderos del terreno;

2.- Los ángulos de intersección de los ejes;

3.- Las distancias entre los ejes; y

4.- El detalle de las secciones transversales de las calles.

f) El plano de proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos.

g) Los planos manzaneros, conteniendo:

1.- Las dimensiones y superficies de cada lote;

2.- Los usos que se proponen para los mismos; y

3.- Los tipos y densidad de edificación. En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, también se indicarán las modificaciones que se proponen practicar en las edificaciones existentes.

h) En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, el plano indicando el estado de la edificación existente y el grado de intervención en la misma.

II. Los planos de servicio, que incluyen:

a) Planos del proyecto de obras e instalaciones técnicas, propias de la urbanización con sus descripciones correspondientes, que comprenden:

1.- El plano de niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos;

2.- El proyecto de la red de agua potable;

3.- El proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales; y

4.- El proyecto de la red de electrificación y del alumbrado público.

b) El plano que indique fuentes de aprovisionamiento de agua potable, sitios de descarga de los drenajes, alimentaciones eléctricas, telefónicas e instalaciones especiales y su conexión con el predio a urbanizar.

III. Las especificaciones generales, como son:

a) La memoria descriptiva del proyecto, donde se presente:

1.- La clasificación de la urbanización, de acuerdo a los reglamentos de zonificación aplicables;

2.- Las normas de calidad de las obras;

3.- Las especificaciones de construcción; y

4.- La proposición de restricciones a las que debe estar sujeta la urbanización.

b) El plano que, en su caso, defina las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, con su calendario de obras correspondiente.

c) En su caso, los planteamientos de afectaciones a la vialidad durante la ejecución de las obras, incluyendo los desvíos del tránsito por etapas y el proyecto de señalamiento de orientación del tránsito y de protección de las obras.

IV. La documentación complementaria, en su caso, consistente en:

a) El proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas; y

b) La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlen los diferentes servicios públicos.

**Artículo 235.** La propuesta del Proyecto Definitivo de Urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal, adjuntando los siguientes elementos:

I. La carta de aceptación de los peritos responsables de su elaboración y ejecución, con autorización legal y registro;

II. La aceptación expresa del urbanizador de cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el calendario de obras del proyecto;

III. La aceptación por parte del urbanizador del monto de la garantía que deberá otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada;

IV. La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no menor de dos años, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente;

V. La aceptación por parte del urbanizador de hacer entrega al Municipio de los predios comprendidos en las áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al Municipio por efectos del artículo 140 de esta Ley; y

VI. La boleta que acredite el pago del derecho correspondiente a este trámite, previsto en la Ley de Ingresos Municipal.

**Artículo 236.** Cuando el promovente no acredite los requisitos para desempeñarse como urbanizador, la documentación esté incompleta o el Proyecto Definitivo de Urbanización no reúna los requisitos generales, en ese mismo acto y por escrito, se harán las indicaciones para que se subsanen las omisiones. El expediente se regresará a su promovente, con las anotaciones pertinentes en su solicitud.

**Artículo 237.** La Dependencia Municipal acordará la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización en un plazo de dos semanas. Este acuerdo será notificado al urbanizador.

La autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización otorga el derecho a solicitar y obtener la licencia o permiso correspondiente para su ejecución, que deberá expedirse conforme las disposiciones de los artículos 245 y 246 de esta Ley.

**Artículo 238.** Transcurrido el plazo que se establece en el primer párrafo del artículo anterior, sin que la Dependencia Municipal resuelva sobre la autorización de un Proyecto Definitivo de Urbanización, el urbanizador podrá insistir ante la misma dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de una semana; como también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 406 de esta Ley.

**Artículo 239.** Si transcurre el plazo que se establece en el primer párrafo del artículo 237 o se agota el plazo adicional que se establece en el artículo que antecede y la Dependencia Municipal no acuerda la solicitud, el urbanizador podrá demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la afirmativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

**Artículo 240.** Si la Dependencia Municipal niega la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización o determina la necesidad de practicar modificaciones, el urbanizador procederá a realizar las modificaciones o subsanar las deficiencias que le sean advertidas, integrando de nuevo el expediente previsto en el artículo 235 de esta Ley. En este caso, el expediente incluirá copia del acuerdo de la Dependencia Municipal.

Si el urbanizador considera infundado el acuerdo que niegue la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización, podrá recurrirlo conforme las disposiciones del Título Séptimo de esta Ley.

**Artículo 241.** El urbanizador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al propio Proyecto Definitivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos, determinadas en los reglamentos de zonificación aplicables.

**Artículo 242.** Los urbanizadores ejecutarán las obras del equipamiento, las instalaciones y el mobiliario en las áreas de cesión para destinos que les correspondan aportar y se precisen en el Proyecto Definitivo de Urbanización, conforme a las normas de zonificación.

**Artículo 243.** Cuando al urbanizador se requiera y realice obras de infraestructura básica superiores a la demanda requerida por su desarrollo o el motivo de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos de su proyecto de urbanización o edificación, serán aplicables lo previsto en los artículos 191 y 192 de esta Ley.

**Artículo 244.** El convenio que en su caso celebren el Urbanizador y el Ayuntamiento, para dar cumplimiento a las disposiciones de los artículos 242 y 243 que anteceden, contendrá:

I. La descripción del equipamiento, las instalaciones y el mobiliario urbano que proveerá el urbanizador en las áreas de cesión para destinos;

II. La descripción y especificación de las obras de mejoramiento a la vialidad, de la infraestructura y el equipamiento, que ejecutará el urbanizador para integrar las áreas o predios que se propone urbanizar e integrar al centro de población; y

III. El costo de las obras de infraestructura y equipamiento que con cargo al urbanizador, asumirá el Gobierno Municipal, precisando las modalidades, condiciones y términos para su pago ante la Dependencia encargada de la Hacienda Municipal, indicando el plazo para su ejecución.

**Artículo 245.** El urbanizador para tramitar la licencia o permiso de urbanización, presentará ante la Dependencia Municipal:

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

II. La boleta que acredite el pago del derecho correspondiente de conformidad a la Ley de Ingresos Municipal;

III. En su caso, los recibos de la Dependencia encargada de la Hacienda Municipal donde se acredite la recepción de los pagos acordados, conforme la fracción III del artículo 244 que antecede;

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

V. Si la Dependencia Municipal no expide de inmediato la licencia o permiso, el urbanizador podrá insistir ante la misma Dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de una semana; como también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 406 de esta Ley; y

VI. Si transcurre el plazo que se establece en la fracción que antecede y la Dependencia Municipal no expide la licencia o permiso, el urbanizador podrá demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la afirmativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

**Artículo 246.** En la licencia o permiso de urbanización, se precisará:

I. El urbanizador a quien se expide;

II. La referencia al Proyecto Definitivo de Urbanización;

III. Los conceptos que ampara y los pagos correspondientes; y

IV. El plazo para la realización de las obras conforme al calendario del Proyecto Definitivo de Urbanización, que corresponderá a su vigencia.

Si al solicitar la licencia o permiso el urbanizador no propone al perito conforme el artículo 198 de esta Ley, la designación será hecha por la autoridad municipal.

**Artículo 247.** Una vez expedida la licencia o permiso de urbanización, la Dependencia Municipal entregará al urbanizador:

- I. La Copia certificada y sellada del Proyecto Definitivo de Urbanización; y
- II. La bitácora autorizada para verificar la supervisión y control de las obras.

Al autorizar la bitácora, la autoridad municipal certificará las firmas de los peritos responsables que intervendrán en la supervisión y control de las obras.

**Artículo 248.** Dentro de las dos semanas siguientes a la expedición de la licencia o permiso de urbanización, se deberá constituir ante la Dependencia encargada de la Hacienda Municipal la garantía que aseguren la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de esta Ley.

El monto de esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización, la cual será cancelada al recibirse las obras por el Ayuntamiento.

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

**Artículo 249.** Cuando los propietarios de predios rústicos intra-urbanos o predios rústicos vecinos a un área urbanizada que cuenten con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, su Plan Parcial de Desarrollo Urbano o de Urbanización, con superficie no mayor de diez mil metros cuadrados, aprovechen la infraestructura básica existente en la totalidad o en parte, según los usos y destinos que se les asignen:

- I. Estarán obligados a ejecutar las obras de urbanización necesarias para la utilización de los predios, conforme el dictamen que expida la Dependencia Municipal, fundado en los programas o planes aplicables en el área y las normas de zonificación;

- II. Para obtener la autorización de las obras de urbanización y edificación, no se requerirá elaborar el Plan Parcial de Urbanización;

- III. Los propietarios deberán pagar la cuota que el Gobierno Municipal determine por concepto de aprovechamiento de la infraestructura básica de estos predios, con audiencia a los interesados, cuyo monto se fijará en función del valor de la inversión en obras, del costo derivado de la operación de los servicios y de la utilidad que represente al solicitante el aprovechamiento de las instalaciones; y

- IV. Una vez que el urbanizador haya realizado las obras a su cargo y pagado la cuota a que se refiere la fracción anterior o en su caso, garantizado su obligación de pago ante la Dependencia encargada de la Hacienda Municipal, se procederá a recibir las obras de urbanización;

**Artículo 250.** En los casos previstos en el artículo anterior si se establece que las áreas de cesión para destinos no representan una mejora efectiva a los fines públicos, ya sea por su extensión limitada, en consideración de los destinos y servicios ya disponibles, se podrá substituir la entrega de determinadas áreas de cesión para destinos, en forma total o parcial, por el pago del valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado, mediante avalúo realizado por perito profesional registrado conforme las disposiciones estatales en materia de valuación.

Las percepciones derivadas del pago en substitución de estas áreas de cesión para destinos, se enterarán a la Dependencia encargada de la Hacienda Municipal para su registro, control y aplicación como ingresos a cuentas en administración, conforme las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal y del presente ordenamiento, para incrementar y mejorar los espacios públicos, la infraestructura y el equipamiento urbanos.

### **CAPÍTULO III**

#### **De la Ejecución de Obras de Urbanización**

**Artículo 251.** Tratándose de superficies mayores a diez mil metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de cesión para destinos, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I. Las áreas de cesión para destinos podrán permutarse, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población:

a) En forma parcial o total en acciones urbanísticas no habitacionales; y

b) En la proporción que se determine en el plan parcial o en el proyecto definitivo de urbanización, conforme a los criterios técnicos de gradualidad para las acciones urbanísticas habitacionales de densidades media, baja o mínima, conforme a las normas que se indican en el artículo 132 de esta Ley;

II. No deberán permutarse y por lo tanto, las áreas de cesión para destinos y su equipamiento se deberán determinar y aportar en los mismos predios a urbanizar, en las zonas habitacionales de alta densidad;

III. El urbanizador podrá solicitar al Ayuntamiento acepte la permuta parcial o total de estas áreas y el equipamiento correspondiente;

IV. Los predios y el equipamiento que se ofrezcan en permuta, deberán localizarse en el mismo centro de población y preferentemente, en el área de estudio o unidad territorial que en su caso, establezca el Plan Parcial de Urbanización;

V. El Ayuntamiento podrá aceptar en permuta de áreas de cesión para destinos, predios que se determinen destinar para obras de infraestructura básica y equipamiento urbano, cuando la causa de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto del urbanizador;

VI. Así mismo, el Ayuntamiento podrá aceptar en permuta de áreas de cesión para destinos, predios en propiedad de los particulares comprendidos en áreas destinadas a la conservación ecológica;

VII. Deberá garantizarse una equivalencia razonable de entre los bienes permutados, donde se considere la superficie y calidad de los predios, así como el costo de las obras de urbanización y del equipamiento;

VIII. El Plan Parcial de Urbanización donde se proponga la permuta deberá motivar su aceptación, acreditando la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifique reubicar o agrupar estos destinos y su equipamiento, en beneficio de la población;

IX. En los casos donde no es obligatorio emitir un plan parcial como condición para autorizar las obras de urbanización, previstos en el artículo 99 de esta Ley, se aceptará mediante acuerdo del Ayuntamiento;

X. Para concluir la permuta el urbanizador deberá aportar los predios y el equipamiento propuestos y el Ayuntamiento aceptar su recepción;

XI. El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se proponga y acepte como equivalente;



XII. Los urbanizadores podrán concluir la permuta mediante convenio con el Ayuntamiento, a efecto de que éste lo sustituya en la localización, adquisición, urbanización y equipamiento de los predios, mediante la aportación de la cantidad en numerario que se proponga y acepte como equivalente, en la forma, términos y con las garantías que se establezcan en el mismo; y

XIII. La Dependencia encargada de la Hacienda Municipal recibirá las aportaciones en numerario a que se refiere la fracción anterior, para su registro, control y aplicación como ingresos a cuentas en administración, conforme las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal y del presente ordenamiento.

**Artículo 252.** La licencia o permiso de urbanización:

I. Tendrá vigencia conforme al plazo establecido en el programa de obra autorizado;

II. En caso de no inicio o suspensión de las obras, el urbanizador deberá notificarlo a la Dependencia Municipal y el plazo será prorrogado por el mismo periodo de tiempo de la suspensión o no inicio de las mismas; y

III. Las obras de urbanización deberán concluirse en el plazo que se fije en su licencia o permiso, salvo causas graves de fuerza mayor, justificadas en los registros de bitácora de obra, autorizados por el supervisor municipal.

**Artículo 253.** Tanto la Dependencia Municipal como la Secretaría en sus respectivos ámbitos de competencia, tendrán en todo tiempo la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado para las obras de urbanización.

Los urbanizadores y sus peritos, observarán las indicaciones que hagan los inspectores técnicos de la Dependencia Municipal, mismas que deberán apegarse al Proyecto Definitivo de Urbanización.

**Artículo 254.** El Proyecto Definitivo de Urbanización podrá modificarse, en tanto no contravenga las normas de control de la urbanización aplicables en su área, conforme las bases siguientes:

I. Notificar y requerir al urbanizador para que en el término de tres días, inicie la gestión ante la Dependencia Municipal para regularizar su situación con fundamento en el artículo 261 de esta ley.

