

## **EXPOSICION DE MOTIVOS**

El Estado de México es la Entidad Federativa más poblada del País según lo confirma el reciente Censo General de Población y Vivienda, con alrededor de 10 millones de habitantes en 1990, concentrando tan sólo en el equivalente a un 1% del territorio de la República, al 2% de la población total nacional.

Si bien esta nueva información en cuanto al volumen de población, representa un alivio ante las estimaciones que se habían proyectado, la calidad de los servicios y la posibilidad de dotarlos sigue siendo un reto permanente.

Comparativamente, la entidad mantiene una dinámica de crecimiento relevante. En la década pasada la población se incrementó en 2.25 millones de habitantes, contribuyendo con el 16% del crecimiento nacional en el mismo período. De mantenerse constantes las últimas tasas de crecimiento registradas, en veinte años seremos casi 17 millones, lo cual equivaldrá a construir en ese lapso ciudades similares a las de Guadalajara y Monterrey juntas.

Dicho de otra manera, la población que se adicionará en ese período, es similar a la que actualmente tienen en conjunto los 9 Estados menos poblados del País.

Se observa asimismo que persisten desequilibrios en la distribución de la población. En el 90% del territorio que ocupan 104 Municipios, habita únicamente el 35 % de los pobladores, en tanto que en el 10% del territorio estatal (que ocupan los 17 municipios metropolitanos del Valle de México) se concentra el 65% de los Habitantes.

Las condiciones que prevalecían en 1983 y que dieron origen a la expedición en ese año de la Ley de Asentamientos Humanos, no son ahora las mismas. En el Estado de México no queremos que la realidad nos rebase, particularmente en los asentamientos humanos, de ahí que tengamos que avanzar en forma muy rápida en la conformación de los instrumentos normativos necesarios para hacerle frente. La realidad urbana tiene en nuestra entidad un dinamismo excepcional.

Confluyen adicionalmente factores de alta presencia nacional. Las modificaciones de la Constitución General de la República en su artículo 27, en aras de incrementar la productividad en el campo y la consecuente regulación de los ejidos y comunidades. La tendencia a la desregulación administrativa para eficientar todos los renglones de la economía nacional, y la firma del Tratado de Libre Comercio con los Estados Unidos de Norteamérica y el Canadá, que nos coloca en el vértice de modernidad, nos introduce de lleno en una sociedad y como gobernantes.

Esta evolución viene indefectiblemente asociada con la necesidad del orden; el orden urbano; el orden de nuestra economía; el orden de nuestra sociedad; el orden que tienda a optimizar la inversión pública y privada, mejore las condiciones de vida de bienestar que todos deseamos.

Asistimos pues, hoy en día, a las transformaciones de nuestra sociedad. Somos testigos de cambios que en otras épocas ni siquiera hubiéramos imaginado. Transformaciones que por los demás se dan en todas las latitudes del planeta y que nos hablan de un cambio fundamental; nuevas condiciones políticas y económicas que están acabando de delinear el perfil de la sociedad del mañana.

El Estado de México cuenta con una gran tradición legislativa, lo que le ha permitido servir de modelo para muchas otras entidades del país. Desde 1942, año en el que se

expide la primera Ley de Planificación del Estado, discurren 50 años de historia que han dado fe de la existencia de diversos ordenamientos legales y que han servido para bordar el tejido del marco jurídico del desarrollo urbano, como la Ley de Comunicaciones y Obras Públicas de 1951; la Ley de Fraccionamientos de 1958 y su Reglamento de 1959; la Ley de Cooperación para Obras Públicas del año de 1960; la Ley de Planeación, Planificación y Urbanismo de 1975; la Ley de Desarrollo Urbano de 1977 y el Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio del año de 1979.

La expedición en Diciembre de 1983 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, significó en su momento un hito trascendental en el proceso de regulación y planeación urbana del territorio estatal.

Animada en principios de conjunción normativa y simplificación legislativa, toda vez que agrupó el contenido de diversos ordenamientos legales, se elaboraron y pusieron en vigor bajo el imperio de esa ley, además del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, 40 planes de centros de población estratégicos todos ellos adecuados a la expresión físico espacial de desarrollo socioeconómico del Estado, al crecimiento y distribución poblacional de éste, a sus peculiaridades y a su compleja problemática urbana. Esta Ley, avanzada para su época, retomó la experiencia que a nivel nacional había arrojado a esas fechas el manejo de la materia urbana.

A partir de entonces se generó en la entidad un vigoroso proceso de administración urbana, que produjo un vasto caudal de experiencias y que a la luz de las nuevas condiciones socioeconómicas imperantes; de la necesidad de fortalecer las disposiciones que tutelan el orden urbano; fieles a la tradición de vanguardia legislativa, y ante todo, frente a la urgencia de contar con instrumentos que respondieran a los retos que plantean la problemática urbana, se hizo impostergable revisar las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos.

En el Gobierno del Estado nos dimos a la tarea desde 1990 de elaborar un diagnóstico integral de la problemática urbana, analizando sus causas y los efectos que genera, a la vez de plantear las alternativas y opciones más viables para atenderla.

Fue así como tras haber elaborado un primer planteamiento de modificaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, se llevó a cabo una amplia consulta a las instancias más representativas de la materia urbana en la entidad, lo que permitió contar con las aportaciones, opiniones, comentarios y observaciones de Ayuntamientos (destacando particularmente aquellos que viven con más fuerza la problemática urbana) organizaciones sociales la propia Universidad Autónoma del Estado de México, agrupaciones privadas promotoras de viviendas, agentes financieros y reconocidos profesionales en el campo de desarrollo urbano, la vivienda y la ecología.

Los resultados que se obtuvieron tras considerar las aportaciones y los estudios realizados al efecto, hicieron ver la conveniencia de plantear una nueva Ley de Asentamientos Humanos que discurriera sobre la base de la actual, habida cuenta de que tanto su análisis como la consulta realizada, se refirieron a toda la Ley en su conjunto. Apreciamos las ventajas de todo orden que significa analizar un ordenamiento de esta naturaleza de manera integral; por ello, con este planteamiento nos sumamos al esfuerzo que la sociedad mexiquense había venido realizando en los últimos años por identificar, conocer y aplicar su legislación urbana. Este esfuerzo debe apoyarse y fortalecerse, por eso planteamos conservar su denominación actual, así como mantenerse disposiciones que han probado su eficacia.

En el marco de estas consideraciones, pero sobre todo bajo la inspiración de las demandas sentidas de todos los sectores de la población, captadas en cada una de las

actuaciones de mi gobierno, expreso a continuación el contenido y los propósitos de la Ley que motivan esta iniciativa.

La nueva Ley se estructura en 6 Títulos y comprende un total de 145 artículos más 6 disposiciones transitorias.

1. El Título Primero consigna las Disposiciones Generales de la Ley.
2. El Título Segundo se refiere a las Autoridades Competentes, los Organismos Auxiliares y la Participación Popular.
3. En el Título Tercero se Regula el Sistema de Planes de Desarrollo Urbano.
4. El Título Cuarto se refiere a la Zonificación del Territorio, la Regulación de la Propiedad y del Suelo para Desarrollo Urbano.
5. El Título Quinto versa sobre las Disposiciones Generales para el Ordenamiento de los Centros de Población.
6. El Título Sexto comprende las Obligaciones de las Autoridades Administrativas Estatales y Municipales, las Medidas de Seguridad, las Sanciones y el Recurso de Reconsideración.

## **PROPOSITOS DE LA INICIATIVA**

### **CONCERTACION**

En el Título Primero, artículo primero, se determina el carácter de orden público e interés social que anima a las disposiciones de la presente Ley, y se incorpora como un elemento constitutivo de su objeto, establecer la concurrencia y coordinación de los Municipios y del Estado, así como la concertación con los sectores sociales y privado.

Estos principios animan el contenido general de la Ley, destacando que la incorporación de la concertación enfatizada el marco en el que se producen actualmente una buena parte de las acciones que el Gobierno lleva a cabo, en la tónica de los tiempos modernos de cambio y mayor participación social.

### **OBJETIVOS GENERALES.**

En el proyecto se redefinen y precisan los objetivos generales hacia los cuales tenderá la planeación, ordenación y regulación del desarrollo urbano, destacando que la ordenación del territorio estatal deberá enfocarse en conjunto a través de las diferentes categorías de planes, el desarrollo urbano y el ordenamiento ecológico, con el propósito de asegurar su coordinada planeación y programación, así como la aplicación eficiente de las políticas, normas, acciones y medidas de gobierno relativas.

De esta manera se plantean, entre otros objetivos, la vinculación armónica entre la ciudad y el campo, que a la vez de satisfacer el crecimiento urbano proteja las tierras agropecuarias y forestales, asegure el trabajo y mejore las condiciones de vida de la población rural; la descongestión de las grandes urbes; la localización y relación eficiente entre las zonas de producción y trabajo y las de vivienda; la preservación, protección y restauración del equilibrio ecológico del territorio de la entidad, así como la participación

ciudadana en la planeación urbana, en su ejecución y en la vigilancia de su cumplimiento.

#### **FORTALECIMIENTO MUNICIPAL.**

En el proyecto se ratifican las facultades concedidas por la Constitución General de la República al Municipio y se fortalece su participación en los procesos de planeación y administración del desarrollo urbano. En el marco de los principios de concurrencia y coordinación que animan la materia del desarrollo urbano, los Municipios tienen presencia en todas las acciones que esta Ley regula.

El proyecto consigna el Título Segundo, la transferencia a los Ayuntamientos de la facultad de autorizar la explotación de bancos de materiales para la construcción, actividad que antes competía realizar al Ejecutivo del Estado.

Se define de manera directa la facultad de los Municipios de la promoción e impulso de la participación ciudadana; se les faculta para aprobar los planes parciales que deriven de los planes de centros de población; se prevé su participación en la conformación de los dictámenes de factibilidad de los fraccionamientos; se determina su intervención en el procedimiento para la autorización de conjuntos urbanos; se establece su participación concurrente con el Estado en la supervisión de los fraccionamientos, y se precisan a su favor las garantías que deban de construir los fraccionadores por concepto de vicios ocultos de las obras de urbanización y equipamiento.

#### **PARTICIPACION CIUDADANA Y DENUNCIA POPULAR.**

El proyecto ratifica en su Título Segundo, el derecho que tienen los ciudadanos de organizarse y participar en la elaboración y ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano, precisando dicha participación debe darse de manera responsable; a la altura de la madurez alcanzada por la sociedad.

Se concede asimismo acción pública para la denuncia ante las autoridades competentes, de hechos, actos u omisiones que cometieren los particulares o autoridades públicas, en contravención a las disposiciones de la presente Ley, su reglamentación y a las de los demás ordenamientos aplicables en la materia. Del mismo modo para solicitar de las autoridades la adopción de medidas de seguridad para prevenir riesgos o daños que puedan ocasionar los desarrollos urbanos, obras, construcciones o explotaciones industriales o bancos de materiales.

Con esta medida se busca propiciar la intervención responsable de la ciudadanía, para que coadyeve con las autoridades estatales y municipales en la debida aplicación de las normas que regulan el desarrollo urbano.

#### **VINCULACION DEL ORDENAMIENTO URBANO CON EL ECOLOGICO.**

La gran precaución que nuestro gobierno ha expresado a la necesidad de proteger el entorno ecológico, también se refleja en la legislación urbana. Hemos visto cómo en los últimos años se han venido reduciendo las áreas boscosas, los espacios abiertos y en general muchas áreas verdes, para dar paso a una urbanización cada vez más creciente.

Es deseo de la comunidad mexiquense y propósito de nuestra administración, proteger a la naturaleza y evitar su progresivo deterioro. En este marco de referencia, en el proyecto

de Ley se establece una estrecha relación entre el ordenamiento urbano y el ecológico, respetando los alcances normativos de cada una de estas materias y los ámbitos competenciales respectivos. Se incorporan al documento definiciones relacionadas con la materia del ordenamiento ecológico, con la intención de hacer más comprensible su alcance y significado.

Los planes de desarrollo urbano que se regulan en el Título Tercero, habrán de considerar entre sus elementos, al componente ecológico, con el fin de propiciar una regulación armónica de ambos valores, si bien a lo largo del proyecto de Ley se consignan múltiples referencias a tal componente.

### **LAS REFORMAS AL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL Y LA LEY AGRARIA.**

La vinculación normativa de los ejidos y comunidades con el desarrollo urbano, se retoma en el Proyecto de la Ley de acuerdo a los términos consignados por la Ley Agraria. En este sentido, se determina que la regulación de las tierras ejidales y comunales ubicadas en el área de crecimiento de un centro de población, se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, su reglamentación y los correspondientes planes de desarrollo urbano.

Esta disposición, posibilita la regulación urbana de aquellas áreas y predios del régimen ejidal o comunal que ubicadas en los perímetros de los centros de población, son sujetas a mayores presiones para su urbanización, permitiendo planear su incorporación en función de los valores que tutelan las normas de esta Ley y de acuerdo a las propias aptitudes de esas tierras.

### **PLANES REGIONALES METROPOLITANOS Y PLANES PARCIALES.**

Se incorporan al sistema estatal de planeación del desarrollo urbano, los planes regionales metropolitanos y los planes parciales.

Del mismo modo se suprime el calificativo de «municipales» en los planes de centros de población, a efecto de ampliar su cobertura a todo conglomerado humano que lo requiera, no importando su condición de urbano o rural.

El propósito de los planes regionales metropolitanos es establecer un sistema urbano integral en el cual la estructura vial, los grandes usos del suelo y los nodos concentradores de servicios, estén previstos para cada uno de los centros de población y zonas que conformen el sistema en relación a la población por atender, a fin de optimizar la inversión pública, elevar al máximo el nivel de cobertura y calidad en la prestación de los servicios, así como conservar y proteger el entorno ambiental.

Se plantea por otra parte, que los planes parciales deriven de los planes de centros de población y se puedan expedir para las áreas de reserva o de crecimiento de éstos, la precisión de los usos del suelo de sectores urbanos y cuando cualquier otro propósito analógico de interés público lo hiciere necesario.

### **MODIFICACIONES DE PLANES.**

Aspecto de singular importancia reviste el planteamiento de la modificación de planes. Considerando la experiencia que este renglón del desarrollo urbano ha arrojado en el proyecto se recoge la opinión generalizada de que las modificaciones que no alteren las

características de la estructura urbana prevista y las de su imagen urbana así como la capacidad vial hidráulica sanitaria y ambiental puedan ser aprobadas por las autoridades administrativas, previa la emisión de un dictamen urbano debidamente sustentado y con la opinión favorable del Ayuntamiento respectivo, quien oír a su Comisión de Planeación para el Desarrollo.

La previsión de normas como la presente, permitirá enfrentar con mayor celeridad y dinamismo el futuro desarrollo urbano en la entidad sin detrimento del correspondiente interés público que lo anima.