II. Expedido el dictamen, la Dependencia Municipal lo notificará al urbanizador, a la Secretaría y al Registro Público de la Propiedad correspondiente para su debido cumplimiento y conocimiento respectivamente;

III. En el mismo dictamen se establecerá la modificación del calendario de obras y en consecuencia, el plazo para su ejecución; y

IV. Conforme al nuevo plazo que se determine, se otorgará la ampliación de la licencia o permiso, previo pago de los derechos municipales que correspondan.

**Artículo 255.** Cuando el urbanizador, al realizar las obras para ejecutar el Plan Parcial de urbanización, incurra en violaciones graves o substanciales al mismo, se aplicarán las medidas de seguridad y las sanciones previstas en la presente Ley y otros ordenamientos aplicables.

**Artículo 256.** La Secretaría cuando practique una inspección a obras de urbanización, comunicará sus observaciones al Gobierno Municipal correspondiente, a fin de enterarlo de posibles anomalías en el proceso de ejecución de las obras.

**Artículo 257.** Cuando las obras de urbanización deban ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán a partir de la primera etapa mínima aprobada, de tal manera que las áreas beneficiadas sean autosuficientes en todos sus servicios, prosiguiendo las obras en las subsecuentes, con el mismo orden.

**Artículo 258.** Ninguna obra de urbanización que afecte en forma directa la vialidad en la zona, deberá iniciarse sin que se hayan instalado previamente los señalamientos de desvíos de tránsito y de protección de obras para cada etapa programada. Asimismo deberán retirarse todos ellos al concluir los trabajos.

**Artículo 259.** Cuando los predios en los que se autorice realizar las obras de urbanización o bien en los que vaya a llevarse a cabo su primera etapa, no colinde con una zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la vialidad de liga y la conexión de los servicios necesarios, debiéndose realizar las gestiones administrativas que marca la presente Ley, así como otros ordenamientos en la materia.

**Artículo 260.** En todo caso, el urbanizador deberá contar con licencia o permiso vigente para ejecutar las obras de urbanización, o acreditar que gestionó oportunamente su ampliación y la Dependencia Municipal no ha resuelto su solicitud.

**Artículo 261.** Antes de que se agote el plazo fijado en la licencia o permiso de urbanización para la ejecución de las obras, si el urbanizador estima que no logrará concluir las por causas graves de fuerza mayor, podrá solicitar se amplíe su vigencia, presentando a la Dependencia Municipal la documentación prevista en el artículo 245, la bitácora de la obra y la opinión del perito responsable.

**Artículo 262.** Recibida la solicitud de ampliación del plazo de la licencia o permiso de urbanización, la Dependencia Municipal resolverá en un plazo no mayor a una semana, procediendo a notificar al urbanizador.

**Artículo 263.** Si la Dependencia Municipal no resuelve la solicitud de ampliación de la licencia o permiso, el urbanizador podrá proceder en los términos de las fracciones V y VI del artículo 245 que antecede.

**Artículo 264.** Si transcurre el plazo establecido para la ejecución de las obras, sin que el urbanizador gestione ampliación de la vigencia de su permiso o licencia conforme el artículo anterior, la Dependencia Municipal procederá a:

I. Notificar y requerir al urbanizador para que en el término de tres días, inicie la gestión ante la Dependencia Municipal para regularizar su situación, con fundamento en el artículo 261 de esta Ley;

II. Transcurrido el plazo indicado en la fracción anterior, sin que el urbanizador haya gestionado su regularización, se procederá a suspender las obras y se determinarán las sanciones correspondientes a los responsables;

III. Si la Dependencia Municipal niega la ampliación de la licencia, lo notificará al urbanizador; y

IV. En su caso, hará efectiva la garantía otorgada conforme al artículo 248 que antecede, para concluir las obras de urbanización, procediendo a tomar posesión de las áreas de cesión para destinos con base la fracción V del artículo 235 y en el artículo 268 de esta Ley.

Este acuerdo será notificado al urbanizador e informado a la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

## **CAPÍTULO IV**

## **De la Recepción de Obras de Urbanización**

**Artículo 265.** En tanto no se concluyan las obras de urbanización y éstas sean recibidas por el Municipio, quedarán en posesión y bajo la responsabilidad del urbanizador, para cumplir las obligaciones que se establecen en esta Ley y otros ordenamientos aplicables.

**Artículo 266.** Una vez concluidas las obras de urbanización:

I. La Dependencia Municipal practicará una inspección final para verificar si las obras fueron realizadas en concordancia con el Proyecto Definitivo de Urbanización, si respetó la determinación de usos y destinos, si ejecutó las obras de urbanización y equipamiento en las áreas de cesión para destinos, así como las especificaciones de construcción y normas de calidad de las mismas;

II. Una vez que las obras estén concluidas a satisfacción, el Gobierno Municipal asumirá su responsabilidad, procediendo a su recepción;

III. Cuando las obras de urbanización se realicen en etapas, éstas podrán recibirse en forma parcial, conforme el proyecto autorizado; y

IV. La Dependencia Municipal podrá solicitar a las dependencias, organismos públicos y entidades concesionarias, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, que acrediten representantes y concurran al acto de recepción de obras de urbanización.

**Artículo 267.** Para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior, el urbanizador y el Gobierno Municipal se sujetarán al procedimiento siguiente:

I. El urbanizador solicitará ante la Dependencia Municipal, se proceda a recibir las obras de urbanización, acompañando la comunicación escrita del perito supervisor, donde manifieste que realizó la inspección final de las obras y entregó su dictamen;

II. Recibida la solicitud, la Dependencia Municipal procederá a verificar la inspección final de las obras de urbanización, acordar sobre la procedencia de su recepción y a notificar al urbanizador, en un plazo no mayor de diez días;

III. Si de acuerdo a la revisión que practique, la Dependencia Municipal acuerda que no procede la recepción de las obras, notificará por escrito al urbanizador, precisando las omisiones o deficiencias que advierta, requiriendo a los peritos responsables y conminando al urbanizador a subsanarlas de inmediato;

IV. En caso de inconformidad con el acuerdo donde se niegue la recepción de las obras, el urbanizador podrá impugnar el acuerdo conforme las disposiciones del Título Séptimo de la presente Ley;

V. Si el acuerdo de la Dependencia Municipal establece la procedencia de recibir las obras de urbanización, se notificará al urbanizador, señalando el día y la hora en que se realizará el acto formal de entrega y recepción, en un plazo no mayor de cinco días; y

VI. Si la Dependencia Municipal no verifica la inspección final o acuerda la recepción de obras en los plazos previstos en las fracciones II y IV que, anteceden, el urbanizador podrá impugnar la negativa ficta, conforme al procedimiento que se indica en el Título Séptimo de esta Ley.

**Artículo 268.** El acto de entrega y recepción de las obras de urbanización se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta que se levantará en presencia de Notario Público, donde se hará constar de acuerdo con su modalidad, en su caso:

I. La referencia al Plan Parcial de Urbanización, al Proyecto Definitivo de Urbanización en los casos previstos en el artículo 99 de esta Ley o en su caso, a la constitución del régimen de propiedad en condominio;

II. La manifestación del Notario de que comprobó la publicación del Plan Parcial de Urbanización, conforme las disposiciones de los artículos 45, 46 y 47 de esta Ley y la inscripción del mismo en el Registro Público de la Propiedad;

III. La manifestación del Notario de que comprobó, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la constitución del régimen de propiedad en condominio;

IV. La descripción de las áreas de cesión para destinos y sus fines públicos específicos;

V. La declaración por parte del Ayuntamiento de que recibe del urbanizador, la posesión de las áreas de cesión para destinos o aceptó su permuta;

VI. La declaración por parte del Ayuntamiento, de que recibe a satisfacción las obras de urbanización y que, desde luego, asume la responsabilidad de proporcionar los servicios públicos municipales;

VII. Cuando la asociación de vecinos haya solicitado y obtenido la administración de servicios públicos municipales, la indicación de los servicios concesionados y la declaración de su representante respecto a la recepción de las obras de infraestructura y equipamiento urbano correspondientes; y

VIII. La declaración por parte del urbanizador indicando los datos de la fianza que otorgue y del Ayuntamiento aceptando la garantía que constituya el urbanizador, obligándose a reponer las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años, conforme la fracción IV del artículo 235 de esta Ley.

**Artículo 269.** En caso de obras de urbanización en predios bajo el régimen jurídico de condominio, en el acto de entrega y recepción, además de los hechos y declaraciones que se indican en el artículo anterior, se harán constar:

I. La referencia al acta constitutiva del régimen jurídico de condominio y su reglamento;

II. Las obras de infraestructura y equipamiento que permanecerán a cargo del urbanizador y posteriormente de los condóminos;

III. Las modalidades que adoptará la prestación de los servicios públicos municipales; y

IV. La referencia de las garantías específicas constituidas conforme la legislación aplicable.

**Artículo 270.** La recepción de obras de urbanización y de equipamientos urbanos se acordará por la Dependencia Municipal y tendrá como principal efecto que el Ayuntamiento o los organismos operadores asuman estas obras, así como la administración de los servicios públicos correspondientes.

**Artículo 271.** Con el acto de entrega y recepción de obras de urbanización para la expansión urbana, concluirá la acción urbanística y por lo tanto, para todos los efectos legales, los predios:

I. Dejarán de pertenecer a las áreas de reservas del centro de población; y

II. Tendrán la categoría de suelo urbanizado.

**Artículo 272.** El acuerdo de recepción de obras de urbanización implica la autorización a su titular para realizar la enajenación de los predios, conforme la modalidad de la acción urbanística que corresponda.

## CAPÍTULO V

### De la Subdivisión y Relotificación de Predios

**Artículo 273.** Las asociaciones de vecinos a que se refiere el artículo 41 de esta Ley, quienes en los términos de la ley en materia de administración pública municipal podrán solicitar al Ayuntamiento la concesión para administrar en forma total o parcial los servicios públicos municipales en la zona, colonia o barrio, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I. La solicitud y resolución de la concesión se tramitará conforme a las leyes y reglamentos aplicables;

II. Si la concesión parcial o total para administrar los servicios públicos se resuelve con anticipación a la entrega y recepción de obras de urbanización, el representante legal de la asociación deberá concurrir al acto previsto en el artículo 268 que antecede, a efecto de verificar la aceptación de las obras de infraestructura y equipamiento correspondientes; y

III. La concesión de servicios municipales relativos a obras de vialidad, cuando implique una restricción al libre tránsito y acceso de personas o vehículos, sólo se otorgará si los elementos de infraestructura y equipamiento constituyen un servicio local, como vialidades locales, calles tranquilizadas o andadores, conforme las especificaciones técnicas que se establecen en el Reglamento Estatal de Zonificación.

**Artículo 274.** Las disposiciones de este capítulo son aplicables a los actos de subdivisión y relotificación de predios, ubicados dentro y fuera de los centros de población.

Las autorizaciones de subdivisiones y relotificaciones de predios en los casos previstos en el presente capítulo, se otorgarán por la Dependencia Municipal de conformidad con los reglamentos de zonificación aplicables y los programas y planes de desarrollo urbano vigentes o los programas de ordenamiento ecológico, cuando los predios resultantes puedan tener accesos independientes y para su utilización no se requiera la apertura de nuevas vialidades públicas.

**Artículo 275.** La subdivisión o relotificación de predios urbanizados se autorizará conforme a las siguientes disposiciones:

I. El titular del predio al promover la subdivisión o relotificación, solicitará el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, anexando un croquis de los predios involucrados, con su localización, referencia al área donde se ubiquen, y la propuesta de subdivisión o relotificación; y

II. La Dependencia Municipal con fundamento en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, otorgará o negará la autorización de subdivisión o relotificación y en su caso, expedirá de inmediato la licencia de subdivisión o relotificación, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal.

**Artículo 276.** En los centros de población se autorizarán las subdivisiones de predios rústicos, conforme a las siguientes disposiciones:

I. En predios rústicos intra-urbanos localizados en el área de aplicación de un plan de desarrollo urbano de centro de población, de un plan parcial de desarrollo urbano o de urbanización, las subdivisiones donde los titulares de los predios aprovechen la infraestructura básica existente, se autorizarán conforme al procedimiento previsto en los artículos 249, 250 y 275 de esta Ley;

II. En predios localizados en áreas de reserva, se autorizarán conforme lo dispuesto en el artículo 212 y en el Capítulo II, Título Quinto, de esta Ley. Cuando la estructura urbana de los programas o planes aplicables lo determine, se concentrarán las áreas de cesión para destinos mediante el procedimiento de permuta previsto en el artículo 251 de este ordenamiento; y

III. En predios localizados en áreas de reserva, donde los predios resultantes del acto de subdivisión tengan una extensión mayor a diez mil metros y no se proponga modificar su utilización se aplicará el procedimiento del artículo 275 que antecede. Si para alguno de los predios resultantes se propone modificar su utilización, se estará a lo dispuesto en la fracción I o II de este artículo, según sea el caso.

**Artículo 277.** Las subdivisiones o relotificaciones de predios rústicos fuera de los centros de población, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. Los actos de subdivisión o relotificación de predios para asignarles usos distintos a su aprovechamiento actual, conforme se establece en el artículo 199, se sujetarán al procedimiento de autorización señalado en el Capítulo II Título Quinto de esta Ley;

II. En los actos de subdivisión o relotificación de predios, cuando los predios resultantes sean mayores a una hectárea y no se proponga modificar su aprovechamiento actual, no se requerirá de autorización de la Dependencia Municipal; y

III. En casos previstos en la fracción anterior, deberá indicarse o establecerse el acceso a la vía pública necesario conforme la utilización de los predios resultantes.

**Artículo 278.** Las fusiones de predios no requerirán autorización del Ayuntamiento, y en su caso, los notarios, previamente a sancionar la fusión de dos o más predios, verificará que no exista limitación en el aprovechamiento de los mismos, conforme a los planes y programas y los reglamentos aplicables.

## **CAPÍTULO VI**

### **De las Obras de Edificación**

**Artículo 279.** Las acciones materiales de adecuación espacial relativas a la construcción o edificación comprenden:

I. Las propias de la arquitectura e ingeniería civil, que transforman el espacio de un área o predio de suelo urbanizado, para hacer posibles las actividades humanas de acuerdo al uso o destino determinado por el Plan Parcial de Urbanización;

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

III. Las inherentes a la preservación, restauración y conservación de los mismos, en especial los relativos al Patrimonio Cultural; y

IV. Las referidas al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios y fincas, que procuren la seguridad y salud pública, así como su armónica integración a su contexto urbano.

**Artículo 280.** Por su alcance, las obras de construcción o edificación se clasifican en:

I. Obras de edificación nueva: las relativas a los elementos técnicos de construcción para dar a los predios de suelo urbanizado, un aprovechamiento específico;

II. Obras para la remodelación o ampliación de la edificación: las relativas a los elementos técnicos de construcción existentes, para modificarlas y permitir un aprovechamiento específico, similar o diferente al anterior;

III. Obras para la conservación de la edificación: las relativas a los elementos técnicos de construcción en edificaciones existentes, para su preservación o restauración; y

IV. Obras para la seguridad y sanidad de predios y edificaciones: las relativas a los elementos técnicos de construcción en predios y fincas existentes, necesarias a realizar cuando el estado de los mismos no pueda garantizar la seguridad y salud pública.

**Artículo 281.** Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, requerirá autorización del Ayuntamiento. La licencia o permiso de construcción, se otorgará por la Dependencia Municipal, de conformidad con lo dispuesto en este Título, con las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo y el Reglamento de Construcción.

**Artículo 282.** Los gobiernos municipales al expedir y aplicar sus reglamentos de construcción, considerarán las condiciones propias del desarrollo de sus localidades y aplicarán las bases contenidas en el presente Capítulo.

Los reglamentos de construcción integrarán los siguientes capítulos:

- I. Facultades del Ayuntamiento;
- II. De la zonificación urbana con relación al otorgamiento de las licencias de construcción;
- III. De la ocupación de vías públicas y otros bienes de uso común;
- IV. De los peritos responsables y empresas constructoras;
- V. De la ejecución de obras;
- VI. De las licencias de construcción;
- VII. Inspección y control de obras de urbanización y edificación;
- VIII. Recepción de obras de urbanización;
- IX. Normas para la construcción de obras de urbanización;
- X. Utilización y conservación de edificios y predios;
- XI. Normas básicas del diseño y construcción;
- XII. Seguridad estructural de las construcciones;
- XIII. Prohibiciones, sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento; y
- XIV. Recursos y defensas de los particulares.

Las normas de diseño que se integren en los reglamentos municipales de construcción, incluirán especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso a las personas con limitaciones físicas y en particular, a edificios y espacios abiertos para actividades públicas, generales o restringidas.

**Artículo 283.** Los permisos o licencias de construcción se otorgarán a:

I. La persona física o jurídica titular de los inmuebles en donde se pretenda ejecutar dichas obras;

II. La persona que haya celebrado con el titular de los inmuebles un contrato que le otorgue el derecho de edificarlos, para su utilización por un plazo determinado;

III. El concesionario sobre bienes de dominio público a quien el acto o título de la concesión le permita edificar; y

IV. Al promotor inmobiliario legalmente autorizado, con quien las personas que se indican en las fracciones anteriores contraten el desarrollo de la edificación.

**Artículo 284.** La Dependencia Municipal está facultada para expedir licencias o permisos de construcción en:

I. Los predios de suelo urbanizado y en lotes o predios respecto de los cuales se autorizó su enajenación, en los casos y supuestos previstos por el artículo 300 de esta Ley;

II. Los proyectos de obras de urbanización y edificación simultáneas, de acuerdo con el plan parcial y el Proyecto Definitivo de Urbanización;

III. Las urbanizaciones progresivas que se autoricen conforme las disposiciones del Título Sexto, Capítulo XI, "De la Acción Urbanística de objetivo social" de esta Ley;

IV. Los predios intra-urbanos de suelo no urbanizado en las áreas en donde el Ayuntamiento haya dictaminado técnica, jurídica y administrativamente factible su regularización;

V. Las promociones de obras de urbanización para las cuales no es obligatorio elaborar un plan parcial, en los supuestos de las fracciones I, II y III del artículo 99 de esta Ley;

VI. Los predios comprendidos en un área de destinos, previa celebración del convenio previsto en el artículo 138 del presente ordenamiento;

VII. Los proyectos que se limitan a obras de edificación, como se indica en las fracciones IV y V del artículo 99 del presente ordenamiento;

VIII. En predios comprendidos en un área de reservas, en tanto se realizan las obras de urbanización, previa celebración del convenio previsto en el artículo 138 del presente ordenamiento; y

IX. En predios de dominio público, de acuerdo a su destino y en su caso, con lo estipulado el acto o título de concesión.

Los permisos o licencias que se expidan en el supuesto de la fracción IV que antecede, deberán hacerse del conocimiento de la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

**Artículo 285.** Quienes proyecten realizar obras de edificación, deberán solicitar ante la Dependencia Municipal el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos previsto en la fracción II del Artículo 176 de esta Ley.

Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, deberá expedir este dictamen en un plazo máximo de tres días.



**Artículo 286.** Con fundamento en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, se elaborará el proyecto de edificación, que deberá reunir los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcción.

Los proyectos y ejecución de obras de edificación deberán realizarse por un arquitecto o ingeniero con cédula legalmente expedida, registrado como perito conforme las disposiciones del Reglamento de Construcción.

**Artículo 287.** Los proyectos de edificación deberán ser revisados por la Dependencia Municipal, para verificar el cumplimiento de las normas del Reglamento de Construcción, como también de otras disposiciones y reglamentos relativos a instalaciones especiales, seguridad y en su caso, diseño urbano e impacto ambiental.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la Dependencia Municipal deberá verificar las consultas respectivas.

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

**Artículo 288.** La Dependencia Municipal una vez que reciba la solicitud de revisión del proyecto de edificación:

I. Lo revisará y dictaminará en un plazo no mayor de dos semanas;

II. Si el dictamen descalifica el proyecto de edificación, se notificará al promovente para los efectos que se establezcan en el Reglamento de Construcción del Municipio; y

III. Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de edificación, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal.

**Artículo 289.** Transcurrido el plazo que se establece en la fracción I del artículo anterior, sin que la Dependencia Municipal resuelva sobre la autorización de un proyecto de edificación, el urbanizador podrá insistir ante la misma dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de una semana; como también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 406 de esta Ley.

**Artículo 290.** Si transcurre el plazo que se establece en la fracción I del artículo 288 o se agota el plazo adicional que se establece en el artículo que antecede y la Dependencia Municipal no dictamina el proyecto de edificación o expide la licencia o permiso de construcción, el promovente podrá demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la afirmativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

**Artículo 291.** La Dependencia Municipal podrá en todo tiempo ordenar las visitas de inspección que juzguen convenientes a los trabajos de edificación que se estén llevando a cabo, para que, en caso de no ajustarse a los planos aprobados en la licencia respectiva, se dispongan las modificaciones necesarias o se ordene la suspensión de la obra, imponiéndose al propietario o responsable de la misma, la sanción que se determine conforme al Reglamento de Construcción.

**Artículo 292.** El certificado de habitabilidad lo expedirá la Dependencia Municipal, respecto de toda edificación que pretenda utilizarse para cualquier actividad humana, una vez que se haya

realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones asignadas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar.

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

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por el Ayuntamiento. Para darles un aprovechamiento o giro distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener nueva certificación.

**Artículo 293.** El certificado de habitabilidad se tramitará conforme a las siguientes disposiciones:

I. Se solicitará por el titular de la finca a la Dependencia Municipal, acreditando el pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal;

II. Se acompañará a la solicitud la comunicación escrita o dictamen del perito responsable, donde harán constar las condiciones de la edificación y su habitabilidad, referidas a su utilización específica; y

III. Recibida la solicitud, se practicará la inspección y se dictaminará otorgando o negando la certificación de habitabilidad, en un plazo no mayor de dos semanas.

**Artículo 294.** Transcurrido el plazo que se establece en la fracción III del artículo anterior, sin que la Dependencia Municipal resuelva sobre la certificación de habitabilidad de una edificación:

I. El titular de la finca podrá insistir ante la misma dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de una semana; como también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 406 de esta Ley; y

II. Si transcurre el plazo que se establece en la fracción III del artículo 293 o se agota el plazo adicional que se establece en la fracción que antecede y la Dependencia Municipal no resuelve sobre la solicitud de certificación de habitabilidad, el promovente podrá demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la afirmativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

**Artículo 295.** Todo propietario estará obligado a demoler o ejecutar las reparaciones necesarias para evitar que las edificaciones en mal estado pongan en peligro la seguridad de sus moradores o del público en general; lo cual deberá hacerse en un plazo no mayor de tres meses que fijará la Dependencia Municipal, en la inteligencia de que en caso de ofrecer resistencia, la autoridad realizará la obra a costa del propietario.

Lo anterior será previamente notificado a los propietarios y poseedores, conforme el procedimiento previsto en el artículo 116 del presente ordenamiento.

Cuando se trate de un caso de emergencia, la autoridad correspondiente procederá con la rapidez que sea necesaria, aplicando las medidas de seguridad previstas en el artículo 411 de la presente Ley.

**Artículo 296.** Cualquier proyecto de obra de edificación, que ordene o autorice la autoridad municipal en la zona de aplicación de un Plan Parcial de Urbanización para la conservación y mejoramiento del Patrimonio Cultural del Estado, necesariamente se informará a la asociación que se integre conforme el artículo 42 de esta Ley, solicitándole exprese su opinión en el plazo de un mes.

En tanto no se obtenga su opinión escrita, la autoridad municipal únicamente podrá determinar y ejecutar como medidas de seguridad, el desalojo de los predios y fincas, o el apuntalamiento de la edificación, pero en ningún caso, podrá autorizar o ejecutar obras de edificación.

**Artículo 297.** Las áreas y predios sin edificar, los edificios, casas, bardas, cercas y cualquier otra construcción urbana, deberá conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente que los muros y fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación.

Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de esta Ley y de las disposiciones reglamentarias aplicables.

## **CAPÍTULO VII**

### **De la Venta al Público de Predios y Fincas**

**Artículo 298.** El urbanizador está obligado, previamente a permitir la ocupación de predios o fincas o escriturarlos a sus adquirentes, a cumplir estrictamente los siguientes requisitos:

I. Que se haya cumplido con el procedimiento previsto en los artículos 207 al 211 y, en el caso de urbanizaciones de objetivo social, que el Gobierno Municipal haya recibido de conformidad las obras mínimas, conforme las fracciones V y VI del artículo 389 de esta Ley;

II. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo que no menor de dos años, respecto de la totalidad del proyecto o la etapa correspondiente; y

III. Que se hayan pagado o garantizado las obligaciones fiscales a su cargo, como se indica en la fracción III del artículo 210 de esta Ley.

El urbanizador podrá escriturar a sus adquirentes, antes de realizar el procedimiento previsto en los artículos 207 al 211 a que se refiere la fracción I que antecede, lotes o predios respecto de los cuales se autorizó su enajenación, en los casos y supuestos previstos por el artículo 300 de esta Ley.

**Artículo 299.** El urbanizador está obligado incluir los siguientes rubros en todas los contratos que otorgue para enajenar predios, lotes o fincas:

I. El uso de cada predio o lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda;

II. Las limitaciones de dominio consistentes en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el Reglamento de Zonificación;

III. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;

IV. Las distintas funciones del predio urbanizado;

V. Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra; y

VI. Las declaraciones del adquirente de que, en su caso conoce:

a) El reglamento autorizado por el Ayuntamiento como parte del Plan Parcial de Urbanización;

- b) El convenio de autorización de obras y acepta que la acción urbanística se autorizó bajo la modalidad de acción urbanística de objetivo social, por lo cual los propietarios o adquirentes de los lotes, están obligados solidariamente en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización progresiva, lo cual implica que el Ayuntamiento podrá exigir indistintamente a los propietarios del terreno, como a los adquirentes en su conjunto o en forma individual la participación o colaboración que le corresponda; o
- c) Las condiciones bajo las cuales se autorizó la venta, conforme las disposiciones de los artículos 272 y 300 de esta Ley.

Estas declaraciones serán objeto especial de registro y surtirá efectos contra terceros, conforme las obligaciones establecidas para los notarios en los artículos 168 y 408 de esta Ley, quienes solicitarán a los urbanizadores la información necesaria para integrar a las escrituras los elementos antes referidos.

**Artículo 300.** En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.

En los casos cuando el urbanizador pretenda realizar la venta de lotes o contratos preparatorios como promesa de venta de predios o fincas u otros actos de enajenación, antes de iniciar las obras de urbanización o durante su proceso de construcción:

- I. Podrá solicitar la autorización de la Dependencia Municipal con los siguientes elementos:
  - a) La referencia a la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de la Obras, citando su número y la fecha de expedición.
  - b) La fecha de inicio de las obras de urbanización de la totalidad del proyecto o de la etapa por ejecutar;
  - c) El valor de la totalidad de las obras de urbanización o de la etapa autorizada; y
  - d) En su caso, el grado de avance en el proceso de construcción de las obras de urbanización y el valor de las obras pendientes de ejecutar, los cuales se acreditarán mediante el informe o dictamen que emita el perito a cargo de la supervisión municipal de las mismas.
- II. Con la solicitud se deberá presentar el dictamen donde el organismo público descentralizado encargado de la promoción de vivienda de interés social del Estado, certifique la vialidad jurídica, social, económica y urbanística del proyecto;
- III. Recibida la solicitud, la Dependencia Municipal resolverá en un plazo no mayor de quince días, señalando en su caso el monto de la garantía que deberá otorgar a favor del Ayuntamiento, para asegurar la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, mediante garantía hipotecaria, fideicomiso de garantía u otro medio eficaz y solvente;
- IV. Constituida la garantía, la Dependencia Municipal expedirá de inmediato la autorización correspondiente;

- V. Así mismo la Dependencia Municipal procederá de inmediato a informar al Catastro y al Registro Público de la Propiedad a efecto de que se asignen las cuentas prediales y se realicen los actos registrales correspondientes a la individualización de los lotes, terrenos, predios o fincas; y
- VI. La garantía se cancelará cuando se reciban las obras de urbanización por la Dependencia Municipal.

## TÍTULO SEXTO

### De los Sistemas de Acción Urbanística

#### CAPÍTULO I

##### De las Modalidades de la Acción Urbanística

**Artículo 301.** Los sistemas de acción urbanística regulados en la presente Ley, corresponden a las formas de participación ciudadana y vecinal en la realización de obras de urbanización y edificación del equipamiento urbano.