### **DICTAMEN DE FACTIBILIDAD PARA FRACCIONAMIENTOS.**

Se introduce en el proyecto como un elemento de simplificación administrativa, el dictamen de factibilidad de los fraccionamientos, el cual habrá de permitir conjuntar previamente a su solicitud formal de autorización, los estudios y normas referentes a los aspectos ecológicos, de infraestructura, equipamiento y servicios.

Esta medida permitirá que el promovente pueda evaluar con toda oportunidad la viabilidad técnica y financiera del proyecto desde el inicio del trámite lo que le permitirá a la vez reducir costos y tiempos de gestión tanto a él como a las autoridades.

Será igualmente una fórmula más para incidir en la reducción de los costos de las viviendas.

### **FRACCIONAMIENTOS.**

En el proyecto que se somete a su consideración, se revisan las normas que regulan a los fraccionamientos, estructurando mejor su tratamiento para facilitar su comprensión y consecuente aplicación.

Se complementa la tipología de fraccionamientos con la inclusión de los mixtos y los de comercio y servicios; se precisan las obligaciones y los requisitos para su autorización; se establecen reglas sobre la rendición de garantías, su operación y la integración del expediente para su autorización, entre otros aspectos, así como reglas sobre la revocación, en su caso, de los mismos.

Ante la experiencia obtenida en la entrega-recepción de los fraccionamientos, el proyecto norma el tratamiento de este punto importante, previendo la concurrencia de los Ayuntamientos en la supervisión de las respectivas obras de urbanización y equipamiento, y en su caso señalando el tratamiento respectivo. Se busca en todo momento plantear los mecanismos que eficienten la inversión pública y privada y den mayor agilidad a la municipalización de dichas obras.

### **FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO.**

Se modifican los planteamientos existentes en cuanto a los fraccionamientos sociales progresivos, a efecto de permitir que las agrupaciones sociales y el sector privado puedan realizarlos directamente sin la tutela del Estado o de los Municipios. No obstante, subsiste la falta de éstos para poder igualmente realizarlos.

Con el cumplimiento de requisitos mínimos que se consignan en el proyecto, se posibilitará la realización de sistemas constructivos accesibles a un mayor número de

familias, como los pies de casa, plataformas de cimentación con muro húmedo y otras opciones.

Los fraccionamientos social progresivos se inscriben en el marco de la política nacional de solidaridad y su desarrollo habrá de darse conforme a los criterios que orientan las actividades de esta: sin paternalismo alguno y propiciando en todo momento el carácter protagónico de sus beneficiarios.

### **SUBDIVISIONES.**

En el proyecto se plantea dentro de la regulación de las subdivisiones, que los servicios públicos en vialidades existentes puedan convenirse, con lo que se abre una opción legal más para conducir el adecuado desarrollo urbano de los centros de población.

Del mismo modo se consigna la regla de que cuando el centro de población carezca de plan que determine la dimensiones mínimas de los lotes resultantes, estos no podrán ser inferiores al tamaño promedio de aquellos ubicados en un radio mínimo de 250 metros de acuerdo al uso previsto, no debiendo en ningún caso tener dimensiones menores a las fijadas para cada tipo de fraccionamiento. Con esta medida se coadyuvará en la conservación de las características e imagen urbana de nuestras poblaciones.

Se fijan reglas para que en la subdivisión de predios mayores de 3,000 metros cuadrados, se aporten áreas de donación y construyan obras de urbanización y equipamiento, en similares proporciones a las que haría un fraccionamiento.

Existe un enorme déficit de equipamiento y de obras de urbanización, que se pretende hacer mediante la obligación a las subdivisiones aquí señalada, además de propiciar una mejor distribución entre los desarrolladores de los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano.

### **CONDOMINIOS.**

En el proyecto de Ley se mejora el tratamiento de esta materia que ha sido una modalidad del desarrollo urbano frecuentemente recurrida por los inversionistas y que demandaba reglas más claras para su operatividad.

Se establecen como modalidades de condominio, los habitacionales, los industriales, los de abasto, comercio y servicio y los mixtos.

Se introduce la figura de la lotificación condominial; se establecen las normas relativas a las dimensiones mínimas, condiciones de su edificación, obligaciones de obras de urbanización; equipamientos y demás reglas inherentes.

### **CONJUNTO URBANO.**

El crecimiento del área urbana en los municipios conurbados del Valle de México primero, y hoy el que se experimenta en las metrópolis del Valle de Toluca, han generado la experiencia de que no basta normar el crecimiento urbano a través de fraccionamientos, condominios, subdivisiones, relotificaciones y usos del suelo por predios, para garantizar el ordenamiento urbano.

Es necesario concebir grupos de usos del suelo y de redes de infraestructura, integrados entre sí y con el contexto urbano en que se ubican, a lo cual responde la creación del conjunto urbano, que es una figura jurídica diseñada para autorizar en un solo acto, la función, división y mezcla de usos del suelo de uno o varios predios, que al integrarse entre sí y con el medio en el que se desarrolla, presentarán las siguientes ventajas:

1.- En el ordenamiento de municipio saturados, a de permitir realizar desarrollos encaminados a la rehabilitación de los cascos urbanos antiguos sin que estos pierdan la riqueza social que propicia la heterogeneidad de los usos del suelo; a la renovación de áreas urbanas envejecidas; a la implantación de grupos de usos del suelo que fomenten la heterogeneidad de usos y propicia la vida social de los centros urbanos.

2.- En la áreas de crecimiento y expansión urbana, permitirá generar grupos de usos del suelo que en su interacción tiendan a la autosuficiencia y a la vida social propia de la ciudades medias.

3.- Desde el punto de vista financiero, permitirá que los actos precios del suelo urbano no marginen de los usos del suelo altamente rentables, a otros poco viables económicamente, y que para el bienestar social y el ordenamiento urbano son fundamentales.

Se trata pues de lograr mezclas de usos del suelo que sean atractivas al inversionista y el beneficiosas para los centros de población.

4.- De la oportunidad de devolver una escala humana perdida, donde la identidad individual y la convivencia social no sean disminuidas por la acentuada homogeneidad de grandes superficies dedicadas a la habitación, la industria o el comercio.

5.- La escala del conjunto urbano, permitirá también que las redes de infraestructura guarden una dimensión apropiada en su administración, operación y comercialización.

#### **PERITOS RESPONSABLES Y EXPLOTACION DE BANCOS DE MATERIALES.**

En el proyecto también se recogen las reglas básicas en esta materia, precisándose los caso en que habrán de considerarse como tales para los efectos de la Ley. Se constituye asimismo el Registro de Peritos Responsables de Obra que organizará, manejará y conservará la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Asimismo se incluyen las normas esenciales bajo las cuales habrán de darse las explotaciones de bancos materiales para la construcción, destacando que éstas se ejecutarán a cielo abierto en ladera y prohibiéndose efectuarlas en forma de túneles o galerías. Las experiencias arrojadas por los métodos utilizados en el pasado, nos plantean la necesidad de regular esta actividades con el mayor cuidado.

La regulación básica contenida en el documento, permitirá atender esta rama del que hacer urbano que tanta falta hacía.

#### **INSPECCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES.**

Propósito de nuestra Administración de Gobierno ha sido también velar por la seguridad de los habitantes del Estado de México, así como el garantizar el cumplimiento de los derechos constitucionales del gobernado precisando en el marco del derecho las funciones y actividades de la autoridades administrativas, para evitar el abuso en su ejercicio,

motivo por el cual en el Título Sexto de esta Ley se precisan las obligaciones tanto de Autoridades como particulares; se establecen las medidas de seguridad y sanciones y se actualiza el recurso de reconsideración a que tiene derecho los ciudadanos.

Se busca que las Autoridades al emitir los diferentes permisos, autorizaciones y licencias, lo hagan estrictamente apegados a la Ley. En el documento se consigna la obligación a los notarios de que sólo podrán autorizar escrituras públicas cuando contengan las cláusulas de utilización de áreas y predios conforme a las disposiciones de esta Ley. Los registradores de la propiedad por su parte, no podrán inscribir escrituras públicas o instrumentos privados que no contengan los requisitos señalados.

Se regula la participación de los inspectores, quienes mediante el cumplimiento de las disposiciones legales respectivas, podrán tener acceso a los sitios y lugares, en los que se desarrolle alguna de las actividades de las que se regula esta Ley, a fin de vigilar el adecuado cumplimiento de las normas conducentes.

Se mejora el tratamiento a las medidas de seguridad, las cuales tienen por objeto evitar daños a personas o bienes que puedan causar el estado ruinoso y peligroso de construcciones; la inestabilidad del suelo; la carencia o estado deficiente de instalaciones; la obstrucción de salidas de emergencia de lugares concurridos como cines, estadios, etc. Sobre este particular se establece su concepto, el procedimiento para su aplicación y los diferentes tipos de medidas de seguridad, entre otros puntos.

Se han ajustado las sanciones y las multas se han vuelto más severas, en rangos más amplios acordes a los eventuales daños que puedan producir los particulares con la edificación de construcciones, explotación de bancos de materiales para la construcción u otro tipo de actividades de las que regula esta Legislación.

El recurso de reconsideración previsto en el proyecto, se plantea más claro, más ágil y preciso, constituyendo un instrumento de defensa de los particulares frente a los actos de las Autoridades Administrativas, Estatales y Municipales.

## **TRANSITORIOS**

En los artículos transitorios se abroga la Ley de Asentamientos Humanos expedida en diciembre de 1983 y se establece la previsión de que en tanto se adecuan los planes de desarrollo urbano vigentes a las disposiciones de la presente Ley, las referencias que consignen los planes a áreas de preservación ecológica, se entenderán como no urbanisables.

Se determina asimismo que aquellos fraccionamientos autorizados que no hayan iniciado las obras de urbanización respectiva deberán obtener el dictamen de factibilidad correspondiente, previéndose que solo podrán realizarse aquellos que procedan conforme los resultados de dicho dictamen.

Por lo expuesto y en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 59 fracción II y 88 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, me permito someter a la consideración de la H. Legislatura por su digno conducto, el PROYECTO DE NUEVA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MEXICO, que a continuación se inserta:

El Ciudadano **LICENCIADO IGNACIO PICHARDO PAGAZA**, Gobernador del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

## **DECRETO NUMERO 163**

LA H. "LI" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO

**D E C R E T A :**

### **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MEXICO**

#### **TITULO PRIMERO Disposiciones Generales**

##### **CAPITULO UNICO**

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

- I. Fijar las disposiciones básicas para planear, ordenar y regular los asentamientos humanos en el Estado y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- II. Establecer la concurrencia y coordinación de los municipios y del Estado así como la concertación de estos con los sectores social y privado para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal.
- III. Establecer las bases conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.
- IV. Fijar las normas básicas para regular, controlar y vigilar la fusión y división del suelo y su aprovechamiento y utilización, así como la construcción de edificaciones, las vías públicas y la conservación del patrimonio inmobiliario, histórico, artístico y cultural en el Estado y en cada uno de los centros de población.

**Artículo 2.-** La ejecución de esta Ley corresponde al Ejecutivo del Estado y a los ayuntamientos, los que ejercerán sus atribuciones de manera concurrente y coordinada, en el ámbito de sus respectivas competencias.

El Ejecutivo del Estado ejercerá las atribuciones que esta Ley le señale por sí o por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Participarán igualmente en la ejecución de la presente Ley, las secretarías de la administración pública estatal, cuyas funciones tengan relación con el desarrollo urbano y el equilibrio ecológico.

**Artículo 3.-** La planeación, ordenación y regulación del desarrollo urbano tenderá al logro de los objetivos generales siguientes:

I. La adecuada distribución en el territorio estatal de la población y sus actividades, así como la concordante interrelación de los centros de población en que éstas se asientan en función del desarrollo económico-social del Estado y del país.

II. La vinculación armónica entre la ciudad y el campo, en el territorio del Estado que, a la vez de satisfacer el crecimiento urbano, proteja las tierras agropecuarias y forestales, asegure el trabajo y mejore las condiciones de vida de la población rural, así como distribuya equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano.

III. La descongestión de las grandes urbes; el mantenimiento de los centros de población dentro de dimensiones apropiadas, para propiciar una estructuración equilibrada del desarrollo regional.

IV. La localización y relación eficiente entre las zonas de producción y trabajo y las de vivienda y equipamiento, para satisfacer las necesidades de trabajo, descanso y servicios de la población.

V. La distribución, construcción, conservación y mejoramiento de las obras de urbanización, equipamiento y servicios públicos de los centros de población.

VI. La preservación, protección y restauración del equilibrio ecológico del territorio de la entidad.

VII. La participación ciudadana en la planeación urbana, en su ejecución y en la vigilancia de su cumplimiento.

VIII. La regulación, del mercado del suelo, especialmente del destinado a la vivienda de los Estados de bajos ingresos, para propiciar un mercado competitivo, asegurar su disponibilidad y frenar la especulación urbana.

IX. La promoción, implementación y ejecución de programas de vivienda para las capas más necesitadas de la población; de programas para la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente y en general, de todos aquellos que fueren necesarios para alcanzar los objetivos y metas de los planes de desarrollo urbano de la entidad.

X. La identificación, conservación y protección de los poblados típicos, bellezas panorámicas y naturales, espacios escultóricos y demás componentes de la imagen urbana y paisajística así como de atracción turística.

XI. La localización e interrelación de los asentamientos humanos, así como el trazo, diseño y organización de los centros de población en el marco de los elementos naturales del entorno ambiental, de manera que se contribuya a intensificar las actividades productivas y, en general, optimizar la relación campo-ciudad.

XII. La protección de los derechos constitucionales de toda persona a disfrutar de una vivienda digna y decorosa al igual que de un ambiente sano.

La ordenación del territorio estatal deberá enfocar en conjunto a través de las diferentes categorías de planes, el desarrollo urbano y el ordenamiento ecológico, con el propósito de asegurar su coordinada planeación y programación, así como la aplicación eficiente de las políticas, normas, acciones y medidas de gobierno relativas.

**Artículo 4.-** Para los efectos de esta Ley se establecen las definiciones siguientes:

I. Centro de población: Es el área urbana ocupada por la concentración de asentamientos humanos y las instalaciones necesarias para su vida normal; la que se reserva para su expansión futura y la constituida por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dicho centro.

II. Centros de población estratégicos: Son los centros de población definidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que desempeñan una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, ya sea por estar integrados en sistemas urbanos intermunicipales, o en regiones metropolitanas o porque cumplen o se prevea que se cumplan funciones regionales en la prestación de servicios, en el desarrollo de las actividades productivas y en la distribución de la población.

III. Zonificación: Es la división del territorio estatal en áreas para los efectos de aplicarles políticas y programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico, así como la división en áreas, del suelo de un centro de población, según el aprovechamiento actual o previsto de éste y la densidad de su ocupación o construcción.

IV. Provisiones: Son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

V. Usos: Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios.

VI. Reservas: Son las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población.

VII. Destinos: Son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios.

VIII. Ordenamiento ecológico: Es el proceso de planeación dirigido a evaluar y planear el uso del suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente.