La realización de obras de urbanización, de edificación o de urbanización y edificación simultáneas, conllevará la ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano conforme a las disposiciones del Título Quinto, "De la Acción Urbanística", aplicando los siguientes sistemas:

- I. Acción urbanística privada;
- II. Acción urbanística por concertación;
- III. Acción urbanística por colaboración;
- IV. Acción urbanística por plusvalía;
- V. Acción urbanística por asociación de interés público;
- VI. Acción urbanística por objetivo social; y
- VII. Acción urbanística pública.

**Artículo 302.** Las acciones que se realicen aplicando cualquier sistema de acción urbanística, deberán proyectarse y ejecutarse conforme a los planes o programas de desarrollo urbano vigentes y aplicables en las áreas donde se localicen las zonas y predios.

**Artículo 303.** El inicio, la ejecución y la recepción de obras de urbanización en todos los sistemas de acción urbanística, se supervisará, controlará y formalizará por los gobiernos municipales conforme las disposiciones del Título Quinto, "De la Acción Urbanística", de esta Ley.

**Artículo 304.** La Ley de Ingresos Municipal establecerá los beneficios fiscales que se otorguen a las acciones que se emprendan en los distintos sistemas de acción urbanística, conforme al interés público, el beneficio general y su objetivo social.

#### CAPÍTULO II

##### De la Acción Urbanística Privada

**Artículo 305.** La acción urbanística privada, se refiere a la realización de obras de urbanización para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor en asociación con el primero, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en esta Ley.

**Artículo 306.** Las obras que se proyecten realizar mediante este sistema, deberán cumplir con las normas definidas para obras de urbanización en el Título Quinto, “De la Acción Urbanística”, en el Reglamento Estatal de Zonificación y en los reglamentos aplicables.

Bajo este sistema, se registrarán las obras de urbanización y edificación promovidas y ejecutadas por los organismos públicos descentralizados, a excepción de los casos previstos en los artículos 311 y 351 de esta Ley.

### **CAPÍTULO III**

#### **De la Acción Urbanística por Concertación**

**Artículo 307.** Se entiende por acción urbanística por concertación, aquellas obras de urbanización que se realicen en vías y espacios públicos, mediante convenio con el Ayuntamiento celebrado por todos los propietarios de predios o promotores asociados con éstos, que tengan interés en realizarlas.

Las obras que se proyecten realizar mediante este sistema, deberán cumplir con las normas definidas para obras de urbanización en el Título Quinto, “De la Acción Urbanística”, de esta Ley.

**Artículo 308.** Toda acción urbanística por concertación podrá realizarse siempre y cuando se presente, previamente al Ayuntamiento, una solicitud acompañada del acuerdo de aceptación de realizarla a su cargo, de todos los propietarios de predios directamente beneficiados por la obra.

**Artículo 309.** Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas y reconocidas por el Ayuntamiento, podrán promover obras por el sistema de acción urbanística por concertación, acreditando el acuerdo de asamblea que, conforme a sus estatutos, apruebe las obras y obligue a la totalidad de sus miembros a hacer las aportaciones que les correspondan para su financiamiento.

**Artículo 310.** La ejecución de obras por el sistema de acción urbanística por concertación, podrá desarrollarse por el Consejo de Colaboración Municipal que corresponda.

### **CAPÍTULO IV**

#### **De la Acción Urbanística por Colaboración**

**Artículo 311.** La acción urbanística por colaboración, se refiere a las actividades de conservación y mejoramiento que sean promovidas por los consejos de colaboración municipal, con la participación de los habitantes o propietarios de predios y fincas, y comprende:

I. Las obras de urbanización ejecutadas en vías públicas, que beneficien directamente a los propietarios de los predios adyacentes a las mismas;

II. La adquisición de predios o fincas para destinarse a equipamiento urbano barrial o local, promoviendo su compra, expropiación o asignación; y

III. Las obras de urbanización y edificación para realizar el equipamiento urbano barrial o local.

**Artículo 312.** El Consejo de Colaboración Municipal podrá promover obras, mediante este sistema, cuando:

I. Sean solicitadas por las asociaciones de vecinos, por un grupo de titulares de los predios beneficiados con las acciones propuestas, que represente un mínimo del veinticinco por ciento del

total de los propietarios o poseedores a título de dueño de los mismos o las asociaciones previstas en la fracción IV del artículo 8° de esta Ley;

II. Sean solicitadas por un grupo de titulares de los predios beneficiados con las acciones propuestas, que represente un mínimo del veinticinco por ciento del total de los propietarios o poseedores a título de dueño de los mismos; y

III. A propuesta de alguno de los miembros del propio Consejo, cuando sean aprobadas por la mayoría de sus integrantes.

**Artículo 313.** El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales apoyarán a los consejos de colaboración municipal, proporcionándoles la información cartográfica y catastral que requieran, para determinar los predios que resultarán beneficiados por las obras que proyecten y el padrón de sus propietarios y poseedores a título de dueño.

**Artículo 314.** Una vez aprobados por el Consejo de Colaboración Municipal los proyectos y presupuestos de las obras, las bases de financiamiento, el padrón de titulares de los predios beneficiados y la correspondiente derrama; y en su caso, las propuestas para la adquisición o expropiación de predios, obras de equipamiento y el área de beneficio en donde se repercutirá el costo de las mismas; serán enviados al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano para su información; y se procederá a realizar el concurso de obra.

El Consejo Estatal a través de su Secretario Técnico y en el término de treinta días, podrá hacer recomendaciones al Consejo de Colaboración Municipal que promueva la acción urbanística, con base al resultado de su análisis.

**Artículo 315.** El Consejo de Colaboración Municipal en coordinación con las asociaciones de vecinos involucradas, citará por los medios idóneos a los propietarios y poseedores a título de dueño de los predios beneficiados para proponerles la acción urbanística e informarles de todo lo relativo a los proyectos, presupuestos, financiamientos, derramas y contratación.

**Artículo 316.** La citación a la junta de propietarios a que se refiere el artículo anterior, se hará mediante aviso que se comunicará por los siguientes medios:

I. Se fijará en los estrados de la Presidencia Municipal durante el término de ocho días naturales, acto que deberá comprobar y certificar la Secretaría del Ayuntamiento;

II. Se publicará por una vez en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco"; y

III. Se publicará en los dos diarios de mayor circulación en el Municipio, por dos veces con intervalo de tres días o por los medios que sean idóneos. Si en la cabecera municipal no se editan diarios, el aviso se publicará cuando menos una vez en uno de los diarios de mayor circulación en la Capital del Estado.

Entre la última publicación citando a la junta de propietarios y la fecha de celebración de la misma, deberá mediar un término de por lo menos cinco días.

**Artículo 317.** El aviso de citación a la junta de propietarios expresará:

I. Los proyectos de obras que se someten a consideración y aprobación de los titulares de los predios;

II. La delimitación del área de beneficio;

III. La indicación del lugar, día y hora en que se cita la reunión;

IV. El apercibimiento de que en caso de no concurrir la mayoría de los propietarios, en ese mismo acto se citará a una segunda reunión, misma que se realizará y tomará acuerdos válidamente, con los propietarios y poseedores a título de dueño que asistan;

V. La indicación del lugar, día y hora previstos para la segunda reunión, una semana después de la fecha fijada para el primero; y

VI. Los medios de identificación que permitirán a quienes concurren, participar en la reunión.

**Artículo 318.** La junta de propietarios será presidida por el Presidente del Consejo de Colaboración o la persona que comisione de entre sus miembros.

La junta se verificará si concurren la mayoría de los titulares de los predios comprendidos en el área de beneficio. En caso contrario, en el mismo acto se hará una nueva citación, como se establece en las fracciones V y VI del artículo anterior.

**Artículo 319.** Para tener derecho a concurrir a la junta de propietarios y para participar con voz y voto, los interesados acreditarán su carácter con recibo del impuesto predial o documento que acredite la propiedad o posesión originaria de un predio ubicado en el área de beneficio de las obras que promueva el Consejo de Colaboración Municipal.

Cada titular representará un voto aun cuando fuere propietario o poseedor a título de dueño de varios predios.

Los interesados podrán concurrir personalmente o bien por medio de representante con carta poder.

**Artículo 320.** Los proyectos de obras se tendrán por aprobados para su ejecución cuando:

I. La mayoría de los que concurren a la junta de propietarios otorguen su consentimiento;

II. No se presente oposición por parte de un sector de propietarios, como se precisa en el siguiente artículo;

III. No exista objeción por parte de la Procuraduría de Desarrollo Urbano;

IV. Tratándose de acciones en zonas declaradas afectas al Patrimonio Cultural del Estado, no exista oposición formal de las asociaciones previstas en la fracción IV del artículo 8° de esta Ley; y

V. Los propietarios que no asistan, se entenderá que aprueban la obra y sus costos.

**Artículo 321.** Se considera que existe oposición a los proyectos de obras por colaboración, cuando así se exprese por un sector de propietarios, los que deberán representar cuando menos, el veinticinco por ciento del total de los titulares de los predios ubicados en el área de beneficio, en la forma que establece el siguiente artículo.

**Artículo 322.** El escrito en que se formalice la oposición deberá ser presentado dentro de los cinco días siguientes a la celebración de la junta de propietarios, ante el Consejo de Colaboración Municipal, quien lo remitirá dentro de los tres días siguientes al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano. En el escrito se ofrecerán las pruebas, mismas que se desahogarán ante la Comisión Técnica del Consejo, en un plazo de diez días.

**Artículo 323.** Desahogadas las pruebas ofrecidas y expresados los alegatos, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano por medio de su Comisión Técnica, dictaminará dentro de un plazo de diez días.



Con base en este dictamen, la Secretaría Técnica del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano dictará resolución definitiva dentro de un plazo de cinco días.

Esta resolución será notificada a los recurrentes en el domicilio que hayan señalado para tal efecto.

**Artículo 324.** Aprobados los proyectos de obras, presupuestos, bases de financiamiento y derrama, el Consejo de Colaboración Municipal solicitará al Ayuntamiento la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización y su declaratoria de utilidad pública, fundada en el Plan Parcial de Urbanización.

**Artículo 325.** Una vez autorizado por la Dependencia Municipal el Proyecto Definitivo de Urbanización de la obra propuesta, se procederá a su contratación, conforme a las normas y los procedimientos aplicables a obras públicas municipales.

**Artículo 326.** El Consejo de Colaboración Municipal percibirá por concepto de supervisión y control, el cinco por ciento sobre el importe de las obras que ejecute mediante el sistema de acción urbanística por colaboración y concertación.

## **CAPÍTULO V**

### **De las Bases para Determinar las Cuotas de Colaboración y su Recaudación**

**Artículo 327.** Cada propietario o poseedor a título de dueño estará obligado a pagar por colaboración, el importe proporcional que se le adjudique del costo de las obras aprobadas por el Ayuntamiento de su jurisdicción, conforme al procedimiento establecido en este ordenamiento.

**Artículo 328.** Las cuotas que en los términos de esta Ley corresponda cubrir a los particulares beneficiados con las obras por colaboración, tendrán el carácter de créditos fiscales objetivos y podrán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad como gravámenes reales sobre los inmuebles afectados.

**Artículo 329.** Los notarios no expedirán el primer testimonio, ni los registradores inscribirán actos o contratos que impliquen transmisión o desmembración del dominio, constitución de servidumbres o garantías reales en relación con inmuebles afectos a cuotas de colaboración, si no se les comprueba que se está al corriente o se garanticen dichos pagos. Igual prevención deberá ser observada por las oficinas catastrales.

**Artículo 330.** El importe de la colaboración a cargo de cada propietario se cubrirá en el plazo que apruebe el Ayuntamiento respectivo, conforme a las bases aprobadas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y no antes de que la obra se encuentre ya en formal proceso de construcción en la zona correspondiente al colaborador. Los plazos señalados no deberán ser inferiores a doce meses para toda clase de obras, excepción hecha de las de pavimentos, que serán de dieciocho meses como mínimo.

**Artículo 331.** El Consejo propondrá al Ayuntamiento la cantidad líquida que conforme a las bases que se establecen en esta Ley, le corresponda pagar a cada colaborador.

**Artículo 332.** La resolución determinante del monto de la cuota por concepto de colaboración deberá contener al menos:

- I. El nombre del propietario;
- II. La ubicación del predio;

III. La debida fundamentación y motivación;

IV. Cuando se trate de obras de pavimentación, se incluirá la medida del frente de la propiedad, el ancho de la calle, la superficie sobre la cual se calcula el pago, la cuota por metro cuadrado, la derrama por el cubo de la esquina y cargo por guarniciones y banquetas;

V. Tratándose de obras de electrificación general y de alumbrado público, se precisará la medida del frente de la propiedad;

VI. En caso de obras de agua y drenaje, la superficie total de cada predio beneficiado y cuota por metro cuadrado;

VII. En caso de adquisición de inmuebles y obras de equipamiento urbano, la superficie total de cada predio beneficiado y la cuota por metro cuadrado, determinada conforme las bases que se establecen en los artículos 367 al 374 de esta Ley;

VIII. En todos los casos, el importe total de la cuota de colaboración, que incluirá el cinco por ciento previsto para supervisión y control de obras por el Consejo; y el cinco al millar asignado al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, por concepto de supervisión y auditoría de las obras;

IX. Número de exhibiciones bimestrales de igual cantidad en que deberá pagarse el importe total de la cuota de colaboración;

X. El importe de cada pago parcial; y

XI. El plazo para efectuar el primer pago y las fechas límites para los subsecuentes.

**Artículo 333.** El colaborador dispondrá de un término de quince días, a partir de la notificación de la cuantificación de la cuota a su cargo, para objetar la liquidación; si no lo hace, la resolución del Consejo quedará firme para todos los efectos legales.

**Artículo 334.** Si el colaborador se inconforma con la liquidación, se estará a lo dispuesto por la Ley de Hacienda Municipal del Estado.

**Artículo 335.** Los propietarios de inmuebles arrendados, que se localicen en el área de beneficio de una obra realizada mediante el sistema de acción urbanística por colaboración, tendrán derecho a un aumento de renta equivalente al uno por ciento mensual sobre la cuota de colaboración. Si el inquilino no acepta este incremento, el arrendador podrá rescindir el contrato.

**Artículo 336.** Los colaboradores que efectúen el pago de la totalidad de la cuota de colaboración a su cargo dentro de los quince días siguientes a aquel en que surta efecto la notificación de la liquidación global, recibirán una reducción en forma proporcional al costo de financiamiento.

**Artículo 337.** Las demoras en los pagos generarán recargos en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.

La falta de pago de dos exhibiciones bimestrales consecutivas hará exigible la totalidad del crédito fiscal.

**Artículo 338.** Expirado el plazo para el pago de las exhibiciones de la cuota de colaboración, el Consejo remitirá en cada caso las liquidaciones no cubiertas a las dependencias encargadas de la Hacienda Municipal a efecto de que éstas procedan a instaurar el procedimiento administrativo de ejecución, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.

**Artículo 339.** La suspensión en la ejecución de la liquidación o del procedimiento administrativo de ejecución sólo se concederá satisfaciendo los requisitos establecidos en la Ley de Hacienda Municipal.

**Artículo 340.** La Dependencia encargada de la Hacienda Municipal que hubiera obrado en auxilio del Consejo, no percibirá honorarios sobre la recaudación, pero en los casos en que se instaren procedimientos de apremio, se aplicarán las cuotas ordinarias por gastos de cobranza.

**Artículo 341.** El Presidente y el Tesorero del Consejo de acuerdo con las facultades que les otorga esta Ley y su reglamento municipal, podrán disponer de los fondos recaudados por cuotas de colaboración, mediante órdenes de pago debidamente suscritas por ellos.

**Artículo 342.** El Consejo de Colaboración Municipal en los contratos que celebre podrá obligarse a constituir fideicomisos de garantía, afectando los fondos obtenidos en la recaudación de las cuotas de colaboración.

## **CAPÍTULO VI**

### **De las Obras Realizadas por Colaboración Intermunicipal**

**Artículo 343.** Cuando se trate de obras de urbanización, localizadas en el territorio de dos o más municipios, la iniciativa corresponderá a cualquiera de los consejos de colaboración municipal de esas jurisdicciones, quien deberá elaborar el Proyecto Definitivo de Urbanización en base al Plan Parcial de Urbanización.

**Artículo 344.** El Proyecto Definitivo de Urbanización, los estudios técnicos y dictámenes sobre obras intermunicipales con la colaboración económica de los particulares, podrán ser formulados por cualquiera de los consejos de colaboración municipal interesados, previa aprobación de los demás consejos.

Estos proyectos, estudios técnicos y dictámenes deberán presentarse al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano para que emita su opinión y, a los ayuntamientos involucrados, para su aprobación definitiva.

Tratándose de obras intermunicipales que se propongan realizar en una zona conurbada, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano solicitará la aprobación de la Comisión de la Zona Conurbada respectiva.

**Artículo 345.** Una vez concluida la fase de estudios y proyección técnica, aprobados los proyectos por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, se procederá a someterlos a aprobación de la junta de propietarios y de los ayuntamientos, conforme a las disposiciones de los artículos 315 al 320 y 324 que anteceden, coordinando las acciones el Consejo de Colaboración Municipal que para tal efecto sea designado por los consejos participantes.

**Artículo 346.** En caso de oposición de los propietarios o poseedores a título de dueño de predios localizados en la jurisdicción de uno de los consejos de colaboración, deberá acreditarse en la forma y términos que establecen los artículos 322 y 323 de esta Ley. El escrito de oposición se presentará por conducto del Consejo de Colaboración Municipal respectivo, debiendo los interesados acompañar copias para cada uno de los otros consejos de colaboración que intervengan en la obra.

El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano por medio de su Comisión Técnica emitirá su dictamen, tomando en consideración la proporción que en el costo de las obras y de las cuotas de colaboración pueda corresponder a los propietarios o poseedores a título de dueño inconformes, según las bases del artículo siguiente.

**Artículo 347.** Si de los estudios y proyectos se desprende que el costo de las obras por realizar, será cubierto por los colaboradores inconformes en una proporción de un setenta y cinco por ciento o más, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano declarará fundada la oposición y, con fundamento en el mismo dictamen, se resolverá archivar los proyectos.

**Artículo 348.** Los concursos, los contratos, la ejecución y vigilancia de las obras intermunicipales, corresponderán al Consejo de Colaboración Municipal que fuere designado por acuerdo de los consejos interesados, sin perjuicio del derecho de auditoría y vigilancia que conservará cada uno de ellos, en sus respectivas jurisdicciones.

**Artículo 349.** Las garantías que se otorguen a los contratistas, quedarán a cargo de los distintos consejos de colaboración municipal en forma proporcional y mancomunada.

**Artículo 350.** Para determinar las cuotas de colaboración y su recaudación, se aplicarán las normas generales establecidas en los artículos 327 al 342 de la presente Ley, en cuanto no sean contrarias a la naturaleza de las obras intermunicipales.

## **CAPÍTULO VII**

### **De la Acción Urbanística por Plusvalía**

**Artículo 351.** La acción urbanística por plusvalía, comprende aquellas obras de urbanización y edificación que sean promovidas y ejecutadas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano para uno o varios destinos, generando beneficios en forma indirecta o general, a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un centro de población o de una zona del mismo.

**Artículo 352.** El incremento de valor y la mejoría específica de la propiedad que sea la consecuencia inmediata y directa de la ejecución de las obras previstas en los programas y planes de desarrollo urbano, será objeto de la Contribución Especial de Plusvalía que en su caso se autorice, conforme las disposiciones de este ordenamiento y de la Ley de Hacienda Municipal del Estado.

**Artículo 353.** La Contribución Especial de Plusvalía tendrá carácter objetivo y afectará a todos los predios comprendidos dentro de la zona de beneficio, la cual será definida por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, previa aprobación del ayuntamiento o ayuntamientos interesados en la obra, como resultado de los proyectos y estudios técnicos que se lleven a cabo.

La zona de beneficio de la obra se precisará en el Plan Parcial de Urbanización que se autorice.

**Artículo 354.** El Proyecto Definitivo de Urbanización deberá incluir:

- I. Costo de la obra;
- II. Monto probable de las indemnizaciones por expropiación, en su caso;
- III. Monto total de la Contribución Especial de Plusvalía correspondiente a la obra de que se trate;
- IV. Clasificación de la zona en secciones según los diversos grados de mejoría o beneficio generado por la obra;
- V. El estudio socioeconómico que determine la capacidad de pago de los propietarios de los predios y fincas comprendidos en la zona de beneficio; y

VI. Número de exhibiciones bimestrales de igual cantidad en que deberá ser pagada la contribución especial.

**Artículo 355.** El Plan Parcial de Urbanización y el Proyecto Definitivo de Urbanización serán requisitos previos a la iniciativa de ley para aprobar la Contribución Especial de Plusvalía, que en cada caso se presente ante el Congreso del Estado.

**Artículo 356.** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano dispondrá, por concepto de supervisión y control, del cinco por ciento sobre el importe de las obras que ejecute bajo el sistema de acción urbanística por plusvalía.

**Artículo 357.** La Contribución Especial de Plusvalía que en cada caso autorice el Congreso del Estado, según las bases de la presente Ley, se invertirá exclusivamente en el pago de indemnizaciones de inmuebles expropiados para la ejecución de la obra relativa y en el costo de la propia obra, quedando incluidos en este concepto los gastos correlativos de intereses y comisiones por contratación de créditos o empréstitos que se hubieren destinado al financiamiento de la misma obra, así como el cinco por ciento a que se refiere el artículo anterior, por lo que el monto total de la contribución especial no excederá de los conceptos antes citados.

**Artículo 358.** Cuando para la ejecución de obras por el sistema de acción urbanística por plusvalía se requiera la expropiación de bienes de propiedad privada, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano solicitará al Gobernador del Estado y éste acordará, si es procedente, la expropiación por causa de utilidad pública en los términos de la ley de la materia.

**Artículo 359.** La resolución expropiatoria deberá limitarse a los predios o fracciones de ellos, que se requieran para el desarrollo de las acciones autorizadas, conforme al Plan Parcial de Urbanización y el proyecto definitivo.

**Artículo 360.** La resolución definitiva que el Titular del Poder Ejecutivo del Estado pronuncie en el procedimiento expropiatorio, surtirá efectos a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**Artículo 361.** Los contratos de arrendamiento, comodato o cualquier otro traslativo de uso o que genere posesión derivada, respecto de los inmuebles que sean expropiados para ejecutar obras de urbanización y edificación, quedarán rescindidos de pleno derecho desde que surta efectos la resolución del Ejecutivo Estatal.

**Artículo 362.** Igualmente quedarán rescindidos los contratos de arrendamiento, comodato, traslativos de uso o que generen posesión derivada de predios y fincas ubicados dentro de la zona de beneficio de una obra autorizada mediante el sistema de acción urbanística por plusvalía. Los efectos de la rescisión comenzarán a partir del día siguiente de la publicación del acuerdo que autorice el Proyecto Definitivo de Urbanización en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

No quedarán rescindidos los contratos mencionados en el párrafo que antecede, siempre que concurran las circunstancias siguientes:

I. Que el propietario no se proponga obtener la desocupación del inmueble para proceder a su reconstrucción inmediata y total; y

II. Que el inquilino convenga en un aumento de renta equivalente al uno por ciento mensual sobre la porción de la Contribución Especial de Plusvalía, que proporcionalmente corresponda al local arrendado.

Cuando los propietarios invoquen en controversia judicial el hecho a que alude la fracción I, se aplicará en lo conducente lo establecido en el Código Civil del Estado, en relación con los motivos de excepción de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento.

**Artículo 363.** Las diligencias judiciales que promueva el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, se iniciarán por la demanda en la que se solicite la posesión inmediata de los bienes expropiados para ejecutar obras de urbanización y edificación mediante el sistema de acción urbanística por plusvalía.

Recibida la demanda, el Juez ordenará de plano se dé posesión de los inmuebles a que se refiere el párrafo que antecede, salvo el caso del artículo siguiente.

**Artículo 364.** Si los bienes se encuentran ocupados, la autoridad judicial, a petición del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y previa audiencia del afectado, concederá un plazo improrrogable de un mes para la desocupación y transcurrido el término, procederá al lanzamiento.

**Artículo 365.** El procedimiento judicial de indemnización no impedirá que se realice la demolición de las construcciones y el acondicionamiento de los bienes expropiados o afectados, cuando la autoridad haya tomado posesión de los mismos.

**Artículo 366.** El obligado al pago de una contribución especial de plusvalía podrá optar por la compensación, cuando simultáneamente tenga el carácter de acreedor frente a la misma autoridad, por concepto de indemnización por expropiación de predios y fincas, hasta el límite del crédito de menor cuantía.

## **CAPÍTULO VIII**

### **De las Bases para Determinar la Contribución Especial de Plusvalía**

**Artículo 367.** Se consideran bases técnicas generales, a fin de lograr una derrama equitativa del costo de la obra mediante la Contribución Especial de Plusvalía sobre los predios ubicados en la zona de beneficio:

- I. La superficie de cada predio;
- II. La longitud de los frentes a calles o plazas;
- III. La distancia del predio al foco o eje de la obra;
- IV. La influencia de la obra sobre su rentabilidad y valor comercial;
- V. El uso del predio; y

VI. Todos los demás datos determinantes en el incremento de valor y mejoría de la propiedad objeto de la contribución especial.

**Artículo 368.** Cuando se trate de obras de rectificación, ampliación, prolongación y mejoramiento de las vías públicas ya existentes, por regla general la contribución especial se calculará por unidad de metro cuadrado de superficie de los predios, sin tomar en consideración las construcciones que puedan existir sobre ellos y será tanto más elevada, en la medida en que sea menor la distancia del predio de que se trate al eje de la obra.

La distancia para los fines del cálculo de la contribución especial, se medirá del centro geométrico de cada predio al eje de la vía pública de que se trate. En los predios que tengan frente

a la misma, la medición se hará sobre la perpendicular al eje. En los demás casos la medición se hará siguiendo la línea más corta sobre los ejes de las calles que conduzcan a la vía pública.

**Artículo 369.** Tratándose de acciones de infraestructura y equipamientos especiales que impliquen un mejoramiento general a los predios comprendidos en la zona de beneficio, independientemente de la ubicación de las obras, como colectores, acueductos, parques urbanos, unidades deportivas y otras análogas, la derrama se calculará en base a la superficie de los predios beneficiados, conforme el Plan Parcial de Urbanización y el Proyecto Definitivo de Urbanización donde se autoricen.

**Artículo 370.** Para determinar la cantidad líquida que por contribución especial corresponda a cada predio, deberá multiplicarse su superficie por la tarifa que por metro cuadrado le corresponda, según la diversa zonificación en función de las normas técnicas que señala esta Ley y el plan parcial correspondiente.

**Artículo 371.** Respecto de los predios de superficie irregular deberá tomarse en consideración los ancones, el fondo excedente de veinticinco metros, la medida de los frentes, la desproporción de éstos y el fondo, los ángulos de apertura inferior y superior a noventa grados y, en general, todas las características físicas que permitan definir la superficie que deberá quedar afectada a la Contribución Especial de Plusvalía.

**Artículo 372.** En los predios con frente a dos vías públicas opuestas, se harán operaciones conforme al artículo anterior, dividiéndolos por una línea media entre ambos frentes.

**Artículo 373.** Cuando varios predios pertenecientes al mismo propietario comprendan la superficie total de una manzana, para verificar el cálculo a que se refiere el artículo 370 que antecede, la superficie se dividirá en cuatro fracciones mediante el trazo de una línea media entre los frentes opuestos.

**Artículo 374.** A fin de lograr la máxima equidad y proporcionalidad en la derrama del costo de la obra a través de la contribución especial en los casos de que se ocupan los artículos 368 al 373 anteriores, la liquidación de predios en esquina, se incrementará en un treinta, en un veinte o en un diez por ciento según que la esquina sea considerada como comercial de primer orden, comercial de segundo orden o no comercial.

## **CAPÍTULO IX**

### **De las Bases para el Pago y Recaudación de la Contribución Especial de Plusvalía**

**Artículo 375.** La Contribución Especial de Plusvalía se pagará en el número de exhibiciones bimestrales que señale la ley que la establezca.

El primer pago deberá efectuarse dentro de los treinta días siguientes a aquel en que hubiere quedado firme la liquidación correspondiente; computándose el término a partir del día siguiente al de la notificación al causante.