IX. Aprovechamiento racional: Es la utilización de los elementos naturales en forma que resulte eficiente, socialmente útil y procure su preservación y la del ambiente.

X. Protección: Es el conjunto de políticas y medidas para mejorar el ambiente y prevenir y controlar su deterioro.

XI. Restauración: Es el conjunto de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los procesos naturales.

XII. Preservación ecológica: Es el conjunto de políticas y medidas para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los procesos naturales y en cuyas áreas quedará prohibida la urbanización.

**Artículo 5.-** Las acciones e inversiones que lleven a cabo el Estado y los municipios en el territorio estatal, deberán ser congruentes con los planes de desarrollo urbano, a que se refiere esta Ley.

**Artículo 6.-** En los convenios que suscriban los municipios con el Estado, y éste con la Federación para la realización de obras e inversiones destinadas al desarrollo urbano en el territorio del Estado, se establecerán bases que determinen la congruencia de dichas acciones e inversiones con el Plan Nacional de Desarrollo, con el Plan Estatal de Desarrollo y con otros instrumentos de planeación.

**Artículo 7.-** Los bienes inmuebles del territorio estatal estarán sujetos, cualquiera que sea su régimen jurídico o su condición urbana o rural, a las disposiciones de esta Ley.

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

Las tierras ejidales y comunales, así como todas aquellas otras, cualquiera que fuere su régimen jurídico, que se encuentren en explotación minera, agrícola o forestal, o que sean aptas para estos tipos de explotación, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades, de las que sólo podrán sustraerse para ser incorporadas al proceso de urbanización, de acuerdo con la legislación de la materia.

Toda acción de urbanización de tierras ejidales o comunales, tales como apertura de calles, fraccionamiento, subdivisiones del suelo, lotificaciones condominales o cualquier acto de construcción de inmuebles incluso en los solares de propiedad privada de los ejidatarios o comuneros, se sujetará a las disposiciones de esta Ley y su reglamentación, independientemente de la aplicación de medidas previstas en la legislación en materia agraria.

Las tierras ejidales o comunales ubicadas en las áreas no urbanizables de los centros de población de la entidad, quedan sujetas a las normas contempladas en el artículo 112 de esta Ley, las situadas en las áreas naturales protegidas que se localicen en la entidad, ya sean de interés de la federación o de jurisdicción local, estarán afectas al tipo de actividad, limitación o modalidad que al efecto se les determine en la correspondiente declaratoria y en su caso, en el respectivo plan de desarrollo urbano. Las ubicadas en el área de crecimiento de un centro de población, se sujetarán a lo que disponga esta Ley, su reglamentación y los planes de desarrollo urbano aplicables.

Cuando se expropian bienes ejidales y comunales para obras de beneficio social o público en favor de los gobiernos del Estado o municipales, se procurará que los ejidatarios y comuneros afectados, en forma preferente participen en los beneficios derivados de las obras y programas que se realicen.

En toda enajenación de tierras ejidales o comunales en favor de personas ajenas al ejido o comunidad, situadas en las áreas de reserva territorial de los centros de población de la entidad, se deberá respetar el derecho de preferencia del Estado y los ayuntamientos, quienes destinarán preferentemente para satisfacer las necesidades de suelo de la población de más bajos ingresos.

**Artículo 8.-** Los planes de desarrollo urbano, las declaratorias y todos los actos de autoridad relacionados con la ejecución de los mismos, serán obligatorios tanto para las autoridades como los particulares.

En ningún caso se permitirán construcciones contrarias a la normatividad que para las provisiones, reservas, destinos y usos del suelo se contemple en esta Ley, en su reglamentación, en los planes de desarrollo urbano y en los demás ordenamientos aplicables de carácter estatal y municipal.

**Artículo 9.-** Se faculta al Ejecutivo del Estado y a los ayuntamientos para fijar restricciones al uso del suelo y a la construcción de edificaciones de cualquier clase, de acuerdo a las disposiciones de la presente Ley y su reglamentación, así como también a lo que se establezca en la normatividad estatal o municipal conducente y la zonificación y normas de los planes de desarrollo urbano.

Toda acción que signifique una operación de construcción en, sobre o bajo la tierra, así como la realización de cualquier cambio material en edificios existentes y en su uso, así como en las construcciones que por sus características generen impacto significativo en la estructura de los centros de población o en su área de influencia, requerirán de la autorización previa y expresa de las autoridades estatales y municipales correspondientes, en los términos de esta Ley y su reglamentación.

Para los efectos de esta Ley se establecen: La licencia estatal del uso del suelo, la licencia municipal de construcción, las autorizaciones sobre lotificaciones condominales, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones de predios; las autorizaciones de apertura, prolongación y ampliación de vías públicas, así como también para la explotación de bancos de materiales para la construcción y la realización de conjuntos y condominios.

**Artículo 10.-** Los planes de desarrollo urbano y la normatividad que en ellos se establezca, se enmarcarán en las normas básicas y requisitos contemplados en esta Ley y su reglamentación, así como en la legislación aplicable debiendo corresponder a las características de la realidad urbana y sus elementos esenciales, la topografía del suelo, el paisaje, los recursos naturales y las condiciones ambientales existentes.

La reglamentación de esta Ley, señalará las especificaciones técnicas y requisitos a que quedara sujeta la materia de desarrollo urbano en el territorio estatal.

## **TITULO SEGUNDO**

### **De las Autoridades Competentes, de los Organismos Auxiliares y de la Participación Popular**

#### **CAPITULO I**

##### **De las Autoridades**

**Artículo 11.-** Corresponde a la Legislatura del Estado:

- I. Decretar la fundación de los nuevos centros de población que el desarrollo urbano requiera.
- II. Aprobar los planes de desarrollo urbano a que se refiere la presente Ley, excepto los planes parciales que deriven de los planes de centros de población estratégicos y de los planes de centros de población, y fijar, en los que corresponda, los límites de los centros de población.
- III. Celebrar reuniones de consulta popular en materia de asentamientos humanos.

**Artículo 12.-** Corresponde al Ejecutivo del Estado:

- I. Elaborar, aprobar, ejecutar y evaluar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, los planes regionales metropolitanos, los planes de centros de población estratégicos y los parciales de éstos, con la concurrencia y coordinación de los ayuntamientos. En estos planes se aprobará la zonificación que administrarán ambas autoridades.
- II. Coordinar y establecer la congruencia de los planes estatal de desarrollo urbano, regionales metropolitanos, municipales de desarrollo urbano de centros de población estratégicos, de centros de población y los respectivos planes parciales, con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de carácter nacional.

III. Emitir los dictámenes de congruencia de los planes municipales de desarrollo urbano, de los planes de centros de población y de los planes parciales de éstos, con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, y los planes regionales metropolitanos, en su caso.

IV. Formular ante las autoridades y órganos competentes, las proposiciones que se estimen convenientes para la elaboración, revisión y actualización del Plan Nacional de Desarrollo y de los programas de carácter nacional, así como coadyuvar con las autoridades federales en su cumplimiento y ejecución en el territorio estatal.

V. Celebrar convenios cuando sea necesario, con los gobiernos de los municipios, de las entidades federativas, del Distrito Federal y de la Federación, para coordinar y operar los respectivos planes de desarrollo urbano y sus correspondientes programas.

VI. Participar en las comisiones de conurbación interestatal, en los términos a que establece la Ley General de Asentamientos Humanos.

VII. Identificar, declarar y conservar en coordinación con los ayuntamientos respectivos, las zonas, sitios y edificaciones que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura.

VIII. Crear, establecer, administrar y vigilar la utilización de los instrumentos necesarios para la ejecución y administración del desarrollo urbano del Estado, así como para evitar la especulación de los terrenos y el encarecimiento artificial del suelo.

IX. Promover ante la Legislatura del Estado la fundación de nuevos centros de población.

X. Expedir y administrar las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos de áreas y predios en el Estado, conforme a los respectivos planes de desarrollo urbano.

XI. Resolver mediante dictamen técnico, la precisión de los límites de las áreas o predios a que se refieran las declaratorias sobre provisiones, usos, destinos y reservas.

XII. Promover la participación ciudadana en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los planes de desarrollo urbano del Estado.

XIII. Suscribir acuerdos de coordinación con autoridades federales, estatales y municipales y convenios de concertación con los sectores social y privado en materia de desarrollo urbano.

XIV. Constituir y administrar las reservas territoriales de la entidad, y ejercer asimismo el derecho preferente del Estado para adquirir inmuebles en áreas urbanas y de reserva territorial.

XV. Promover, financiar, gestionar, concertar y ejecutar acciones y programas de vivienda, preferentemente a la población de escasos recursos.

XVI. Aplicar las medidas económicas y administrativas para el cumplimiento de las normas vigentes en el Estado, en la materia objeto de esta Ley.

XVII. Conceder autorizaciones, permisos y licencias para la fusión, lotificación condominal, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos así como conjuntos urbanos.

XVIII. Otorgar la licencia estatal del uso del suelo, en los términos que prevea esta Ley y la reglamentación respectiva.

XIX. Autorizar la apertura, prolongación, ampliación o cualquier modificación de una vía pública.

XX. Señalar administrativa y físicamente, en coordinación con los ayuntamientos respectivos, los límites de crecimiento urbano de los centros de población de la entidad.

XXI. Regularizar la tenencia de la tierra con la participación de los municipios.

XXII. Ejercer las demás atribuciones que le otorguen esta Ley, su reglamentación y demás ordenamientos legales.

**Artículo 13.-** Los ayuntamientos del Estado tendrán, en las materias de que trata esta Ley, las atribuciones siguientes:

I. Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y, en su caso, modificar los planes municipales de desarrollo urbano, los planes de centros de población y los parciales de éstos. En los planes de referencia se aprobará la zonificación que deberán administrar.

II. Concordar los planes mencionados en la fracción anterior con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y, en su caso, con los planes de centros de población estratégicos y los planes regionales metropolitanos.

III. Participar en forma concurrente y coordinada con el Estado en la elaboración, aprobación y ejecución de los planes regionales metropolitanos, los de centros de población estratégicos de su territorio, y los parciales de éstos, así como en su evaluación y modificación en su caso.

IV. Participar en las comisiones de conurbación interestatal, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos.

V. Identificar, declarar y conservar, en coordinación con el Gobierno del Estado, las zonas, sitios y edificaciones que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura.

VI. Proponer al Ejecutivo del Estado la expedición de las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos que afecten al territorio del municipio.

VII. Participar en la creación y administración de las reservas territoriales y ecológicas de sus respectivos municipios y ejercer indistintamente con el Estado, el derecho preferente para adquirir inmuebles en áreas de reserva territorial.

VIII. Celebrar con el Gobierno del Estado o con otros ayuntamientos de la entidad, los acuerdos de coordinación necesarios para la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano que deban realizarse en el ámbito de los respectivos municipios, así como celebrar convenios de concertación con los sectores social y privado.

IX. Promover coordinadamente con el Gobierno del Estado o el de otros municipios, acciones, obras y servicios, que se relacionen con el desarrollo urbano municipal.

X. Promover e impulsar la participación de la colectividad en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los planes de desarrollo urbano aplicables en el respectivo municipio.

XI. Impulsar la construcción y mejoramiento de obras de infraestructura y equipamiento urbano en el municipio con base en la Ley de Aportaciones y Mejoras del Estado de México.

XII. Dar publicidad en el municipio a los planes de desarrollo urbano y a las declaratorias correspondientes.

XIII. Otorgar la licencia municipal de construcción así como autorizar la explotación de bancos de materiales para la construcción, en los términos que prevea la presente Ley y la reglamentación respectiva.

XIV. Informar y orientar a los particulares interesados respecto de los trámites que sobre licencias, autorizaciones y permisos les compete otorgar a efecto de facilitar su gestión.

XV. Coordinar la administración y funcionamiento de los servicios públicos a su cargo, con los planes y programas de desarrollo urbano y de acuerdo al presupuesto municipal de egresos y a los convenios cuando se determine el concurso del Estado.

XVI. Vigilar en sus respectivas jurisdicciones y observancia de los planes de desarrollo urbano, las declaratorias y las normas básicas correspondientes, así como la consecuente utilización del suelo.

XVII. Suscribir convenios con instituciones de crédito nacional para que por su conducto se realicen los cobros correspondientes a la emisión de licencias en materia de desarrollo urbano.

XVIII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

XIX. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios para ordenar el desarrollo urbano del municipio, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley y su reglamentación.

XX. Ejercer las demás atribuciones que les otorguen esta Ley y su reglamentación y demás ordenamientos legales.

**Artículo 14.-** Las acciones de planeación, programación, ejecución, supervisión, control, seguimiento y evaluación relativas del desarrollo urbano en el territorio del Estado, deberán realizarse por las autoridades de los distintos niveles de gobierno de manera coordinada y concurrente.

## **CAPITULO II**

### **De los Organismos Auxiliares y de la Participación Popular**

**Artículo 15.-** Para el cumplimiento de esta Ley son organismos auxiliares:

I. El Comité Estatal de Desarrollo Urbano.

II. Las comisiones de planeación para el desarrollo de los municipios

III. Los consejos de participación ciudadana de los municipios.

IV. Los demás que por sus objetivos y funciones se relacionen con la materia de esta Ley.

**Artículo 16.-** El Comité Estatal de Desarrollo Urbano es el órgano de asesoría y consulta del Ejecutivo del Estado en materia de desarrollo urbano, el cual estará presidido por el Gobernador Constitucional del Estado, y el reglamento respectivo determinará su forma de integración, organización y funcionamiento.

**Artículo 17.-** Corresponde al Comité Estatal de Desarrollo Urbano:

I. Recoger las opiniones y propuestas de los grupos sociales de la comunidad, en relación con la planeación del desarrollo urbano.

II. Asesorar al Ejecutivo del Estado en lo relativo a la planeación y regulación del desarrollo urbano de la entidad, así como en las acciones e inversiones que se realicen en esta materia.

III. Proponer medidas tendientes a la ordenación al territorio del Estado, así como para su realización.

IV. Sugerir mecanismos de financiamiento de los programas derivados diferentes planes de desarrollo urbano de responsabilidad estatal.

V. Estudiar y promover las medidas legislativas y administrativas que pudieran ser necesarias para la mejor ordenación del desarrollo urbano en el Estado.

VI. Sugerir las bases conforme a las cuales se celebren convenios de concertación con instituciones públicas, sociales o privadas, en esta materia.

VII. En lo general, toda otra facultad análoga relacionada con las funciones y atribuciones mencionadas.

**Artículo 18.-** Los habitantes del Estado tienen derecho a organizarse y participar de manera responsable en los términos de esta Ley y su reglamentación, en la elaboración y ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano.