El primer pago deberá efectuarse dentro de los treinta días siguientes a aquel en que haya surtido efectos la notificación de la liquidación.

**Artículo 376.** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano proyectará las operaciones de cálculo para la individualización de la contribución especial con base en la ley que establezca la Contribución Especial de Plusvalía de que se trate y de las normas generales de la presente Ley. La proposición que haga el Consejo Estatal de la cantidad que deba pagarse por cada predio objeto de la

contribución especial, será remitida al Ayuntamiento o ayuntamientos interesados para su aprobación definitiva.

**Artículo 377.** Corresponderá a las dependencias encargadas de la Hacienda Municipal la notificación al causante, la recaudación y todos los trámites relativos para hacer efectiva la Contribución Especial de Plusvalía.

**Artículo 378.** La Dependencia encargada de la Hacienda Municipal que corresponda procederá a notificar en forma personal la liquidación, misma que deberá contener al menos:

- I. Nombre del propietario;
- II. Ubicación del predio;
- III. Fundamentación y motivación;
- IV. Superficie del predio;
- V. Superficie afecta a la contribución especial;
- VI. Distancia al eje de la vía pública;
- VII. Tarifa por metro cuadrado;
- VIII. Importe líquido total de la contribución especial; y
- IX. Importe de cada pago bimestral.

**Artículo 379.** En el caso de que el contribuyente se inconforme contra la liquidación a que se refiere el artículo anterior, podrá recurrirla y solicitar la suspensión del procedimiento administrativo de ejecución, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal y de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.

En todo lo referente a recargos, embargos, remates y demás consecuencias de ejecución, se estará a lo dispuesto en la Ley de Hacienda Municipal.

**Artículo 380.** Los causantes que voluntariamente renuncien a los plazos fijados en su liquidación para el pago de la contribución especial y lo cubran de contado, tendrán derecho a una bonificación equivalente a la parte proporcional que pudiera corresponderles en el financiamiento de la obra.

**Artículo 381.** Si al terminarse las obras resultaren excedentes en la recaudación de la contribución especial, se reintegrará a los causantes en forma proporcional al monto que hayan cubierto.

Lo anterior se comunicará al causante para que en un término de seis meses tramite la devolución correspondiente; si el causante no realiza este trámite dentro del término antes mencionado, las cantidades respectivas ingresarán a la Hacienda Municipal, debiéndose destinar a obras de interés social.

**Artículo 382.** Los notarios no autorizarán, ni los encargados del Registro Público de la Propiedad y de las oficinas catastrales, inscribirán actos, convenios o contratos sobre derechos reales respecto de inmuebles afectos a la Contribución Especial de Plusvalía, a menos que previamente los interesados comprueben que están al corriente en el pago de la misma, o que han garantizado el interés fiscal en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.



## **CAPÍTULO X**

### **De la Acción Urbanística por Asociación de Interés Público**

**Artículo 383.** La acción urbanística por asociación de interés público se refiere a las obras de urbanización para usos y destinos, promovidas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano con los propietarios de los predios comprendidos en las áreas de reservas.

**Artículo 384.** Para la ejecución de obras de urbanización en la acción urbanística por asociación de interés público, se seguirá el siguiente procedimiento:

I. Los propietarios o dependencias públicas interesadas en la ejecución de las obras, promoverán se integre el estudio urbanístico que acredite el interés público en dichas obras;

II. Este estudio será elaborado por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano o en su caso, por los propietarios o dependencias públicas interesadas, quienes deberán presentarlo ante el Consejo para su revisión y aprobación;

III. Con base en el estudio aprobado por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, en su caso se podrá formalizar el convenio respectivo con los propietarios de las áreas o predios y el Ayuntamiento; y

IV. El convenio a que se refiere la fracción anterior podrá establecer la constitución de una asociación, organismo o entidad para la gestión urbana integral del área de reserva.

**Artículo 385.** El convenio a que se refiere la fracción III del artículo que antecede, contendrá:

I. Las fechas y transcripciones de los puntos resolutivos de los siguientes acuerdos:

a) Del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, autorizando el estudio a que se refiere la fracción II del artículo anterior;

b) Del Ayuntamiento, donde se autorice la coordinación con el Estado y la asociación con los propietarios, para promover las obras de urbanización propuestas; y

c) De la Asamblea del Ejido, cuando la acción urbanística tenga por objeto tierras en propiedad social.

II. La descripción precisa de las áreas y predios objeto de la acción urbanística;

III. La referencia a los instrumentos legales que acreditan la propiedad de las áreas y predios y la personalidad jurídica de quienes participen;

IV. Cuando las áreas y predios procedan del régimen de propiedad social, las fechas y transcripción de los puntos resolutivos de los siguientes acuerdos, autorizados conforme las disposiciones de la Ley Agraria:

a) De la Asamblea del núcleo de población donde autorice a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas, de conformidad al procedimiento establecido en la Ley Agraria;

b) De la Asamblea o los titulares de derechos agrarios, aceptando aportar las áreas y predios para la realización de la acción urbanística, conforme las modalidades y condiciones estipuladas en el Convenio; y

c) De la Asamblea, donde autorice la aportación de tierras al Municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, de conformidad a las disposiciones de la Ley Agraria;

V. Las cláusulas relativas al ejercicio del derecho de preferencia previsto en los artículos 151 y 153 del presente ordenamiento o su transferencia, conforme a las estipulaciones del Convenio;

VI. Los usos y destinos, las modalidades, características y demás aspectos de tipo técnico de la urbanización, conforme al Reglamento Estatal de Zonificación y en particular, a la determinación de reserva urbana en donde estén incluidas las áreas y predios;

VII. Las obligaciones que asuman las partes;

VIII. La constitución de garantías o fideicomisos a fin de asegurar la ejecución de las obras de urbanización, el aprovechamiento de los predios urbanizados y el cumplimiento de las obligaciones a favor de los propietarios que aportaron las áreas o predios, en particular, cuando en el Convenio participen ejidos o grupos de titulares de derechos agrarios; y

IX. En su caso, el acuerdo relativo a la constitución de la asociación, organismo o entidad para la gestión urbana integral del área de reserva.

## **CAPÍTULO XI**

### **De la Acción Urbanística por Objetivo Social**

**Artículo 386.** La asociación, organismo o entidad a que se refiere la fracción IV del artículo 384 que antecede, se integrará conforme a las siguientes disposiciones generales:

I. Se constituirá en la forma legal que le corresponda como asociación, organismo o entidad, con personalidad jurídica propia para adquirir bienes y celebrar los actos jurídicos que requiera conforme a su objeto y finalidad;

II. Tendrá por objeto la gestión urbana integral del área de reserva, para lo cual realizará los estudios, proyectos y obras que resulten necesarios, para su urbanización y edificación, en su caso;

III. Formarán parte de la asociación, organismo o entidad los titulares de los predios comprendidos en el área de reserva y el Ayuntamiento del Municipio donde se localice el área de reserva por desarrollar;

IV. Adicionalmente podrán formar parte:

a) El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;

b) Los organismos públicos o las personas jurídicas privadas, interesadas en el desarrollo del área de reserva;

c) Las personas públicas o privadas que aporten los recursos económicos para financiar los proyectos; y

d) Las personas que propongan aportar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento y en su caso, las edificaciones;

V. Las aportaciones a la asociación, organismo o entidad, de predios, obras y financiamiento, se valuarán y cuantificarán en forma de acciones;

VI. El Ayuntamiento podrá aportar al desarrollo del proyecto, los recursos que se generen por concepto de contribuciones inmobiliarias o garantías de la permuta de áreas de cesión para destinos;

VII. Las personas que aporten recursos a la asociación, organismo o entidad, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios, fincas o unidades que se generen al desarrollar el área de reserva, en el orden y por la cantidad que se especifique al aceptar y cuantificar su aportación;

VIII. La recuperación de las aportaciones y los beneficios que se generen para los integrantes, se hará en efectivo o bienes inmuebles, en forma parcial o total durante el desarrollo del proyecto o al liquidarse la asociación, organismo o entidad;

IX. La asociación, organismo o entidad no tendrá fines de lucro. Si al concluir los proyectos de la gestión quedan bienes remanentes, éstos se transferirán al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano o al Ayuntamiento, conforme el acuerdo de liquidación;

X. El Ayuntamiento tomará los acuerdos necesarios a fin de realizar los fines y aplicar las disposiciones del plan parcial de urbanización del área de gestión urbana integral; y agilizar los procedimientos para emitir los dictámenes, autorizaciones, licencias o permisos relativos al proyecto, a través de su representante en la asociación, organismo o entidad;

XI. Los integrantes de la asociación, organismo o entidad constituirán la asamblea general, con la participación que se especifique al constituir la, conforme a sus aportaciones;

XII. El consejo de administración o junta de gobierno de la asociación, organismo o entidad será su órgano de representación y responsable de ejecutar los acuerdos de la asamblea general, con las atribuciones que se especifiquen en el acto de constitución;

XIII. La propuesta para identificar un área de gestión urbana integral y constituir la asociación, organismo o entidad correspondiente, se hará por las personas a quienes se refiere las fracciones III y IV de este artículo, en el proyecto del plan parcial de urbanización; y

XIV. La asociación, organismo o entidad se regirá por las normas reglamentarias generales que emita el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, que se integrarán a su acta constitutiva, así como las disposiciones específicas que se acuerden al constituir la.

**Artículo 387.** La acción urbanística de objetivo social se refiere a las urbanizaciones que se desarrollarán en forma progresiva, mediante la gestión pública a través de los ayuntamientos, del Ejecutivo Estatal o de ambas autoridades, conforme a las siguientes disposiciones generales:

I. La finalidad de la acción urbanística por objetivo social en acciones de crecimiento es responder a la demanda de suelo urbano para la vivienda de interés social y evitar con ello el asentamiento irregular;

II. En acciones de mejoramiento para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, formalizará los términos y condiciones para la participación de los titulares de los predios y fincas, en la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento necesarias para su integración al desarrollo del centro de población;

III. En todo caso, para la autorización de obras en la acción urbanística por objetivo social, se requerirá elaborar y autorizar el Proyecto Definitivo de Urbanización; y

IV. El Proyecto Definitivo será elaborado por el Gobierno Municipal, el Gobierno del Estado, el organismo público que promueva la urbanización o por la asociación de vecinos que integren los titulares de los predios.

**Artículo 388.** Toda acción urbanística por objetivo social, se gestionará y ejecutará con participación del Gobierno del Estado o del Municipio, conforme a las siguientes normas:

I. Se realizará por iniciativa de los gobiernos estatal y municipales, quienes tratándose de predios de propiedad privada, pueden asociarse con sus propietarios para el desarrollo de este tipo de urbanizaciones;

II. Los gobiernos estatal y municipales podrán atender a las peticiones de ciudadanos, que agrupados en cooperativas y asociaciones de vecinos, soliciten este tipo de urbanización y aporten los terrenos para desarrollarlos;

III. La participación en este sistema de acción urbanística del Gobierno Estatal o Municipal tendrá el propósito de garantizar a los adquirentes por medio de la gestación pública, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, el otorgamiento de un valor social a los terrenos y en general, cumplir con su objetivo; y

IV. Se informará y asesorará a los adquirentes respecto de los sistemas técnicos de autoconstrucción que se propongan aplicar.

**Artículo 389.** Para promover una acción urbanística de objetivo social será necesario:

I. Realizar los estudios que la fundamenten, tanto en lo económico y social, como en lo relativo a la posibilidad de urbanizar los terrenos donde se proyecte el desarrollo, en relación con los servicios de agua potable, drenaje, electricidad, entre otros;

II. Con base a estos estudios, el Ayuntamiento tomará la decisión en un plazo no mayor de 30 días de autorizar la urbanización bajo este sistema;

III. Aprobado el estudio, el Ayuntamiento dispondrá se expida el Plan Parcial de Urbanización y su proyecto definitivo, donde se definirán las obras mínimas que se ejecutarán, como también las obras complementarias que integran una urbanización popular completa;

IV. Las obras mínimas que se exigirán son las siguientes:

a) Aprovechamiento de agua potable, mediante hidrantes localizados en una de las esquinas; y

b) Conformación del terreno para señalar las vías públicas;

V. Realizadas las obras mínimas conforme al Plan Parcial y su proyecto definitivo, la Dependencia Municipal procederá a su recepción levantando el acta respectiva; y

VI. Una vez que la Dependencia Municipal haya recibido de conformidad las obras mínimas, se podrá proceder a ocupar los predios.

**Artículo 390.** Las obras faltantes de urbanización que estén programadas a realizarse en forma progresiva se llevarán a cabo en los términos del convenio que al efecto celebre la autoridad gestora de la obra con los adquirentes de lotes.

Los adquirentes de lotes quedarán obligados a formar parte de la asociación de vecinos para hacer posibles las gestiones que se establezcan en dicho convenio.

**Artículo 391.** La asociación de vecinos, previa autorización del Ayuntamiento, podrá solicitar al Consejo de Colaboración Municipal que concluya las obras de urbanización faltantes en el desarrollo progresivo, cuando así lo convengan y de acuerdo a la capacidad económica de los adquirentes de lotes.

El Consejo de Colaboración Municipal y el Ayuntamiento acordarán en este caso el porcentaje, que por concepto de gastos, supervisión y control que percibirá el primero sobre el monto de las obras que se ejecuten, considerando el objetivo social de las mismas.

**Artículo 392.** Mientras las obras de urbanización no estén concluidas, conforme las disposiciones reglamentarias en la materia, la Dependencia Municipal no levantará el acta final de recepción de obras.

**Artículo 393.** Los propietarios de lotes en un desarrollo progresivo o quienes adquieran sus derechos, están obligados solidariamente en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización progresiva. Este hecho deberá consignarse en las escrituras de propiedad que se expidan y en las inscripciones que se hagan en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 394.** Cuando las obras de urbanización progresiva se concluyan satisfactoriamente, de conformidad con las regulaciones en la materia, se levantará el acta final de recepción de obras por parte de la Dependencia Municipal, quien informará al Registro Público de la Propiedad que corresponda, para el efecto de cancelar las inscripciones previstas en el artículo anterior

## **CAPÍTULO XII**

### **De la Acción Urbanística Pública**

**Artículo 395.** La acción urbanística pública se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que conforme a las necesidades de los centros de población, sean promovidas y ejecutadas por dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal o por los gobiernos municipales, a través de sus organismos técnicos.

**Artículo 396.** Las dependencias federales, estatales y municipales que proyecten y ejecuten obras de urbanización y edificación, deberán respetar y aplicar con toda diligencia las disposiciones derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano, destacando la importancia de sus acciones en el ordenamiento y regulación de los centros de población.

La obra pública se proyectará y ejecutará, conforme los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes o en su caso, los que se elaboren y autoricen de conformidad a los artículos 88 y 89 de esta Ley y los correspondientes Proyectos Definitivos de Urbanización.

**Artículo 397.** Cuando en un centro de población sea urgente la realización de obras públicas y no se cuente con el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente, el Ayuntamiento estará facultado para autorizarlas, disponiendo se realicen los estudios indispensables para garantizar su ejecución conforme a las disposiciones de este ordenamiento y las normas de los reglamentos de zonificación.

## **TÍTULO SEPTIMO**

### **De las Medidas de Seguridad, Responsabilidades, Sanciones y Defensa de los Particulares**

#### **CAPÍTULO I**

##### **De las Normas Aplicables al Procedimiento Administrativo**

**Artículo 398.** Los actos administrativos definitivos normados en la presente Ley, así como en los reglamentos estatales y municipales que se emitan con base en sus disposiciones, se clasifican en:

I. Actos declarativos: los actos definitivos que sólo reconocen sin modificar una situación jurídica del administrado, pero resultan necesarios para la realización de algún trámite o acto administrativo; tales como certificaciones, dictámenes técnicos, actos registrales, expedición de constancias, contestación de peticiones que no implican ningún otro acto administrativo o análogos, como son:

- a) El dictamen de uso del suelo;
- b) El dictamen de trazo, uso y destinos específicos;
- c) El dictamen técnico que establece la procedencia de autorizar el Plan Parcial de Urbanización;
- d) El acuerdo que determina la procedencia para realizar la entrega y recepción de obras de urbanización;
- e) El dictamen técnico que declara procedente autorizar el Proyecto Definitivo de Urbanización;
- f) El certificado de habitabilidad; y
- g) Los demás dictámenes y certificaciones previstos en la presente Ley;

II. Actos regulativos: aquellos por virtud de los cuales la autoridad permite a un administrado determinado el ejercicio de alguna actividad que se encuentra regulada por una ley o reglamento; tales como: permisos, licencias, autorizaciones o análogos, como son:

- a) La autorización de los planes o programas municipales de desarrollo urbano y la zonificación contenida en los mismos, donde se determinan los usos, destinos y reservas de áreas y predios de los centros de población;
- b) La autorización del plan parcial de urbanización;
- c) La autorización del proyecto definitivo de urbanización;
- d) La autorización, licencia o permiso de urbanización;
- e) La autorización del proyecto de edificación;
- f) La autorización, licencia o permiso de construcción o edificación;
- g) Las autorizaciones, licencias o permisos de subdivisión o relotificaciones;
- h) Los demás autorizaciones, licencias y permisos regulados por la presente Ley.

**Artículo 399.** Los plazos y términos se fijarán y computarán conforme a las siguientes disposiciones:

I. Para realizar los actos administrativos definitivos o procedimentales se observarán los plazos y términos que se establecen en la presente Ley;

II. Cuando se omita en esta Ley establecer el término o plazo para emitir o realizar un acto administrativo, se aplicarán los previstos en forma supletoria por la Ley del Procedimiento Administrativo; y

III. El cómputo de los plazos se sujetará a las reglas que establece la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 400.** Las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo serán aplicables a:

I. Los medios, forma, plazo y términos para notificar las resoluciones que afecten los intereses de los promoventes, emitidas en los procedimientos administrativos normados por esta Ley y los reglamentos estatales y municipales que se expidan con base en sus disposiciones;

II. Las visitas de verificación;

III. Las visitas de inspección;

IV. La determinación y aplicación de medidas de seguridad;

V. La determinación de infracciones;

VI. La imposición de sanciones administrativas; y

VII. Los recursos administrativos y procesos jurisdiccionales para la defensa de las personas a quienes afecten las resoluciones que se indican en la fracción I de este mismo artículo.

**Artículo 401.** Son autoridades competentes para determinar y ejecutar las medidas de seguridad y aplicar las sanciones administrativas previstas en esta Ley:

I. El Gobernador del Estado y la Secretaría, en el ámbito de competencia de las autoridades estatales; y

II. Los ayuntamientos y los presidentes municipales.

Las autoridades competentes, tanto para aplicar sanciones como para determinar y ejecutar medidas de seguridad, deberán fundar y motivar su resolución, notificarla personalmente y conceder previa audiencia al interesado.

**Artículo 402.** En el procedimiento para determinar y ejecutar medidas de seguridad, como para aplicar sanciones administrativas, se observarán las siguientes reglas:

I. Las autoridades competentes, a petición de parte o de oficio, resolverán administrativamente sobre la ejecución de las medidas de seguridad y respecto a la imposición de las sanciones definidas en esta Ley;

II. Esta resolución expresará sus fundamentos y motivación; y será comunicada en forma personal a quienes se señale como responsables;

III. La determinación de la responsabilidad será precisada, en su caso, por dictamen de peritos nombrados por el Ayuntamiento que corresponda, por la Secretaría, por la parte agraviada y por él o los presuntos responsables que deberán ser oídos en el procedimiento;

IV. Los peritos emitirán su dictamen conjunta o separadamente. En caso necesario, la autoridad competente nombrará un perito tercero en discordia;

V. En contra de la resolución que emita la autoridad, procederá el recurso de revisión previsto en este título;

VI. Todo lo relativo a daños y perjuicios se decretará por la autoridad judicial, observando las disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y

VII. Las resoluciones que impongan sanciones pecuniarias se comunicarán a la Dependencia encargada de la Hacienda Municipal que corresponda, para su ejecución.

**Artículo 403.** Si las circunstancias del caso así lo exigen, podrán ejecutarse las medidas de seguridad que se determinen, y simultáneamente, podrán imponerse sanciones a los infractores.

**Artículo 404.** Si en el procedimiento que sigan las autoridades para ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones administrativas previstas en esta Ley, toman conocimiento de actos u omisiones que puedan integrar delitos, formularán la denuncia correspondiente al Ministerio Público. También harán del conocimiento de otras autoridades los hechos que correspondan a la esfera de su competencia, para la aplicación de las sanciones determinadas en otros ordenamientos.

## **CAPÍTULO II**

### **De las Responsabilidades**

**Artículo 405.** Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad:

I. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que no se ajusten a los decretos, programas, planes, la zonificación o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano del Estado;

II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan las disposiciones de los artículos 166, 167, 168, 329 y 382 de esta Ley;

III. Proporcionar informes, datos o documentos alterados o falsificados; y

IV. Faltar a la obligación de mantener a consulta del público los diversos programas y planes de desarrollo urbano y demás documentos que conforme a esta Ley, deben inscribirse en la Oficina del Registro Público de la Propiedad a su cargo, por ser aplicables en esa jurisdicción territorial.

**Artículo 406.** Los servidores públicos estatales y municipales encargados de la aplicación de la presente Ley, incurrir en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda, cuando:

I. Omitan fundar y motivar debidamente los actos administrativos que expidan;

II. Requieran o condicionen la tramitación de un procedimiento y su resolución definitiva al cumplimiento de requisitos o a la realización de acciones que no estén expresamente previstos en esta Ley. los reglamentos estatales y municipales que se expidan con base en sus disposiciones o en la Ley del Procedimiento Administrativo;

III. No cumplan los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes;

IV. Realicen o autoricen actos en contra de lo dispuesto en los programas y planes de desarrollo urbano y su zonificación; o

V. No observen u omitan acatar las disposiciones legales vigentes.

**Artículo 407.** Los funcionarios responsables de las infracciones señaladas en los artículos 405 y 406 anteriores, serán sancionados conforme las disposiciones de la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado.



**Artículo 408.** Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los notarios:

I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas, relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios, sin acatar las disposiciones establecidas en los artículos 168, 299, 329 y 382 de la presente Ley;

II. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas, sin acatar las disposiciones establecidas en la presente Ley; y

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

**Artículo 409.** Los responsables de las infracciones señaladas en el artículo anterior, serán sancionados por el Ejecutivo Estatal conforme las disposiciones de la Ley del Notariado.

### **CAPÍTULO III** **De las Medidas de Seguridad**

**Artículo 410.** Para los efectos de esta Ley, se consideran medidas de seguridad, aquellas que el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales dicten, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las 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.

**Artículo 411.** Se consideran como medidas de seguridad:

I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;

II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de esta Ley;

III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para cumplimentar determinaciones basadas en la presente Ley;

IV. La demolición, previo dictamen técnico, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, demolición que será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;

V. El retiro de instalaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de esta Ley y demás ordenamientos aplicables; y

VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes.

**Artículo 412.** La Procuraduría de Desarrollo Urbano, conforme la naturaleza de los hechos que señalen los particulares, requerirá a la autoridad competente, determine y ejecute las medidas de seguridad que correspondan, con el propósito de evitar daños mayores en los predios y fincas, ocasionando un deterioro en la calidad de vida del asentamiento humano.

### **CAPÍTULO IV** **De las Sanciones**

**Artículo 413.** Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en esta Ley, sus reglamentos, los programas, planes, la zonificación, decretos, acuerdos y demás disposiciones que se expidan, serán sancionados por las autoridades estatales y municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, pudiendo imponer al infractor las sanciones administrativas que establece el artículo siguiente, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

**Artículo 414.** Las sanciones podrán consistir en:

I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso, que contravenga la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en esta Ley, el Reglamento Estatal de Zonificación y los reglamentos municipales aplicables;

II. Nulidad del acto, convenio o contrato, en el caso de urbanización sin la autorización legal y conforme lo previsto en los artículos 166 y 167 de este ordenamiento;

III. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios realizados en contravención de los ordenamientos aplicables;

IV. Multa de una a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en la Capital del Estado o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción;

V. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las prohibiciones de esta Ley;

VI. Ejecución de obras y, en su caso, demolición en rebeldía del obligado y a su costa, cuando exista determinación administrativa firme que imponga esas medidas;

VII. Suspensión o revocación de autorizaciones y licencias para edificaciones o urbanizaciones, cuando no se cumpla con sus términos;

VIII. Multa de una a ciento setenta veces el salario mínimo general correspondiente a la zona económica donde se ubiquen los predios, a quien ordene cualquier tipo de publicidad comercial, donde se oferten predios o fincas en venta, preventa, apartado u otros actos de enajenación, sin incluir los datos requeridos en el artículo 300 de esta Ley;

IX. Arresto administrativo, en los casos de infracciones que determinen los reglamentos municipales, conforme las disposiciones de este ordenamiento, la ley en materia de administración pública municipal y la Ley del Procedimiento Administrativo; y

X. A quienes vendan terrenos como urbanos sin tener tal calidad, o sin autorización expresa de las autoridades competentes, se le aplicarán las sanciones previstas en el Código Penal del Estado de Jalisco.

Para los efectos del Código Penal del Estado, la autorización expresa de la autoridad municipal competente para realizar enajenaciones de terrenos, es la que se indica en el artículo 272 y en el artículo 300 de esta Ley.

Las sanciones pecuniarias aplicadas en la ejecución de esta Ley, se extinguirán en la forma prevista en la Ley de Hacienda Municipal.

**Artículo 415.** La nulidad de un acto administrativo puede ser invocada por el administrado a través del recurso de revisión previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 416.** La declaración de las nulidades de actos definitivos que contravengan las disposiciones de esta Ley, se decretará mediante las siguientes reglas y procedimientos:

I. La nulidad a que se refiere la fracción I del artículo 414 que antecede, será decretada conforme el procedimiento previsto en la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco; y

II. La nulidad a que se refiere la fracción II del artículo 414, será decretada por la autoridad judicial, sin perjuicio de las medidas administrativas que establecen las fracciones III y V; sus consecuencias serán determinadas conforme al Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

## **CAPÍTULO V**

### **De la Defensa de los Particulares**

**Artículo 417.** Cuando la declaración de nulidad del acto traslativo de dominio se demande por el adquirente o por la Procuraduría de Desarrollo Urbano en su representación, el perjudicado tendrá derecho a reclamar el pago de daños y perjuicios.

**Artículo 418.** Los adquirentes de lotes, terrenos, predios o fincas tendrán derecho de acción para requerir al urbanizador o al ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, de acuerdo con la modalidad de la acción urbanística, los proyectos autorizados y los convenios o contratos que se hayan celebrado, respecto de los cuales se autorizó su enajenación y su urbanización en los casos y supuestos previstos por el Art. 300 de esta Ley.

**Artículo 419.** Para los efectos del Código Penal del Estado, la autorización expresa de la autoridad municipal competente para realizar enajenaciones de terrenos, es el acuerdo que se indica en el artículo 272 o en su caso, la resolución prevista en la fracción II del artículo 300 de esta Ley.

**Artículo 420.** Se concede acción a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para:

I. Solicitar se determinen las infracciones o responsabilidades y se apliquen las sanciones correspondientes, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 405 al 409, 413, 414, 416 y 419 que anteceden; y

II. Tramitar los procedimientos y obtener se declaren estas nulidades previstas en el artículo 416 que antecede.

**Artículo 421.** Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de esta Ley y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarla, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 422.** Procede el recurso de revisión:

I. Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que esta Ley se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;

II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en esta Ley y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;

III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de esta Ley, decretos, programas y planes de desarrollo urbano, la zonificación y reglamentos vigentes;

IV. Contra la decisión del Ejecutivo Estatal, que niegue la publicación de un programa o plan municipal de desarrollo urbano; y

V. En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 423.** El recurso de inconformidad procede en contra de multas impuestas por las autoridades administrativas y tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

**Artículo 424.** La negativa ficta en los casos previstos en la presente Ley, se impugnará conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 425.** La declaración de que operó la afirmativa ficta en los supuestos previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo y en este ordenamiento, se tramitará mediante el procedimiento que establezca la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.

**Artículo 426.** En el procedimiento a que se refiere el artículo anterior, será requisito de procedencia para la declaración, el dictamen del perito responsable donde se establezca que la acción de urbanización o edificación respecto de la cual se promovió el acto administrativo, está acorde a las disposiciones de zonificación y edificación aplicables.