Se concede acción pública para la denuncia, ante las autoridades competentes, de hechos, actos u omisiones que cometieren los particulares o autoridades públicas, en contravención a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y a las de los demás ordenamientos aplicables, asimismo cualquier persona podrá solicitar de las autoridades referidas, la adopción de las medidas de seguridad previstas en esta Ley. La denuncia podrá ser ejercida por cualquier persona física o moral; se presentará por escrito señalando nombre y domicilio, así como los hechos, actos u omisiones que la motivan. La autoridad que la reciba, emitirá y notificará su respuesta en breve plazo.

**Artículo 19.-** Los municipios deberán promover e impulsar la participación de la comunidad en el desarrollo urbano y la conservación de los recursos naturales, en los términos de la legislación aplicable, por medio de las comisiones de planeación para el desarrollo y los consejos de participación ciudadana o mediante cualquier otra forma de organización.

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

**Artículo 20.-** La participación popular en la entidad, debe perseguir los siguientes objetivos:

I. Fortalecer la comunicación entre los gobiernos estatal y municipal con la comunidad en forma permanente y eficaz.

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

III. Fortalecer la actividad municipal en materia de desarrollo urbano y prestación de servicios a través de la participación económica y la colaboración material de la colectividad.

## **TITULO TERCERO** **Del Sistema de Planes de Desarrollo Urbano**

### **CAPITULO PRIMERO** **Del Contenido de los Planes de Desarrollo Urbano**

**Artículo 21.-** La ordenación y regulación de los asentamientos humanos se llevará a cabo a través de:

I. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

II. Los Planes Regionales Metropolitanos.

III. Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano.

IV. Los Planes de Centros de Población Estratégicos.

V. Los Planes de Centros de Población.

VI. Los Planes Parciales.

**Artículo 22.-** Los planes de desarrollo urbano son el conjunto de disposiciones para alcanzar los objetivos previstos de ordenamiento urbano y ecológico del territorio y de crecimiento, conservación, mejoramiento o fundación de los centros de población de la entidad y se sujetarán a las normas generales siguientes:

I. Se integrarán con la identificación o diagnóstico de la situación urbana y entorno ambiental, su problemática y sus tendencias; la determinación de los objetivos por alcanzar; las estrategias, políticas, zonificación del territorio y manejo de sus recursos naturales, así como los criterios y normas técnicas y demás aspectos que orienten o regulen las acciones de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico.

II. Incorporarán a su contenido, los criterios y normas técnicas ambientales para la protección y aprovechamiento racional del suelo que determine la Secretaría de Ecología en virtud de lo establecido en los artículos 4 fracción XXVII y 21 de la Ley de Protección al Ambiente del Estado.

III. Estarán vinculados entre sí de manera que exista entre ellos la adecuada congruencia.

**Artículo 23.-** El Plan Estatal de Desarrollo Urbano contendrá:

I. La descripción y análisis del Estado y perspectivas de la situación urbana y su entorno ambiental, así como de las condicionantes que ello genera para la planeación del territorio estatal, respecto de:

- a) El medio físico, recursos naturales y clasificación del suelo del territorio estatal, según sus usos.
- b) La distribución espacial de las actividades productivas e interacción entre ellas y los centros de población.
- c) La distribución de la población, la dinámica de su crecimiento y la relación con los centros de población.
- d) La infraestructura, equipamiento y servicios públicos estatales y regionales con el balance de sus características y capacidades globales, en relación a las necesidades por atender.
- e) La localización y características de las áreas naturales, en general, precisando el Estado de conservación y deterioro de las mismas.

II. Las líneas generales de acción que incidan en la ordenación de la materia, establecidas en los programas nacionales y estatales aplicables.

III. La determinación de los objetivos, políticas y consecuente estrategia general para:

- a) Conformar el Sistema Estatal de Centros de Población, estableciendo las relaciones entre los mismos y sus funciones.
- b) Ordenar la distribución de la población y sus actividades en el territorio estatal.
- c) Aprovechar, preservar, proteger y restaurar el equilibrio ecológico.
- d) Impulsar, consolidar y controlar el crecimiento de los centros de población, según fuere el caso.
- e) Zonificar el territorio estatal para la aplicación de las políticas urbanas y ecológicas a que se refieren los incisos c) y d) de la presente fracción.
- f) Construir, ampliar o mejorar la infraestructura, equipamiento y servicios públicos de cobertura estatal y regional e igualmente las vialidades de enlace interurbano.
- g) Proteger y aprovechar de manera racional el suelo interurbano en territorio estatal.

IV. La identificación de los centros de población que se califican de estratégicos para su planeación, en virtud de cumplir o preverse que cumplan éstos en el futuro funciones de alcance regional en cuanto a la prestación de servicios, desarrollo de actividades productivas y distribución inducida de la población.

V. El señalamiento, en su caso, de los centros de población que hubieren de ser fundados y su localización.

VI. Los lineamientos globales para la elaboración y ejecución de los programas y la concertación de acciones entre los sectores públicos, privado y social.

VII. La indicación de los elementos básicos de congruencia entre los programas a que se refieren la fracción II de este artículo y el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 24.-** Los planes regionales metropolitanos, tienen como propósito establecer un sistema urbano y ecológico intermunicipal integral, en el cual la estructura vial, los grandes usos del suelo y las zonas concentradoras de servicios, estén previstos para cada uno de los centros de población y zonas que conformen el sistema, en relación a la población por atender a fin de optimizar la inversión pública, y elevar al máximo el nivel de cobertura y calidad en la prestación de los servicios.

Los planes de referencia deberán contener como mínimo:

I. Las bases de congruencia con la planeación estatal.

II. La identificación de los problemas urbanos y ambientales de la región, como consecuencia del análisis de:

- a) Las características, calidad del medio natural y aptitud de los suelos.
- b) La distribución de los habitantes y la dinámica socioeconómica de los asentamientos humanos.
- c) Las relaciones de interdependencia entre los centros de población y de las conurbaciones existentes o previsibles.
- d) Los usos del suelo, densidades y organización general de los centros de población.
- e) La infraestructura y vialidades principales, así como los servicios públicos de cobertura regional.
- f) La tendencia de la problemática ambiental y urbano-regional.

III. La definición de los objetivos generales para el ordenamiento regional y de los centros de población.

IV. El señalamiento de las estrategias, políticas y lineamientos de acción para:

- a) Efectuar el ordenamiento territorial de la población y sus actividades.
- b) Conformar la estructura urbana general deseable para los centros de población.
- c) Integrar las reservas territoriales para el crecimiento de los centros de población.
- d) Construir, mejorar y ampliar la infraestructura y el sistema de comunicaciones, así como de servicios públicos de cobertura regional.
- e) Conservar, restaurar y proteger las áreas agropecuarias, forestales turísticas y los recursos hidrológicos que cumplan funciones ecológicas y de preservación del entorno de los centros de población.

V. La zonificación primaria de áreas urbanizables y no urbanizables y los límites de los centros de población de la región metropolitana.

VI. La zonificación general de usos predominantes del suelo y la localización de los destinos para equipamiento o infraestructura de nivel regional.

**Artículo 25.-** Los planes municipales de desarrollo urbano contendrán a lo menos:

I. La descripción y análisis de la situación y tendencias de:

- a) El medio físico, recursos naturales y usos del suelo del territorio municipal.
- b) Las características de la población y su distribución territorial.
- c) La ubicación de los centros de población urbanos y rurales y su relación con las actividades productivas y económicas.
- d) La infraestructura, vialidad, equipamiento, servicios y viviendas existentes y sus necesidades.
- e) La localización, características y estado de conservación y deterioro de las áreas naturales, en general.
- f) La identificación de los principales problemas de desarrollo urbano, relacionados con la contaminación ambiental.

II. Las bases fijadas en el Plan Estatal de Desarrollo para la planeación del correspondiente municipio.

III. El señalamiento de los objetivos, estrategias y políticas del plan para:

- a) Conformar el sistema municipal de centros de población, de acuerdo al crecimiento demográfico esperado, determinándoles los niveles de servicio correspondientes.
- b) Ampliar y mejorar las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de cobertura municipal y las vías de comunicación de enlace interurbano.
- c) Consolidar o concentrar los centros de población rurales e impulsar consolidar o controlar el crecimiento de los centros de población urbanos.
- d) Aprovechar, conservar, proteger y restaurar las áreas y recursos naturales, así como preservar la calidad del ambiente.

IV. La zonificación general del territorio del respectivo municipio para su ordenamiento urbano y ecológico.

V. La programación de acciones, obras y servicios.

VI. La indicación de los elementos de congruencia entre el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y el correspondiente plan municipal.

**Artículo 26.-** Los planes de centros de población estratégicos y de centros de población, tendrán el contenido común siguiente:

I. El análisis de los problemas urbanos y de su entorno ambiental existentes y previstos, así como también el de las condicionantes para su atención, sobre:

- a) El medio físico y los recursos naturales del respectivo territorio.
- b) Los usos del suelo y demás elementos que integran la estructura urbana.
- c) La infraestructura, vialidad, equipamiento y servicios públicos existentes.

d) La vivienda y la tenencia de la tierra.

e) Las características formales y de construcción de los elementos que conforman la imagen urbana y su valor histórico, artístico y cultural.

f) La composición y distribución de la población, la dinámica de su crecimiento y su relación con las actividades económicas.

g) Las tendencias y patrones de crecimiento de las áreas urbanas.

h) La localización, características y estado de conservación de las áreas naturales en general.

II. Las bases que se fijen para la planeación de los centros de población en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, o en su caso en el correspondiente plan regional metropolitano o plan municipal de desarrollo urbano.

III. El señalamiento de los objetivos del plan, las estrategias y políticas para:

a) Ordenar la estructura urbana.

b) Crear la reserva de suelo para la expansión del centro de población y la vivienda, con indicación de las etapas para su desarrollo.

c) Ampliar y mejorar la infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

d) Asegurar que las industrias, los bancos de materiales para la construcción y las instalaciones para el almacenamiento, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos, no alteren gravemente el entorno natural, ni provoquen contaminación ambiental, inestabilidad del suelo o riesgo de cualquier otro orden, de acuerdo con las disposiciones aplicables de la Ley de Protección al Ambiente y su reglamentación.

e) Establecer, conservar, proteger y restaurar las áreas naturales en general.

f) Conservar y mejorar la imagen urbana y sus rasgos típicos.

g) Determinar las áreas sujetas a políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento.

IV. El límite del centro de población, la clasificación del territorio en áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables y la fijación del límite de crecimiento urbano.

V. La zonificación y mezcla de usos y destinos del suelo.

VI. Las normas de uso del suelo, su ocupación, densidad máxima de construcción, estacionamientos e imagen urbana.

VII. Las normas sobre infraestructura, equipamiento y vialidad, en su caso, las restricciones federales y estatales.

VIII. Las normas sobre el uso o aprovechamiento en general de los recursos naturales existentes en las áreas que conforman el centro de población, así como las modalidades y limitaciones a que se sujetarán las actividades que en los mismos se desarrollen.

IX. Los programas de acciones, obras y servicios.

X. La indicación de los elementos básicos de congruencia entre el plan del centro de población de que se trate y el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, o en su caso, el respectivo plan regional metropolitano o plan municipal de desarrollo urbano.

**Artículo 27.-** Los planes parciales que deriven de los planes de centros de población estratégicos y de los planes de centros de población, se expedirán para las áreas de crecimiento de éstos; la conservación y mejoramiento de la imagen urbana y la estructura vial; la precisión de los usos del suelo de sectores urbanos y cuando cualquier otro propósito análogo de interés público lo hiciere necesario. Su contenido mismo será el siguiente:

- I. La referencia a los señalamientos conducentes del plan del cual derivan.
- II. El análisis de la problemática que los motiva.
- III. El señalamiento de los objetivos, políticas y estrategias correspondientes.
- IV. Las regulaciones concretas del objeto o materia que motiva su expedición.
- V. Los demás elementos técnicos, normativos y administrativos que procedan.

Los planes parciales no podrán modificar las normas establecidas en los planes de centros de población de los cuales derivan.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **Del Procedimiento de Elaboración, Aprobación y Modificación de los Planes**

**Artículo 28.-** El Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales metropolitanos se sujetarán al siguiente procedimiento.

- I. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, los elaborará tomando en cuenta la opinión del Comité Estatal de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Ecología, de los ayuntamientos y de la comunidad, para la cual realizará las consultas que fueren necesarias.
- II. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas remitirá para la aprobación del Gobernador del Estado el proyecto del plan respectivo con todos sus antecedentes y éste en su caso, lo enviará a la Legislatura del Estado para su aprobación correspondiente.

**Artículo 29.-** Los planes de centros de población estratégicos y sus respectivos planes parciales, se someterán al siguiente procedimiento.

- I. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, elaborará el plan del centro de población estratégico y sus planes parciales con la concurrencia del ayuntamiento respectivo.
- II. La comisión de planeación para el desarrollo del municipio, coordinará las consultas que efectuarán los consejos de participación ciudadana para recabar la opinión de la comunidad, mismas que se harán en la forma establecida en esta Ley y demás ordenamientos aplicables.
- III. En el caso de los planes de centros de población estratégicos, el ayuntamiento lo aprobará formalmente en sesión de cabildo y los remita con todos sus antecedentes, por

conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, al conocimiento y aprobación del Gobernador.

IV. El Gobernador del Estado, en su caso, remitirá el plan del centro de población estratégico a la Legislatura para su aprobación definitiva, salvo los planes parciales, que aprobará directamente.

**Artículo 30.-** Los planes municipales de desarrollo urbano y los de centros de población, así como los planes parciales que deriven de estos últimos, se someterán al siguiente procedimiento:

I. El ayuntamiento en sesión de cabildo, acordará que se elabore el correspondiente plan y resolverá la forma en que éste se lleve a cabo, en la misma sesión se dispondrá encomendar a la comisión de planeación para el desarrollo del municipio o a quien se designe al efecto, que tome a su cargo las gestiones necesarias para el cumplimiento de estos acuerdos.

II. La comisión de planeación para el desarrollo del municipio, coordinará las consultas que efectuarán los consejos de participación ciudadana para recabar la opinión de la comunidad, misma que se harán en la forma establecida en esta Ley y demás ordenamientos aplicables.

III. Una vez terminado el proyecto del plan de que se trate, el ayuntamiento recabará de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas el dictamen de congruencia de éste con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

IV. El ayuntamiento aprobará formalmente el respectivo plan en sesión de cabildo y lo someterá con todos sus antecedentes a la aprobación definitiva de la Legislatura, salvo en el caso de los planes parciales, que aprobará directamente.

**Artículo 31.-** Los planes de desarrollo urbano juntamente con los decretos de la Legislatura que los aprueben, así como los acuerdos del Ejecutivo que aprueben los planes parciales y las actas de cabildo de los ayuntamientos que aprueben los respectivos planes parciales, serán publicadas en la "Gaceta del Gobierno" del Estado.

La aprobación de los planes de centros de población por la Legislatura implicará el establecimiento, modificación o ratificación según el caso, de los límites de los centros de población contemplados en los mismos.

Los planes entrarán en vigor al día siguiente de su publicación.

Los gobiernos del Estado y los de los municipios podrán utilizar otras publicaciones y medios de divulgación e información para contribuir al mejor conocimiento y fiel observancia de los planes de desarrollo urbano.

**Artículo 32.-** Los planes y sus correspondientes decretos aprobatorios, serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad, remitiéndose al apéndice respectivo los planos y demás documentos anexos integrantes de los mismos.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, organizará, conservará y mantendrá para su consulta, el archivo de los planes de desarrollo urbano junto con toda la documentación relativa, así como el de los programas que se deriven de esos planes, las declaratorias, los acuerdos de coordinación, y los convenios de concertación relativos a la planeación y programación del desarrollo urbano.

**Artículo 33.-** Los planes de desarrollo urbano sólo podrán ser modificados conforme al mismo procedimiento establecido para su elaboración, aprobación, publicación e inscripción.

No constituirán modificación al respectivo plan de desarrollo urbano, la autorización sobre el cambio de uso del suelo a otro que al efecto se determine que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida, siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el respectivo estudio de impacto urbano establezca que el cambio no altera las características de la estructura urbana prevista y las de su imagen y que se cuenta con dictámenes favorables de capacidad vial, hidráulico y sanitarios y ambiental.

La autorización respectiva será expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas mediante acuerdo motivado y fundado, previa opinión favorable del ayuntamiento, quien oír a su comisión de planeación para el desarrollo o, en su caso, al correspondiente consejo de participación ciudadana. Bajo ninguna circunstancia se podrá cambiar el uso del suelo de terrenos destinados a vialidades y a equipamiento.

**Artículo 34.-** Los planes y programas a que se refiere esta Ley, estarán sometidos a un proceso permanente de evaluación, para controlar su ejecución.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas deberá integrar un sistema de evaluación relativo a los asentamientos humanos en el Estado que permita establecer la situación de su problemática y perspectivas, así como determinar la eficacia de las políticas y acciones realizadas para la consecución de los objetivos establecidos en los planes de desarrollo urbano.

Con tal fin, los organismos, dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, cuyas funciones se relacionen con el desarrollo urbano deberán recabar, procesar y proporcionar periódicamente la información relativa a sus programas en la materia.

### **CAPITULO TERCERO De los Programas**

**Artículo 35.-** Los programas de desarrollo urbano son instrumentos de ejecución de los planes para el logro de sus objetivos y metas; en ellos se precisan las acciones a realizar, se determinan los responsables y se establecen los plazos para su cumplimiento, de conformidad con los recursos y medios disponibles.

Los programas podrán ser precedidos o seguidos de los acuerdos de coordinación entre las autoridades corresponsales de su ejecución y de los convenios de concertación con los sectores social y privado participantes, en los que se establecerán los aspectos esenciales para la elaboración o cumplimiento de los programas.

Los programas de responsabilidad exclusiva o parcial del sector público, deberán ajustarse a los procedimientos de programación y presupuestación que determine la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado.

**Artículo 36.-** Los programas a que se refiere el artículo anterior, podrán ser generales, referirse a una parte del territorio y versar sobre las materias siguientes:

I. Reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra.

- II. Vivienda.
- III. Industria.
- IV. Turismo.
- V. Conservación del patrimonio inmobiliario, histórico y cultural.
- VI. Vialidad.
- VII. Ejecución y operación de servicios públicos de infraestructura y equipamiento urbano.
- VIII. Centros de servicios urbanos.
- IX. Las demás materias que fueren necesarias.

**Artículo 37.-** Los programas contendrán al menos:

- I. La referencia al plan del que se desprenden y a su viabilidad política y financiera.
- II. Los objetivos y metas que se persiguen.
- III. Las autoridades responsables de su ejecución.
- IV. Las organizaciones participantes, en su caso, de los sectores social y privado, incluso inversionistas empresariales.
- V. La descripción y ubicación de las acciones, obras o servicios y la referencia a los recursos necesarios.
- VI. Las etapas y tiempos para su cumplimiento.
- VII. Los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento, evaluación y en su caso modificación.

**TITULO CUARTO**  
**De la Zonificación del Territorio, de la Regulación de la**  
**Propiedad y del Suelo para Desarrollo Urbano**

**CAPITULO PRIMERO**  
**De la Zonificación del Territorio**

**Artículo 38.-** Para los efectos de ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio estatal y en los centros de población, los planes de desarrollo urbano zonificarán el suelo en:

- I. Areas de aplicación de políticas de ordenamiento y regulación del territorio.
- II. Areas urbanas, urbanizables y no urbanizables.
- III. Areas de provisiones, reservas, usos y destinos.

**Artículo 39.-** Las áreas de ordenamiento y regulación del territorio son aquellas en que se aplicarán, según corresponda, las políticas que a continuación se definen:

a) De impulso: Son las que se aplican a los centros de población seleccionados por presentar condiciones favorables para incidir o reforzar un proceso acelerado de desarrollo así como de rápido crecimiento demográfico, y que presuponen una importante concentración de recursos.

b) De consolidación: Son las aplicables a centros de población que sólo requieren de un ordenamiento de su estructura básica y que, sin afectar su dinámica actual, procuran evitar los efectos negativos de la desordenada concentración urbana.

c) De control: Son las que persiguen disminuir o desalentar el actual ritmo de crecimiento de determinados centros de población, en los cuales la concentración provoca problemas crecientemente agudos de congestión e ineficiencia económica y social, del mismo modo cuando tales centros de población muestran síntomas de saturación, por carecer de suelo apto para su expansión y tener, entre otras, limitaciones en las disponibilidades de agua y red vial, así como en la capacidad de su infraestructura, lo que obliga a restringir su desarrollo preferentemente al interior de la estructura urbana existente, rehabilitando y reconstruyendo sus áreas deterioradas, insalubres o deficientemente aprovechadas.

**Artículo 40.-** El ordenamiento de los centros de población se encuadrará, según fuere el caso, en las políticas siguientes:

I. Conservación: Es la que tiene por objeto mantener en buen estado de preservación y funcionamiento los edificios, vialidades, infraestructura, equipamiento y servicios que conforman las zonas urbanizadas de los centros de población, sus espacios libres e instalaciones, y los elementos de diverso orden que integran su imagen, así como, en su caso, proteger debidamente los vestigios arqueológicos y bienes inmuebles del patrimonio histórico, artístico y cultural en el territorio del Estado.

II. Mejoramiento: Es la que tiende a reordenar las áreas incipientemente desarrolladas de un centro de población y de igual manera, a renovar o regenerar las que estuvieren deterioradas física o funcionalmente.

III. Crecimiento: Es la que determina las áreas necesarias para atender la expansión demográfica y espacial o física de un centro de población.

IV. Fundación: Es la creación de los centros de población previstos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano o en sus actualizaciones.

**Artículo 41.-** Para las áreas señaladas en la fracción II del artículo 38 de esta Ley, se establecen las definiciones siguientes:

I. Areas urbanas: son las constituidas por zonas edificadas total o parcialmente en donde existen servicios sin perjuicio de que coexistan con predios baldíos o carentes de servicios.

II. Areas urbanizables: Son las que definen los planes en atención a políticas y estrategias de desarrollo urbano, así como por reunir condiciones para ser dotadas de servicios, las que se reservan para el futuro crecimiento de los centros de población o las que se prevea para la fundación de otros nuevos.

III. Areas no urbanizables: Son las que se excluyen del desarrollo urbano por ser tierras de alto o mediano rendimiento agrícola, pecuario o forestal; bosques demás recursos

naturales en explotación o susceptibles de serlo; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio históricos, artístico y cultural; los terrenos inundables; los que tengan riesgos previsible de desastre pendientes pronunciadas; los que acusen fallas o fracturas en su estratificación geológica; los que contengan galerías y túneles provenientes de labores mineros agotados o abandonados y todas aquellas áreas que como no urbanizables sean definidas en los planes, en atención a políticas y estrategias de desarrollo urbano.

**Artículo 42.-** El límite de crecimiento urbano se hará constar en los planes de centros de población estratégicos y de centros de población, así como cuando corresponda, en los planes estatal, regionales metropolitanos y municipales de desarrollo urbano.

Se entiende por límite de crecimiento urbano, la línea que delimita las áreas urbanas y urbanizables de un centro de población, respecto de las áreas no urbanizables, el cual tiene por objeto inducir o contener el desarrollo urbano en el espacio físico planeado a tal efecto, a fin de conservar y proteger las áreas no urbanizables.

La demarcación física y administrativa del límite de crecimiento urbano, a que se refiere la fracción XX del artículo 12 de esta Ley, se efectuará por el Ejecutivo a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en concurrencia y coordinación con el respectivo ayuntamiento, en su caso, se efectuará con las rectificaciones que su trazo y amojonamiento puedan requerir por las características topográficas de la realidad urbana local, sin que ello constituya alteración alguna del respectivo plan de desarrollo urbano.

**Artículo 43.-** Con el propósito de censar e inventariar las construcciones existentes en las áreas no urbanizables de un centro de población y controlar que no se levanten posteriormente nuevas construcciones, salvo las que autoricen las normas legales y reglamentarias pertinentes, el respectivo ayuntamiento abrirá, mantendrá y conservará en su municipio el correspondiente registro de construcciones ubicadas en áreas no urbanizables. La reglamentación de esta Ley regulará la forma en que se creará y llevará dicho registro, así como los demás aspectos que permitan resguardar su observancia.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **De las Declaratorias de Provisiones, Reservas, Destinos y Usos y de la Fundación de Nuevos Centros de Población**

**Artículo 44.-** Las declaratorias son los actos del Poder Ejecutivo que, con el fin de regular los asentamientos humanos, ratifican y en su caso precisan la zonificación sobre provisiones, reservas, destinos y usos de tierras, aguas y bosques contenida en los planes de desarrollo urbano vigentes.

**Artículo 45.-** El Ejecutivo Estatal solamente podrá expedir declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos, cuando los planes de desarrollo urbano de los que se deriven estén vigentes.

**Artículo 46.-** Las declaratorias contendrán como mínimo:

I. Referencia al plan del cual derivan.

II. Las razones de interés público y beneficio social que las motivan.

III. La demarcación de las áreas o predios afectados.

IV. Las modalidades o limitaciones a que estarán sujetas las áreas y predios objeto de las mismas.

**Artículo 47.-** Las declaratorias de provisiones de los nuevos centros de población las expedirá el Ejecutivo del Estado, se contendrán en el decreto de la Legislatura que los funde y deberán incluir además:

- I. La iniciativa del ayuntamiento o del Gobernador del Estado para fundar el centro de población.
- II. La referencia al plan de desarrollo urbano que haya previsto la fundación del centro de población.
- III. Las razones de interés público y beneficio social que motivan la creación del nuevo centro de población.
- IV. La localización de las áreas en donde se ubicará el nuevo centro de población

**Artículo 48.-** El Estado y los ayuntamientos tienen el derecho de preferencia para adquirir los terrenos señalados como reserva o provisiones en los planes y declaratorias, quienes los destinarán para satisfacer las necesidades de suelo de la población de más bajos ingresos.

**Artículo 49.-** El valor de los terrenos o construcciones existentes en los predios objeto de la declaratoria de reservas o destinos, será el que determine al efecto el Instituto Catastral del Estado. Las mejoras que se ejecuten en los inmuebles, con posterioridad a la expedición de la declaratoria, no eran objeto de indemnización alguna.

**Artículo 50.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, elaborará los proyectos de declaratorias sobre provisiones, reservas y destinos y usos y con la opinión de los ayuntamientos respectivos, los someterá a la aprobación del Ejecutivo del Estado.

Cuando sea el ayuntamiento quien proponga la expedición de declaratorias, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas dictaminará el proyecto correspondiente y lo elevará a la consideración y resolución del Gobernador.

**Artículo 51.-** Aprobadas las declaratorias, se publicarán en la «Gaceta del Gobierno» y entrarán en vigor a los diez días contados a partir de su publicación.

**Artículo 52.-** Las declaratorias se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y en los demás que procedan, dentro de los diez días siguientes a la fecha de su publicación.

**Artículo 53.-** Los propietarios, poseedores y tenedores de bienes inmuebles afectados por las provisiones y reservas contempladas en los planes de desarrollo urbano, podrán continuar su actual aprovechamiento hasta que se establezcan los destinos y usos en los respectivos planes de los nuevos centros de población que se funden, o en los planes parciales, según corresponda.

Mientras tanto, para realizar cualquier actividad que signifique la modificación del uso del suelo, ejecutar construcciones o dividir bienes raíces, se requerirá de la previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y del ayuntamiento respectivo.

Cuando para la ejecución de los planes y declaratorias sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente adoptará las medidas administrativas conducentes, celebrará los convenios relativos o proveerá a la expropiación de la misma de conformidad con las leyes aplicables.

**Artículo 54.-** Para los efectos de esta Ley, se determinan como causas de utilidad pública:

I. La ejecución de los planes de desarrollo urbano y el cumplimiento de las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos.

II. La construcción de reservas territoriales para ordenar el crecimiento de los centros de población.

III. La regularización de la tenencia de la tierra.

IV. La ejecución de programas de vivienda de interés social y de creación de fuentes de empleo.

V. La creación, conservación, mejoramiento y aprovechamiento de los elementos naturales que puedan cumplir o cumplan una función de preservación de las condiciones ecológicas de los asentamientos humanos.

VI. La ejecución de los conjuntos urbanos de que tratan los artículos 116 y 117 de esta Ley y sus pertinentes disposiciones reglamentarias.

### **CAPITULO TERCERO Del Derecho de Superficie**

**Artículo 55.-** El derecho de superficie es el derecho real de naturaleza temporal que el propietario de un inmueble constituye en favor de otra persona denominada superficiario, en forma onerosa o gratuita para que lo use y goce con fines de edificación, la que revertirá al término del plazo establecido al propietario sin ninguna obligación para éste.

**Artículo 56.-** El Estado, los municipios y sus organismos descentralizados, así como los propios particulares, podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad, con apego a las disposiciones contenidas en esta Ley y supletoriamente por las del Código Civil del Estado.

**Artículo 57.-** El superficiario, previo consentimiento del propietario, podrá transmitir a terceros, los derechos y obligaciones establecidas al constituirlo.

**Artículo 58.-** El Estado y los municipios podrán constituir el derecho de superficie en forma onerosa o gratuita y asignarlo directamente o en pública subasta, atendiendo a la situación económica de los superficiarios.

**Artículo 59.-** El derecho de superficie para vivienda sobre un predio propiedad del Estado o de los municipios, sólo podrá constituirse por una sola vez a una familia; cualquier otra no producirá efecto legal alguno.

**Artículo 60.-** El Estado y los municipios solamente podrán constituir en forma gratuita el derecho de superficie en los siguientes casos:

I. Para la construcción de viviendas de interés social.

II. Para la construcción de edificaciones que cumplan una función de servicio social.

**Artículo 61.-** El plazo del derecho de superficie que otorguen el Estado y los municipios, será fijado por dichas autoridades en base al tipo de uso y a las inversiones a realizarse sobre el predio.