**Artículo 427.** El recurso de queja deberá formularse por escrito y firmarse por el recurrente o por su representante debidamente acreditado. Los escritos deberán indicar:

I. El nombre y domicilio del recurrente y, en su caso, de quien promueva en su nombre. Si fueren varios los recurrentes, el nombre y domicilio del representante común;

II. El interés específico que le asiste;

III. La autoridad o autoridades responsables;

IV. La mención precisa del acto de autoridad omitido que motiva la interposición del recurso;

V. La fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que presentó su solicitud a la autoridad y el día en que venció el plazo legal para resolver;

VI. Los documentos que el recurrente ofrezca como pruebas, en particular la solicitud dirigida al Ayuntamiento, en el caso previsto en el artículo 230 de esta Ley; y

VII. El lugar y fecha de la promoción.

**Artículo 428.** El Tribunal de lo Administrativo en el procedimiento de declaración de la *afirmativa ficta*, cuando se advierte que las acciones de urbanización y edificación se proponen realizarlas en sitios, predios, fincas o elementos afectos al Patrimonio Cultural del Estado, de oficio dará vista a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y le solicitará emita su opinión respecto al dictamen del perito responsable.

**Artículo 429.** El propio Tribunal de lo Contencioso Administrativo, es competente para:

I. Resolver los juicios respecto al monto de las indemnizaciones en los casos de expropiación por causa de utilidad pública, conforme la ley de la materia; y

II. Decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación de los programas y planes de desarrollo urbano, la zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.

Se Derogan del 430 al 450

## **Transitorios**

**Primero.** La presente Ley entrará en vigor dos meses después de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**Segundo.** Se deroga el Decreto 9580 publicado el 28 de julio de 1977 que contiene la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Jalisco, salvo los casos previstos en el transitorio sexto.

**Tercero.** Los planes de desarrollo urbano que actualmente se encuentren en cualquier etapa de su procedimiento de expedición, serán revisados por las autoridades correspondientes, para autorizarlos conforme a las competencias y los procedimientos definidos en la presente Ley.

**Cuarto.** El Ejecutivo Estatal proveerá lo necesario a fin de integrar el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, conforme a las disposiciones de los artículos 28 al 34 del presente ordenamiento.

**Quinto.** En los municipios donde no esté constituido el Consejo de Colaboración Municipal, los ayuntamientos procederán a integrarlo en el término de seis meses a partir de la fecha en que entre en vigor el presente ordenamiento, conforme a las bases establecidas en los artículos 37 al 40 de esta Ley.

Integrado el Consejo de Colaboración Municipal procederá a elaborar el reglamento previsto en la fracción XIV del artículo 40 de esta Ley, para someterlo a autorización del Cabildo.

**Sexto.** Los Consejos de Colaboración Municipal que estén constituidos y en funcionamiento, seguirán integrados conforme las disposiciones del Capítulo I del Título Sexto de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Jalisco, que se deroga conforme al segundo transitorio.

Los ayuntamientos y los consejos de colaboración dispondrán de un término de seis meses, a partir de la fecha en que entre en vigor la presente Ley, para elaborar y autorizar el reglamento previsto en la fracción XIV del artículo 40 de esta Ley y conforme a sus disposiciones, proceder a reorganizar estos consejos.

**Séptimo.** El Gobernador del Estado y el Consejo de la Zona Metropolitana de Guadalajara, tomarán las acciones necesarias a fin de que se asuman las funciones y atribuciones previstas en los artículos 25 y 26 de esta Ley, en el ordenamiento y regulación de la Zona Conurbada de Guadalajara.

**Octavo.** Se deroga el Decreto 9781 publicado el 14 de septiembre de 1978, que autoriza la declaratoria del establecimiento formal de la Región y Zona Conurbada de Guadalajara y que determina para las mismas el régimen de ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos.

**Noveno.** Se deroga el Decreto 8466 publicado el 13 de febrero de 1969 que contiene la Ley Estatal de Fraccionamientos. En tanto el Gobernador del Estado expida el Reglamento Estatal de Zonificación, previsto en el artículo 132 de la presente Ley, para autorizar las acciones urbanísticas correspondientes, se aplicarán los criterios de clasificación de fraccionamientos, las normas de diseño contenidas en el Capítulo I de la Ley Estatal que se deroga en el artículo anterior y las disposiciones relativas a las áreas de cesión para destinos y equipamiento urbano que deben proveer los urbanizadores.

Décimo. Las obligaciones que establece la presente Ley a cargo del Registro Público de la Propiedad y de los notarios, se harán efectivas a partir del momento en que se registren las

correspondientes declaratorias de usos, destinos y reservas de un centro de población, ya sea en forma total o para una zona específica del mismo. El Registro Público de la Propiedad cuando practique por primera vez el registro de la zonificación de un centro de población o una zona del mismo, por esa única ocasión, informará mediante oficio al Consejo de Notarios. Esta comunicación deberá ser publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**Décimo primero.** Los fraccionamientos y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización o ejecución, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes que se derogan en los artículos segundo y octavo transitorios.

**Décimo segundo.** Los urbanizadores que estén tramitando la autorización de acciones urbanísticas, podrán optar por continuar su procedimiento, o bien, presentar una nueva solicitud conforme las disposiciones de la presente Ley.

**Décimo tercero.** Los ayuntamientos procederán a expedir o modificar sus Reglamentos de Construcción en el plazo de un año a partir de la vigencia de esta Ley, autorizando las normas de diseño previstas en el artículo 283 de esta Ley, que faciliten las actividades a las personas con limitaciones físicas.

**Décimo cuarto.** La Procuraduría de Desarrollo Urbano asumirá sus funciones a partir de la fecha en que su titular, una vez designado por el Congreso del Estado, tome la protesta de ley.

**Décimo quinto.** Las asociaciones de usuarios legalmente constituidas según el Decreto 5873 del H. Congreso del Estado, continuarán en funciones en tanto se expiden las disposiciones que establecerán las bases orgánicas y atribuciones de las asociaciones de vecinos, en la Ley Orgánica Municipal Reglamentaria del Título Quinto de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

**Décimo sexto.** Se establece un periodo de transición, a partir de la vigencia de esta Ley hasta el 31 de diciembre de 1993, para realizar las acciones legislativas y administrativas necesarias, a fin de instrumentar los procedimientos de autorización de obras de urbanización y edificación previstos en el Título Quinto "De la Acción Urbanística", por parte de los gobiernos municipales.

**Décimo séptimo.** Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

Salón de Sesiones del Congreso del Estado  
Guadalajara, Jalisco a 2 de julio de 1993

Diputado Presidente  
Juan Delgado Navarro  
Diputado Secretario  
Roberto Franco Loza  
Diputado Secretario  
Rafael Vázquez de la Torre

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

Dado en Palacio del Poder Ejecutivo del Estado a los doce días del mes de julio de mil novecientos noventa y tres.

El Gobernador Interino del Estado  
Lic. Carlos Rivera Aceves  
El Secretario General de Gobierno  
Lic. José Luis Leal Sanabria

## **Artículos Transitorios del Decreto 17128**

**Primero.** El presente decreto entrará en vigor un mes después de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**Segundo.** Las obligaciones que establece esta Ley a cargo del Registro Público de la Propiedad y de los notarios, se harán efectivas a partir del momento en que se registren los correspondientes planes o programas de desarrollo urbano, ya sea en forma total o para una zona específica del mismo. El Registro Público de la Propiedad cuando practique por primera vez el registro de la zonificación de un centro de población o una zona del mismo, por esa única ocasión, informará mediante oficio al Consejo de Notarios. Esta comunicación deberá ser publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**Tercero.** La fecha a partir de la cual se haga efectiva la obligación de los notarios y registradores a que se refiere el artículo 168 de esta Ley, se fijará en acuerdo expreso que se faculta a emitir al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y que deberá publicarse en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**Cuarto.** Los fraccionamientos y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor este decreto se encuentren en cualquier fase de autorización o ejecución, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes vigentes al inicio de su procedimiento de autorización.

**Quinto.** Los urbanizadores que estén tramitando la autorización de acciones urbanísticas, podrán optar por continuar su procedimiento, o bien, presentar una nueva solicitud conforme las disposiciones de la presente Ley.

**Sexto.** En tanto se expida en la ley estatal en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente el procedimiento para formular, aprobar y publicar el programa de ordenamiento ecológico local, los ayuntamientos podrán expedir estos programas, conforme el procedimiento previsto en esta Ley, a efecto de formular, aprobar y publicar el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

**Séptimo.** Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

Salón de Sesiones del Congreso del Estado  
Guadalajara, Jalisco, 29 de diciembre de 1997

Diputado Presidente  
María de Guadalupe Castillo Novoa

Diputado Secretario  
Fco. Javier Mora Hinojosa  
Diputado Secretario  
Leonel Sandoval Figueroa

## **Transitorios del Decreto 18452**

**Primero.** El presente Decreto entrará en vigor quince días después de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**Segundo.** Al momento de entrar en vigor el presente Decreto, se aplicarán las normas de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios, para el ámbito material de la presente Ley y conforme a las disposiciones del presente Decreto.

**Tercero.** Las obligaciones que establece esta Ley a cargo del Registro Público de la Propiedad y de los notarios, se harán efectivas a partir del momento en que se registren los correspondientes planes o programas de desarrollo urbano, ya sea en forma total o para un área específica del mismo. El Registro Público de la Propiedad cuando practique por primera vez el registro de un plan o programa municipal de desarrollo urbano donde se determine la zonificación de un centro de población o un área del mismo, por esa única ocasión, informará mediante oficio al Consejo de Notarios. Esta comunicación deberá ser publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**Cuarto.** La fecha a partir de la cual se haga efectiva la obligación de los notarios y registradores a que se refiere el artículo 168 de esta Ley, se fijará en acuerdo expreso que se faculta a emitir al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y que deberá publicarse en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**Quinto.** En tanto se emite el acuerdo a que se refiere el artículo anterior, el certificado del Registro Público de la Propiedad sobre la existencia o inexistencia de las determinaciones de usos, destinos y reserva, se suplirá con el dictamen de usos y destinos o el dictamen de trazo, usos y destinos específicos a que se refiere el artículo 176 de esta Ley.

**Sexto.** Los fraccionamientos, condominios y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor este Decreto se encuentren en cualquier fase de autorización o ejecución, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes vigentes al momento de iniciar su procedimiento de autorización o ejecución.

Las controversias que se presenten en el desarrollo de estos procedimientos, se resolverán aplicando las disposiciones del Título Séptimo de esta Ley y las normas a que se refiere el artículo segundo transitorio que antecede.

**Séptimo.** Los urbanizadores que estén tramitando la autorización de acciones urbanísticas, podrán optar por continuar su procedimiento, o bien, presentar una nueva solicitud conforme las disposiciones de la presente Ley.

**Octavo.** Para los efectos de los artículos Sexto y Séptimo que anteceden en relación con los artículos 6° fracciones XXI, XXVI y XXVII, 12 fracción XXIII, 140 párrafo segundo, 203 fracción I, 207 al 211, 249, 270 al 272, 298 fracción II y 394, que se reforman en el presente decreto, se aplicarán las siguientes disposiciones:

I. Los actos de incorporación o reincorporación pendientes de autorizar, serán acordados por la Dependencia Municipal como se dispone en los artículos 270 al 272 reformados en este Decreto;

II. No será obligatorio realizar la publicación prevista en la fracción II del artículo 298;

III. Corresponde al Ayuntamiento acreditar o probar que un predio intraurbano, no cuenta con la incorporación o reincorporación municipal; y

IV. Salvo prueba en contrario que debe aportar el Ayuntamiento, se considera suelo urbanizado, con incorporación o reincorporación municipal, los predios respecto de los cuales opere alguno de los siguientes supuestos:



a) Se realizaron obras de urbanización y el Municipio administra los servicios públicos correspondientes;

b) Se hicieron los pagos que determinó el Ayuntamiento y se acordó como efecto, regularizar los predios o declararlos urbanos o incorporados; o

c) El Ayuntamiento clasificó el predio como urbano y durante cinco años, se pagó el impuesto predial correspondiente a esta clasificación.

**Noveno.** En tanto se expidan las disposiciones que regulen el procedimiento para formular, aprobar y publicar los programas de ordenamiento ecológico local, los municipios podrán expedir estos programas, conforme el procedimiento previsto en esta Ley, a efecto de formular, aprobar y publicar los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de urbanización.

**Décimo.** Las disposiciones de los artículos 182 al 192 del Título Cuarto "De la vivienda" que se expidieron mediante el Decreto Número 15097 publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" del 13 de julio de 1993, así como los programas expedidos en su aplicación, conservarán su vigencia hasta que se expida la ley estatal en materia de vivienda.

**Décimo primero.** Los ayuntamientos que hayan expedido registros de obra a efecto de autorizar edificaciones en suelo no urbanizado previo dictamen de factibilidad de su regularización, les otorgarán los efectos de licencias o permisos de construcción, conforme lo previsto en la fracción IV del artículo 284 de esta Ley.

**Décimo segundo.** En tanto el Congreso del Estado expide la ley donde se regule la integración y funcionamiento de la Procuraduría de Desarrollo Urbano prevista como autoridad en la fracción VI del artículo 7º y con la naturaleza y fines que se indican en el artículo 15 de esta Ley, este organismo público dotado de plena autonomía y personalidad jurídica propia, operará conforme a las disposiciones de su reglamento, del Título Octavo y demás disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano.

**Décimo tercero.** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

Salón de Sesiones del Congreso del Estado  
Guadalajara, Jalisco a 23 de agosto de 2000

Diputado Presidente  
Juan Carlos de la Torre González  
Diputado Secretario  
Salvador Arellano Guzmán  
Diputado Secretario  
Carlos Gallegos García

En mérito de lo anterior, mando se imprima, publique, divulgue y se le dé el debido cumplimiento.

Emitido en Palacio de Gobierno, cede del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Jalisco, a los 29 días del mes de agosto de 2000 dos mil.

El Gobernador Constitucional del Estado  
Ing. Alberto Cárdenas Jiménez  
El Secretario General de Gobierno  
Lic. Felipe de Jesús Preciado Coronado

(Fe de erratas del 19 de Noviembre 2002)