**Artículo 62.-** Los superficiarios tendrán el derecho del tanto a los inmuebles sobre los que se constituya el derecho de superficie.

#### **CAPITULO CUARTO Del Suelo para Desarrollo Urbano**

**Artículo 63.-** Los gobiernos del Estado y de los municipios, podrán celebrar convenios de concertación con los sectores privado y social para establecer programas, realizar acciones e instrumentar mecanismos financieros para la adquisición de predios en áreas urbanas y urbanizables y constituir con ellos reservas que se destinarán preferentemente para satisfacer las necesidades de suelo de la población de escasos recursos y la realización de obras de equipamiento social.

**Artículo 64.-** Cuando para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano se requiera de terrenos ejidales, comunales o privados, el Estado y los municipios harán las gestiones correspondientes a fin de que se expidan los decretos de expropiación, mediante los procedimientos que señalen las leyes de la materia.

**Artículo 65.-** El Estado y los municipios podrán transmitir a organismos públicos cuyo objetivo sea la construcción y financiamiento de obras de beneficio social, superficies de terrenos para su desarrollo.

Para los fines anteriores podrán igualmente asociarse, contratar o convenir con personas físicas o morales privadas, con la condición, además, de que el precio máximo de lotes, o en su caso viviendas, sea fijado por las entidades públicas mencionadas.

#### **TITULO QUINTO Disposiciones Generales para el Ordenamiento de los Centros de Población**

##### **CAPITULO I Normas Básicas**

**Artículo 66.-** Son normas básicas para el ordenamiento de los asentamientos humanos las siguientes:

I. En cuanto a las áreas susceptibles de desarrollo:

a) Se orientará la expansión de los centros de población hacia los terrenos que comparativamente requieran una menor inversión por concepto de apertura de vías públicas, de acceso y dotación de obras de infraestructura hidráulica, drenaje sanitario y pluvial y demás correspondientes, siempre que no se afecte el equilibrio de los ecosistemas.

b) Se evitará el crecimiento de los centros de población hacia las áreas que deben ser preservadas y protegidas, por ser de alto o mediano aprovechamiento sus recursos agrícolas, forestales, pecuarios u otros, así como por contener bellezas naturales o elementos que conforman el equilibrio ecológico del ambiente.

c) Se dejarán al margen del desarrollo urbano los terrenos considerados como no urbanizables. Su utilización se sujetará, en todo caso, a las normas que al efecto determinen esta Ley y los planes de desarrollo urbano correspondientes.

II. Se propiciará que el aprovechamiento del suelo en colonias y predios, se haga de modo combinado o mixto, para facilitar a la población el acceso a los servicios, obtener un mayor aprovechamiento del suelo, mantener en forma constante la actividad urbana y lograr una mayor seguridad para los habitantes.

III. En cuanto a la ubicación del equipamiento y servicios básicos:

a) Las plazas cívicas, jardines y espacios semejantes, se ubicarán de preferencia en sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias del centro de población, y a su alrededor se situarán edificios destinados a fines que, guardando concordancia con el carácter de tales espacios, contribuyan a elevar la imagen del entorno.

b) Los edificios de establecimientos dedicados a la educación, se ubicarán de preferencia en las inmediaciones de las áreas verdes y evitando que tengan acceso directo a carreteras o vialidades urbanas principales.

c) Los hospitales y demás edificios para la atención de la salud, se localizarán de preferencia en las proximidades de las áreas verdes, procurando que queden alejadas del ruido y demás elementos contaminantes.

d) Para las colonias o barrios y los nuevos desarrollos urbanos de los centros de población, se deberán contemplar los servicios de comercio, educación, salud y otros que fueren necesarios para la atención de las necesidades básicas de sus habitantes.

IV. En cuanto a la localización de industrias:

a) Los parques o zonas industriales deben ubicarse separadamente de las áreas de vivienda. Sus terrenos deben tener fácil acceso por carreteras regionales o vías férreas, tener posibilidad de dotación de energía eléctrica, agua potable y drenaje y que previo estudio de mecánica de suelos se garantice la seguridad estructural y la estabilidad del suelo. Las condiciones climatológicas y meteorológicas de su emplazamiento, deben asegurar la dispersión de contaminantes.

b) Las industrias de alto peligro de contaminación u otros riesgos, deben situarse fuera de los límites de cualquier centro de población, sin perjuicio de adoptarse las precauciones y demás medidas que fueren necesarias de acuerdo a las normas que emitan las autoridades competentes.

c) Las industrias que se permitirá establecer dentro o próximas a zonas habitacionales, serán señaladas en la respectiva reglamentación, de acuerdo a las normas técnicas ambientales pertinentes y considerando la opinión de la Secretaría de Desarrollo Económico en cuanto a giros industriales y tamaño de las mismas.

V. En cuanto a la protección del entorno ambiental:

a) Se protegerán y en su caso aprovecharán los recursos con que cuentan los cerros, bosques, cuerpos de agua superficiales, mantos de aguas subterráneas y zonas de recarga acuífera, que sirvan para mantener o mejorar la calidad del ambiente.

b) En el aprovechamiento de los predios, se respetará la conformación natural del terreno, los cauces de escurrimientos superficiales, la vegetación y del mismo modo el

arbolado existente. Cuando la optimización del suelo requiera hacer movimientos de niveles y la conveniencia o necesidad de cambiar los cauces del agua, se requerirá autorización de las dependencias correspondientes.

c) La forestación de los espacios abiertos públicos o privados, se llevará a cabo o se complementará con especies propias de la localidad o nuevas de fácil adaptación, para así mejorar el medio ambiente y aspecto de calles, plazas y zonas de edificios.

d) Se contemplarán en los planes de centros de población las áreas aptas para el funcionamiento de los sistemas de abastecimiento, tratamiento y disposición final de residuos sólidos, al igual que las que fueren necesarias para los materiales y residuos peligrosos, sin perjuicio de las autorizaciones que al respecto emitan las autoridades competentes.

En general, la planeación del territorio perseguirá establecer un adecuado equilibrio e interrelación entre todos los aspectos del desarrollo, en términos de que, por una parte, el crecimiento de las ciudades no se extienda a las tierras necesarias para la actividad económica y el mantenimiento del ambiente y que, por la otra, el aumento demográfico satisfaga sus necesidades de suelo urbanizado, servicios y vivienda.

Con el mismo propósito, se procurara prever la recuperación de las áreas no urbanizables de los centros de población ocupadas por asentamientos espontáneos o no autorizados, mediante programas de traslado o reubicación de sus habitantes a suelos aptos, así como de regeneración de las áreas naturales recuperadas.

## **CAPITULO II**

### **De los Fraccionamientos**

**Artículo 67.-** Se entenderá por fraccionamiento toda división de un terreno que requiera la apertura de una o más vías públicas.

**Artículo 68.-** Se considerará como titular de un fraccionamiento a toda persona física o moral, o sus causahabientes, que lo realicen en un terreno propio o ajeno o permitan que otro lo haga en terrenos de su propiedad o posesión.

**Artículo 69.-** Los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:

I. Habitación popular.

II. Habitación residencial.

III. Habitación campestre.

IV. Industrial.

V. Comercio y servicios.

VI. Social progresivo.

VII. Mixto.

**Artículo 70.-** Los fraccionamientos de todo tipo se sujetarán a las normas comunes siguientes:

I. Previa a la autorización del fraccionamiento, se deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas el dictamen de su factibilidad en cuanto a: Zonificación de los usos del suelo; existencia y dotación de agua y seguridad del suelo; preservación y protección de los elementos naturales; integración a la imagen urbana; incorporación a la estructura vial, equipamiento urbano y sistemas de agua potable y alcantarillado. En su caso, el dictamen señalará las condiciones a que deberá sujetarse la elaboración del proyecto de fraccionamiento y asimismo los proyectos de obras. En dicho dictamen se tomará en cuenta la opinión del ayuntamiento respectivo.

A la solicitud de dictamen de factibilidad en la que se señale domicilio en el Estado para recibir notificaciones, así como en la que se exprese el tipo y características del fraccionamiento, se deberán acompañar, como mínimo y en la forma que especifique la reglamentación de esta Ley, los documentos siguientes:

- a) Títulos de propiedad del predio, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad.
- b) Acta constitutiva de la sociedad, asociación, o contrato de fideicomiso inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el documento que acredite la personalidad del promovente, en su caso.
- c) Ubicación del predio en aerófoto o cartografía reciente en la que se precise el entorno del mismo con un radio de cobertura de al menos 1 kilómetro.
- d) Plano de levantamiento de la poligonal del predio.
- e) Memoria descriptiva del anteproyecto.
- f) Manifestación de impacto ambiental que cubra todos los aspectos del medio físico y urbano que incidan en el dictamen que se solicita y las condicionantes que se proponen para ser fijadas en su caso. La Secretaría de Ecología del Estado emitirá resolución sobre la manifestación de que se trata.

II. Para realizar cualquier fraccionamiento será indispensable la autorización del Gobernador del Estado.

III. Todos los fraccionamientos, a excepción del de habitación campestre, podrán ubicarse indistintamente en las áreas urbanas y urbanizables de un centro de población.

IV. Los lotes de un fraccionamiento, para que puedan ser ocupados, deberán estar dotados de obras terminadas de urbanización y equipamiento, a excepción del fraccionamiento social progresivo. Asimismo, deberán contar con áreas destinadas al comercio de productos y servicios básicos, para atender las necesidades de la población residente.

**Artículo 71.-** El que sin tener la autorización del Ejecutivo del Estado realice un fraccionamiento, divida un terreno urbano o rural en lotes, transfiera o prometa transferir la propiedad, posesión o cualquier otro derecho, o ejecute cualquier acto que signifique la realización de un fraccionamiento, perderá en beneficio del Estado los derechos, las obras ejecutadas, las instalaciones establecidas y las construcciones existentes, independientemente de la responsabilidad penal que pudiera resultar. La aplicación de la medida aquí consignada, requerirá previamente el otorgamiento al infractor de la correspondiente garantía de audiencia.

**Artículo 72.-** El que realice cualquiera de los actos que se mencionan en el artículo anterior, o sirva de intermediario o promotor de los mismos en terrenos ejidales, comunales o ajenos de propiedad particular sin consentimiento de su titular, pagará una multa de por lo menos tres veces el monto del lucro obtenido, o independientemente de la responsabilidad penal que pudiera resultar.

**Artículo 73.-** El acuerdo del Ejecutivo del Estado que autorice un fraccionamiento se publicará en la «Gaceta del Gobierno», enviando a la Secretaría General de Gobierno para efectos registrales, y a la de Finanzas y Planeación o en su caso al ayuntamiento respectivo para efectos catastrales, una copia del mismo y de los planos de lotificación aprobados.

**Artículo 74.-** La autorización de un fraccionamiento surtirá efectos exclusivamente a favor de su titular. Para transferir los derechos y obligaciones deberá, contarse con la autorización previa del Ejecutivo.

La persona a quien se transfiera, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará en las obligaciones impuestas y deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento, a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

**Artículo 75.-** El titular de un fraccionamiento tendrá respecto del mismo las siguientes obligaciones:

I. Ceder a título gratuito al ayuntamiento las superficies de terrenos determinadas como vías públicas en el proyecto del fraccionamiento.

II. Ceder al Estado y al municipio correspondiente las áreas de donación requeridas por cada tipo de fraccionamiento, mismas que deberán tener una superficie mínima de 500 metros cuadrados, un ancho no menor de 15 metros y estar frente a una vía pública.

En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación:

a) Terrenos con pendientes mayores del 15 por ciento.

b) Terrenos nivelados mediante relleno, salvo que se hayan compactado con la anuencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, bajo la supervisión de la Dirección General de Obras Públicas del Estado y de conformidad a los estudios técnicos correspondientes.

c) Terrenos afectados por restricciones federales o estatales.

d) Camellones u otras áreas verdes en vialidades.

e) Todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.

III. Dedicar definitivamente al uso para el que fueron hechas, las instalaciones del fraccionamiento tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas, y otras que se utilicen como promoción para la venta de lotes, debiendo al efecto darse aviso al Registro Público de la Propiedad que corresponda, para que ordene la anotación respectiva.

IV. Construir las obras de urbanización y equipamiento que correspondan, según el tipo de fraccionamiento y en el plazo que fije el respectivo acuerdo de autorización. Los

equipamientos destinados a educación, se construirán simultáneamente con las obras de urbanización y deberán entregarse dotados de las instalaciones y mobiliario básico para su funcionamiento.

V. Garantizar la construcción de las obras de urbanización y de equipamiento. El fraccionador otorgará a favor del Gobierno del Estado la correspondiente garantía hipotecaria o fianza por un monto del cien por ciento del valor de las obras.

VI. Garantizar por un período de dos años, contados a partir de la fecha del acta de entrega total y definitiva de las obras de urbanización y equipamiento, que éstas hayan sido ejecutadas sin defectos ni vicios ocultos. La garantía se constituirá en favor del respectivo municipio y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor que tengan las obras a la fecha de su recepción, el cual se actualizará anualmente. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, el titular del fraccionamiento cubrirá la diferencia.

VII. Construir las obras conforme a los proyectos y especificaciones que aprueben la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

VIII. Mantener y conservar las obras de manera satisfactoria, hasta su entrega al municipio respectivo.

IX. Prestar gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura hasta la fecha de entrega, en los casos en que realice operaciones comerciales que permitan la ocupación legal de lotes antes de su entrega al municipio.

X. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la escritura de lotificación en un plazo no mayor de sesenta días contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización.

**Artículo 76.-** Antes de efectuar cualquier operación de venta, de promesa de venta, o de comprometer en cualquier forma los lotes del fraccionamiento, el titular deberá recabar de la Secretaría de Finanzas y Planeación las cédulas fiscales de esos lotes.

Sólo se expedirán las cédulas fiscales a que se refiere el párrafo anterior cuando la Secretaría de Finanzas y Planeación reciba la certificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de que las obras mínimas indispensables de urbanización se encuentran debidamente concluidas o garantizadas.

**Artículo 77.-** El titular del fraccionamiento deberá cubrir los impuestos prediales en recibos oficiales individuales de cada uno de los lotes del fraccionamiento hasta la fecha en que formalice la venta de los mismos.

**Artículo 78.-** El titular del fraccionamiento deberá informar trimestralmente a la Secretaría de Finanzas y Planeación, sobre las operaciones relativas a la promesa de venta, contratos de compra venta con reserva de dominio y traslativos de dominio en general, o que impliquen gravámenes a los lotes del fraccionamiento que celebre en ese lapso; igualmente cumplirán con esa información quienes adquieran más de cinco lotes de un fraccionamiento.

Este informe se rendirá dentro de los treinta días siguientes al vencimiento del trimestre y se presentara sin perjuicio de las diversas manifestaciones que deban hacerse conforme a la Ley de Hacienda para la liquidación y pago del impuesto sobre traslación de dominio y posesión.

**Artículo 79.-** Cuando no se reúnan en una sola persona las condiciones de propietario y fraccionador, ambas serán solidariamente responsables de las obligaciones que se les imponga.

**Artículo 80.-** Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta Ley.

La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de propiedad sólo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor. Tratándose de la institución fiduciaria, tales obligaciones únicamente serán vinculadas al fideicomiso en particular y a su patrimonio fiduciario relativo.

**Artículo 81.-** Las garantías otorgadas para la realización de las obras de urbanización, así como las de equipamiento que señala la autorización de un fraccionamiento, no podrán ser liberadas hasta que hayan quedado cumplidas las obligaciones relativas.

**Artículo 82.-** Las áreas de donación de los fraccionamientos destinadas a equipamiento, pasarán a ser del dominio público de los municipios donde se ubiquen desde el momento de su entrega- recepción definitivas; su localización se fijará a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. Estas áreas sólo podrán utilizarse en el equipamiento que para cada tipo de fraccionamiento fije la reglamentación de esta Ley o se precise en el respectivo acuerdo de autorización y sus planos relativos. Para el aprovechamiento de dichas áreas en usos diferentes, se requerirá la autorización del Gobierno del Estado, siempre y cuando exista causa justificada y se obtenga previamente la opinión favorable del ayuntamiento correspondiente.

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

No procederá en ningún caso la desincorporación ni el cambio de uso del suelo de las áreas destinadas a espacios verdes, parques y jardines.

Las áreas de donación de los fraccionamientos fijados, a favor del Estado, pasaran al dominio de éste, quien determinará su más adecuado aprovechamiento.

**Artículo 83.-** Las obras de urbanización y equipamiento establecidas en la autorización de un fraccionamiento, y en cuya supervisión concurrirán los ayuntamientos respectivos conforme la reglamentación de esta Ley, una vez terminadas a satisfacción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, deberán entregarse al ayuntamiento correspondiente, con intervención de ésta. Dicha entrega podrá llevarse a cabo en su totalidad o por zonas o secciones en que se divida el fraccionamiento, con la limitación de que cada sistema de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

Cuando el ayuntamiento, previamente convocado, no acuda a la recepción de las obras a que se alude en el párrafo precedente, se le convocará por segunda ocasión y en caso de negativa se levantará el acta de recepción entrega respectiva, asentándose dicha situación y pasando desde luego tales obras a propiedad del municipio sin mayor trámite.

Efectuada la entrega y recepción de las obras de urbanización totales y definitivas del fraccionamiento, éste se entenderá incorporado al respectivo centro de población como colonia. Esta incorporación operará de pleno derecho solo una vez que se inscriba en el

Registro Público de la Propiedad un plano actualizado del fraccionamiento ejecutado con todas las modificaciones que se hubieren aprobado hasta su terminación, constancia de los usos asignados y de las normas de aprovechamiento del suelo y demás autorizadas. Dicho plano y en su caso con el documento anexo que se precisare, hará las veces de zonificación secundaria del respectivo plan de centros de población para todos los efectos.

**Artículo 84.-** Para la enajenación o gravamen, a cualquier título, de las secciones o lotes resultantes del fraccionamiento así como para celebrar promesas sobre los mismos o cualquier acto que implique la traslación de la propiedad o posesión de ellos, se requiera autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

**Artículo 85.-** La ocupación de los lotes objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando, además de estar ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de corriente eléctrica de la sección que se vaya a ocupar, estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda, los accesos viales y los equipamientos respectivos.

En los actos traslativos de dominio, de promesa y demás señalados, se deberá dejar constancia de las condiciones precisadas en el párrafo anterior para la ocupación de los lotes.

**Artículo 86.-** Para gravar, fideicomitir o afectar para sí en alguna forma los lotes vendibles que integren un fraccionamiento, el titular del mismo requerirá la previa autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. Quedarán excluidos de dichos actos los lotes otorgados en garantía hipotecaria al Gobierno del Estado o al ayuntamiento respectivo.

El fraccionador queda obligado a consignar en los actos contratos que celebre con los adquirentes de lotes los gravámenes y garantías constituidas sobre éstos.

El comprador de lotes en bloque será solidariamente responsable con el fraccionador respecto de las obligaciones incumplidas derivadas del acuerdo de autorización, en la proporción que resulte. Para los efectos de esta Ley, se entenderá como comprador de lotes en bloque a quien adquiera 3, 500 metros cuadrados o más de superficie vendible.

**Artículo 87.-** Se podrá revocar total o parcialmente la autorización de un fraccionamiento a petición de su titular, siempre y cuando no se afecten intereses de terceros y no se hayan realizado actos o contratos preparatorios o definitivos de transmisión de lotes. En estos casos, el titular no tendrá derecho a la devolución de las cantidades que hubiese cubierto al fisco en términos de la autorización correspondiente, ni al pago del costo de las obras que hubiese realizado.

Será motivo de revocación de un fraccionamiento, no iniciar las obras de urbanización y equipamiento en el término fijado en el acuerdo de autorización respectivo, o habiéndolas iniciado, no concluir las en un período máximo de tiempo de 2 veces el plazo original señalado. Quedan exceptuados de esta disposición los fraccionamientos social progresivos.

**Artículo 88.-** Las retificaciones por modificación del trazo de las vías públicas o de las dimensiones de los lotes de un fraccionamiento, los cambios de uso del suelo y densidad habitacional o de localización de las áreas de donación se sujetarán a las normas siguientes:

I. Se podrán llevar a cabo cuando no se hayan ejecutado las obras de urbanización y equipamiento o cuando habiéndose realizado no se hayan entregado al respectivo municipio según lo prevé el artículo 83 de esta Ley.

II. No podrán disminuirse las áreas de donación, incrementarse la superficie enajenable o vendible o excederse la densidad habitacional fijada en el respectivo plan de desarrollo urbano.

III. Los lotes resultantes no podrán tener dimensiones ni superficies inferiores a los límites establecidos para el tipo de fraccionamiento autorizado en la Ley o el correspondiente plan de desarrollo urbano.

IV. El uso del suelo autorizado para los lotes de un fraccionamiento solo podrá cambiarse a otro uso permitido por el plan para la zona respectiva, o en caso de no existir plan, el que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas dictaminé como compatible, con la opinión del ayuntamiento correspondiente.

V. La autorización pertinente será otorgada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, previa opinión expresa y favorable del respectivo ayuntamiento.

VI. La autorización deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad al margen de la inscripción de la autorización del fraccionamiento.

**Artículo 89.-** Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán hacer mención del acuerdo de autorización del propio fraccionamiento, del permiso para la venta de lotes y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

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

**Artículo 90.-** La promoción y publicidad sobre lotes de un fraccionamiento deberá apegarse a las estipulaciones de las autorizaciones respectivas, y serán de tal naturaleza que permitan una adecuada orientación al posible adquiriente. Por lo tanto, en anuncios de televisión, radio, prensa o cualquier otro medio de comunicación, deberá mencionarse cuando menos el tipo de fraccionamiento y la fecha de su autorización.

Queda en consecuencia prohibida la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén apegados a la realidad. Cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria y fraccionamientos deberá ser aprobada previamente por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

**Artículo 91.-** Los acuerdos de subrogación y de revocación de las autorizaciones de fraccionamientos serán expedidos por el Gobernador del Estado y se publicarán en la «Gaceta del Gobierno».

**Artículo 92.-** Se aplicarán a los fraccionamientos las normas básicas sobre dimensiones mínimas, ancho de vías públicas y áreas de donación para equipamiento urbano que a continuación se establecen:

I. Las dimensiones mínimas de los lotes serán para:

a) Fraccionamiento social progresivo: 6 metros de frente y 72 metros cuadrados de superficie.

b) Fraccionamiento de habitación popular: 6 metros de frente y 90 metros cuadrados de superficie.

c) Fraccionamiento de habitación residencial: 9 metros de frente y 180 metros cuadrados de superficie.

d) Fraccionamiento industrial: 20 metros de frente y 500 metros cuadrados de superficie, para grande y mediana industria; y 10 metros de frente y 150 metros cuadrados de superficie para micro y pequeña industria.

e) Fraccionamiento de habitación campestre: 25 metros de frente y 2000 metros cuadrados de superficie.

II. Los anchos de las vías públicas que se abran o prolonguen para dar acceso a los lotes del fraccionamiento, deberán cumplir los mínimos fijados en el artículo 120 de esta Ley, salvo las vías locales de los fraccionamientos industriales que deberán tener como mínimo 20 metros de sección.

III. El área de donación para equipamiento urbano en los fraccionamientos social progresivo y de habitación popular, se determinará sobre la base de 18 metros cuadrados por vivienda prevista.

IV. El área de donación para equipamiento urbano en el fraccionamiento de habitación residencial, se establecerá sobre la base de 20 y 5 metros cuadrados por vivienda prevista, en favor del municipio y el Estado, respectivamente.

V. En el fraccionamiento de habitación campestre, el área de donación equivaldrá al 4 por ciento y 3 por ciento del total del área enajenable, para obras de equipamiento del municipio y el Estado, respectivamente.

VI. En el fraccionamiento industrial el área de donación equivaldrá al 5 por ciento y 2 por ciento del total del área enajenable, para obras de equipamiento municipales y estatales, respectivamente. Cuando el predio por fraccionar esté situado en el Valle Cuautitlán - Texcoco, el área de donación para equipamiento urbano en favor del Estado aumentará del 2 por ciento indicado al 5 por ciento del área total enajenable.

VII . El área de donación para obras de equipamiento municipales y estatales respectivamente en los fraccionamientos de comercio y servicios, equivaldrá al 5 por ciento y 2 por ciento del total del área enajenable.

VIII. Cuando la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas lo estime necesario para la mejor atención de los servicios, al expedirse por ella el dictamen de factibilidad de los fraccionamientos de habitación residencial y de habitación campestre, podrá disponer que, como máximo, el 80 por ciento del área de donación del predio se localice fuera del inmueble objeto de uno u otro desarrollo, pero siempre dentro del respectivo municipio.

IX. En el fraccionamiento de tipo mixto se aplicarán en forma armónica y concordante, las normas básicas de cada uno de los tipos de fraccionamiento que lo conforman, de la manera que resulte compatible en cada caso.

**Artículo 93.-** Las obras de urbanización por ejecutarse en los fraccionamientos, según los términos que establezcan las respectivas disposiciones reglamentarias, comprenderán a lo menos:

I. Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria.

II. Red separada de drenaje pluvial y sanitario o el sistema que corresponda, tratándose de fraccionamientos de habitación campestre, o en su caso sea determinado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas atendiendo las características del desarrollo y su entorno.

III. Red de distribución de energía eléctrica.

IV. Red de alumbrado público.

V. Guarniciones y banquetas.

VI. Pavimento en arroyo de calles y en su caso en estacionamientos y andadores, con materiales que permitan la infiltración pluvial en el suelo.

VII. Jardinería y forestación.

VIII. Sistema de nomenclatura de calles y andadores.

IX. Señalamiento vial.

X. Cuando corresponda, las obras de infraestructura primaria que se requieran para incorporar el fraccionamiento al área urbana y sus servicios. En el proyecto de las redes de alcantarillado, debe preverse la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales, para su posterior descarga, o en su caso, hacer la aportación económica equivalente al ayuntamiento respectivo cuando este prevista la construcción de macroplantas o sistemas de tratamiento.

**Artículo 94.-** El titular de un fraccionamiento deberá construir las siguientes obras de equipamiento, que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, atendiendo al número de viviendas o, en su caso a la superficie de área vendible:

I. En fraccionamientos habitacionales, por cada 1000 viviendas previstas:

- a) Jardín de niños de 3 aulas.
- b) Escuela primaria de 12 aulas.
- c) Unidad médica o guardería infantil de 60 metros cuadrados de construcción.
- d) Jardín vecinal de 4, 000 metros cuadrados.
- e) Locales comerciales de 150 metros cuadrados construidos.
- f) Zona deportiva y juegos infantiles de 8, 000 metros cuadrados.

II. En fraccionamientos industriales:

- a) Area jardinada: uno por ciento del área de donación.
- b) Zona deportiva: una cancha de balompié por cada 20 hectáreas de la superficie total; una cancha de baloncesto y usos múltiples por cada 5 hectáreas de suelo vendible.

c) Guardería infantil: 1 metro cuadrado construido por cada 2000 metros cuadrados de superficie vendible.

d) Centro de capacitación o edificio administrativo: 1 metro cuadrado construido por cada 2500 metros cuadrados de superficie vendible.

### III. En fraccionamientos comerciales y de servicios.

a) Guardería infantil: 1 metro cuadrado construido por cada 2000 metros cuadrados de superficie vendible.

b) Centro administrativo de servicios: 1 metro cuadrado construido por cada 2000 metros cuadrados de superficies vendible.

c) Area jardinada uno por ciento del área de donación.

Las obras de equipamiento del fraccionamiento mixto, serán los que conjunta y armónicamente correspondan a los tipos que lo conformen.

**Artículo 95.-** La transferencia de las superficies de terreno para vialidades y de las áreas de donación para equipamiento urbano, se efectuará a favor del ayuntamiento respectivo una vez que se haya realizado la entrega y recepción de las obras de urbanización y equipamiento, mediante escritura pública que se otorgará en el plazo y forma que señale la reglamentación de esta Ley.

**Artículo 96.-** A la solicitud de autorización del fraccionamiento se deberán acompañar como mínimo, según lo especifiquen las respectivas disposiciones reglamentarias, los documentos que a continuación se indican:

I. Dictamen de factibilidad del fraccionamiento, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

II. Proyecto de ratificación y memoria descriptiva del fraccionamiento.

III. Plano de deslinde catastral o indistintamente el respectivo apeo y deslinde judicial del predio.

IV. Plano topográfico.

V. Certificación de libertad de gravámenes o inexistencia de gravámenes.

VI. Comprobante de pago al corriente del impuesto predial.

VII. Autorización del impacto ambiental que expida la Secretaría de Ecología.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, con el documento que exprese la opinión favorable del ayuntamiento a la construcción del fraccionamiento, enviará el expediente relativo a la Secretaría General de Gobierno, para que a través de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, emita su opinión en relación con la secuencia registrada de los títulos de propiedad del predio por fraccionar, así como para que la Dirección Jurídica y Consultiva emita dictamen sobre la procedencia de la autorización solicitada.

**Artículo 97.-** El acuerdo del Ejecutivo que autorice un fraccionamiento contendrá a lo menos y en los términos que señalen las pertinentes disposiciones reglamentarias, lo que a continuación se indica.

I. Ubicación del predio y denominación del fraccionamiento.

II. Nombre del titular.

III. Autorización del fraccionamiento, del respectivo plano de lotificación, usos del suelo, densidades e intensidades de aprovechamiento y, en su caso, del reglamento que regule la imagen urbana y la protección del medio natural.

IV. Indicación de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria que deberá ejecutar el titular del fraccionamiento y las demás obligaciones que le afecten.

V. Plazos para solicitar la autorización de iniciación de obras y para dar término a la ejecución de las mismas.

VI. Monto del impuesto y derechos que deban pagarse de conformidad a la legislación de la materia.

VII. Señalamiento de que la autorización no habilita para dar inicio a la ejecución de obras ni a llevar a cabo ninguno de los actos para los cuales esta Ley y su reglamentación exijan autorización específica.

**Artículo 98.-** Para la autorización por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, del inicio de las obras de urbanización del fraccionamiento, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Cubrir el pago de los impuestos y derechos respectivos.

II. Presentar el proyecto de ingeniería y memoria de cálculo de cada una de las obras de urbanización y equipamiento, sancionadas por perito responsable debidamente inscrito en el registro correspondiente.

III. Otorgar la garantía de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento y de cada una de las obligaciones que le correspondan.

Este tipo de autorizaciones podrá hacerse en su totalidad o por etapas, dependiendo del tamaño y características del fraccionamiento.

**Artículo 99.-** Para la autorización sobre enajenación de secciones o lotes del fraccionamiento el titular deberá obtener la aprobación de:

I. Los contratos tipo para la enajenación de lotes, que incluirán sus precios y mecanismos de reajuste, sancionados por la Procuraduría Federal del Consumidor.

II. El contenido de la publicidad en prensa, radio, televisión o cualquier otro medio, en la que se deberá incluir como mínimo la fecha de autorización del fraccionamiento y su tipo.

La reglamentación de la Ley regulará los requisitos de las solicitudes, documentos por acompañar, procedimiento y contenido de las autorizaciones de: Iniciación de obras de urbanización y equipamiento, prórroga del plazo fijado para la ejecución de éstas; entrega y recepción de obras de urbanización y equipamiento; promoción y publicidad del fraccionamiento; enajenación o gravamen de los lotes resultantes; entrega y recepción de

obras de urbanización y equipamiento y en su caso sustitución de garantías; subrogación del titular de la autorización y revocación de esta a solicitud del titular o su subrogatorio, así como los demás trámites y procedimientos que fueren necesarios.

### **CAPITULO III** **Del Fraccionamiento Social Progresivo**

**Artículo 100.-** Los fraccionamientos social progresivos de que trata esta Ley, podrán ser realizados a iniciativa del Estado y municipios, de sus organismos descentralizados, de las organizaciones del sector social o del sector privado, con el fin de permitir a las familias de las clases económicas más desvalidas el acceso al suelo y la posibilidad de ejercer su derecho constitucional a una vivienda digna y decorosa.

**Artículo 101.-** El Gobierno del Estado, los municipios, así como los organismos descentralizados estatales o municipales competentes, podrán asociarse, contratar o convenir con las organizaciones sociales legalmente constituidas o que al efecto se constituyan, a fin de promover la ejecución de fraccionamientos social progresivos en terrenos propiedad de estas organizaciones o que adquieran para tal efecto.

**Artículo 102.-** Los organismos descentralizados estatales o municipales podrán asesorar o apoyar la formación de asociaciones o la celebración de actos, convenios y contratos que lleven acabo entre sí las organizaciones del sector social, propietarios de predios y empresas del sector privado, con el objeto de ejecutar fraccionamientos sociales progresivos.

**Artículo 103.-** En los convenios y contratos que realicen con organizaciones sociales, el estado, los municipios y los organismos descentralizados estatales o municipales competentes, se observaran las normas generales siguientes:

I. Corresponderá a la parte gubernamental prestar:

- a) Asistencia a la organización social con la que se asocie, convenga o contrate para desarrollar el fraccionamiento.
- b) Asesoría para la elaboración del proyecto del fraccionamiento; obtención de la respectiva autorización; ejecución por etapas de su urbanización y equipamiento así como el otorgamiento en su oportunidad del título de propiedad de cada lote.
- c) Apoyo y orientación en las gestiones directa o indirectamente relacionadas con la ejecución del fraccionamiento.
- d) El suministro de planos prototipo para la construcción progresiva de viviendas y asistencia técnica relativa a la obtención de licencias municipales de construcción, la capacitación de los integrantes de la organización social, la autoconstrucción de viviendas y la adquisición de materiales.

II. La organización social integrante de la asociación, deberá asumir el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y equipamiento en la forma que corresponda a las peculiaridades de este tipo de fraccionamiento, así como las demás contempladas en la Ley, su reglamentación y las que se establezcan en la asociación, contrato o convenio.

III. Para la disolución o liquidación de la organización social promotora del fraccionamiento, la adjudicación de los lotes resultantes y para la enajenación de éstos a terceros a cualquier título, se requerirá permiso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y

Obras Públicas, el cual se otorgará cuando se hayan concluido, entregado y recibido totalmente las obras de urbanización y equipamiento correspondientes.

IV. El precio de la adjudicación de los lotes a los miembros de la organización social, comprenderá en su respectiva proporción, únicamente el costo de adquisición del predio, en su caso, y el de las obras de urbanización, equipamiento, derechos y gastos comprobables y procedentes.

**Artículo 104.-** Los requisitos básicos para autorizar un fraccionamiento social progresivo serán los siguientes:

I. Opinión favorable del ayuntamiento correspondiente, salvo cuando sea él mismo quien lo promueva.

II. Títulos que acrediten la propiedad o posesión de los terrenos, inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

III. Constancia de apeo y deslinde judicial o administrativo con el plano relativo.

IV. Proyecto general de obras de urbanización de las obras de urbanización y vialidades, lotificación y distribución de las áreas de donación.

V. Programa de las etapas de realización de las obras de urbanización, en el cual se determinará el orden de prioridad para su ejecución.

VI. Estudio económico que contemple la factibilidad de la realización de las obras, determinando las inversiones a realizar y la participación individualizada de los adquirentes.

VII. Sistema de nomenclatura.

VIII. Acta constituida y comprobante de la autorización del crédito otorgado por alguna institución crediticia para la ejecución de las obras de urbanización, en el caso de que sean sociedades cooperativas, asociaciones civiles u organizaciones sociales las que promuevan el fraccionamiento.

IX. Opinión favorable de la Secretaría de ecología en cuanto al impacto ambiental del desarrollo.

**Artículo 105.-** Cuando el Gobierno del Estado o el municipio promueva el fraccionamiento social progresivo, el acuerdo de autorización respectivo dejará constancia de la dependencia u organismo estatal o municipal que representará a la parte gubernamental.

En el acuerdo de autorización se dejara constancia de si el fraccionamiento es iniciativa de una organización social, del Estado o municipio, o bien de alguna empresa particular.

**Artículo 106.-** El Gobierno del Estado y los municipios impulsarán la celebración con autoridades, organismos y personas morales en general, acuerdos de coordinación, convenios de concertación, contratos y demás actos que sean necesarios o convenientes para la mejor realización de los fraccionamientos social progresivos.

Tales actos se referirán a la disponibilidad, transferencia, destino o adquisición de bienes raíces; urbanización y equipamiento urbano; construcción de viviendas; instalación de

parques de materiales para la construcción; financiamiento y demás aspectos relacionados con la lotificación y urbanización del fraccionamiento.

**Artículo 107.-** Al fraccionamiento social progresivo se le aplicarán las normas especiales siguientes:

I. Solo las organizaciones sociales no estarán afectas a la obligación de garantizar las obras de urbanización y equipamiento, así como los eventuales defectos o vicios ocultos, siempre y cuando hayan sido asesoradas y supervisadas las obras por alguna dependencia u organismo estatal o municipal competente.

II. La respectiva autorización fijará el plazo para la conclusión total de las obras mínimas de urbanización tomando en consideración las características del fraccionamiento social progresivo e igualmente los recursos con que se cuente para llevarlos a cabo.

III. A solicitud justificada se podrá prorrogar el plazo a que se refiere la fracción anterior, previa inspección y en los términos y con los resguardos que se estimen apropiados.

IV. Las obras mínimas de urbanización para la ocupación del fraccionamiento serán:

- a) Trazo de calles con guarniciones.
- b) Lotificación definida.
- c) Vías colectoras que permitan el tránsito de vehículos.
- d) Suministro de agua, sea por hidrantes públicos o sistemas similares.
- e) Desalojo o evacuación de aguas pluviales
- f) Unidad de baños públicos con inodoros o excusados, regaderas y lavaderos.
- g) Suministro de energía eléctrica.

Una vez concluidas estas obras, se levantará un acta de entrega-recepción entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el municipio respectivo, o la empresa privada en su caso, momento a partir del cual el municipio atenderá los servicios públicos correspondientes.

**Artículo 108.-** Una vez terminadas las obras de urbanización y equipamiento e incorporado el fraccionamiento social progresivo como colonia al respectivo centro de población, se deberá constituir entre sus habitantes un consejo de participación ciudadana, en los términos señalados por la Ley Orgánica Municipal del Estado de México para que asuma la representación de ellos y actúe como órgano de promoción y gestión social. Constituirán así mismo un consejo de cooperadores para la terminación de las demás obras de urbanización del fraccionamiento

#### **CAPITULO IV**

##### **De las Subdivisiones, Fusiones y Relotificaciones**

**Artículo 109.-** Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Subdivisión de predios: El acto mediante el cual se parta o divida un predio en dos o más lotes, siempre y cuando queden con frente a una o más vías públicas existentes y

dotados, en el caso de áreas urbanas y urbanizables, de los servicios mínimos municipales que señale la reglamentación de la Ley.

II. Fusión de predios: Es el acto mediante el cual dos o más que estén contiguos se convierten en uno solo.

III. Relotificación de predios: El acto por el cual a dos o más lotes de un fraccionamiento, subdivisión o lotificación condominal, se le modifican sus dimensiones y superficies o su localización originalmente establecidas en el proyecto de traza y lotificación aprobado, aplicándoseles como corresponda las normas básicas del artículo 88 de esta Ley.

Para llevar a cabo la subdivisión, fusión o relotificación de predios, se requerirá autorización previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

**Artículo 110.-** La subdivisión de predios se sujetará a las reglas generales siguientes:

I. Se comprenden en la subdivisión de predios, los casos de:

a) La subdivisión de un predio en uno o más lotes que queden con frente a vías públicas existentes y con servicios municipales, o que en su caso se convenga la realización de los mismos.

b) La subdivisión de un predio en las partes resultantes por la apertura o prolongación de calles autorizadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

c) La partición en lotes de un inmueble baldío, constituido en copropiedad en su caso en comunidad hereditaria, para los efectos de la adjudicación subsecuente de los mismos.

II. La dimensión mínima de los lotes resultantes de la subdivisión de predios a que se refiere la fracción anterior, será la que al efecto señale el respectivo plan de desarrollo urbano para cada tipo de uso; cuando el centro de población carezca de plan, las dimensiones mínimas de dichos lotes no podrán ser inferiores al tamaño promedio de aquellos ubicados en un radio mínimo de 250 metros, de acuerdo al uso previsto, no debiendo tener en ningún caso, dimensiones menores a las fijadas en el artículo 92 de esta Ley para cada tipo de fraccionamiento.

III. Los titulares de las subdivisiones de predios de 3000 metros cuadrados o más de superficie, situados en áreas urbanas y urbanizables, estarán afectos a las obligaciones siguientes:

a) Ceder áreas de donación en forma proporcional a los usos que se tengan previstos, de acuerdo a las normas que sobre donaciones para fraccionamientos se encuentran establecidas en el artículo 92 de esta Ley.

b) Ejecutar obras de urbanización y de equipamiento equivalentes a las que para los fraccionamientos se establecen en los artículos 93 y 94 de esta Ley, según el dictamen de impacto urbano que al efecto realicen las Autoridades Estatales de Desarrollo Urbano de acuerdo a las disposiciones reglamentarias correspondientes, así como garantizarlas conforme al artículo 75 fracciones V y VI.

Quedarán exentos de estas obligaciones, las subdivisiones de lotes de 3000 metros cuadrados o más de superficie, que alojen hasta un máximo de 10 viviendas en el total de los lotes resultantes.

IV. La subdivisión de un predio situado en áreas no urbanizables, se autorizará siempre que los lotes resultantes queden con frente a una vía pública existente.

V. En la autorización de la subdivisión se deberá dejar constancia del uso del suelo de los lotes resultantes y la intensidad máxima de aprovechamiento de los mismos, así como, en su caso, de las obligaciones de ceder áreas de donación y ejecutar obras de urbanización y equipamiento, además de los requisitos que señale la reglamentación de esta Ley. En el caso de las subdivisiones de predios en áreas no urbanizables a que se refiere la fracción IV, se señalará el uso que se permite de entre los restrictivamente indicados en el artículo 112 de esta Ley.

VI. Los lotes resultantes de la subdivisión de terrenos con frente a carreteras federales, estatales o municipales, no podrán tener acceso directo por éstas.

**Artículo 111.-** A la solicitud de la subdivisión, fusión o relotificación, se deberá acompañar como mínimo la documentación siguiente:

I. Copia certificada del título que acredite la propiedad del predio y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

II. Constancia de alineamiento.

III. Plano de la subdivisión, fusión o relotificación proyectada.

IV. Plano catastral oficial o, indistintamente, apeo y deslinde judicial, excepto cuando el predio estuviere situado en fraccionamiento autorizado.

V. Certificado de inexistencia de gravámenes.

VI. Comprobante de pago al corriente del impuesto predial.

VII. Licencia estatal de uso del suelo, cuando el predio por subdividir tenga una superficie de hasta 3000 metros cuadrados, o cuando exceda de dicha superficie, dictamen de factibilidad en los mismos términos a que se refiere la fracción I del artículo 70 de esta Ley.

## **CAPITULO V** **De las Áreas no Urbanizables**

**Artículo 112.-** Las áreas no urbanizables quedan sujetas a las normas siguientes:

I. Se prohíbe dotarlas de obras y servicios urbanos de infraestructura y equipamiento, así como fraccionarlas, subdividirlas, relotificarlas y fusionarlas con fines de desarrollo urbano y ejecutar cualquier clase de construcciones en ellas.

II. No queda comprendida en las prohibiciones precedentes, la construcción de:

a) Los caminos de acceso y comunicación y el suministro de energía eléctrica y recursos hidráulicos para las explotaciones agrícolas, forestales, industriales, pecuarias y mineras, así como para acopio y servicios especializados de salud y educación.

b) Los edificios e instalaciones definitivas o provisionales necesarias para los usos a que se refiere el inciso anterior, así como los indispensables para el mantenimiento y

vigilancia de parques, zonas ecológicas o de valor histórico, artístico y cultural o recreativas; e igualmente para alojamientos turísticos, centros de recreo, restaurantes y comercios anexos.

c) Los fraccionamientos campestres, siempre y cuando se localicen a una distancia no menor a 5 kilómetros de los límites de un centro de población.

d) Una vivienda rural campestre por cada predio rústico de una superficie mínima de cinco hectáreas o conforme a las normas que al efecto establezca el plan de desarrollo urbano correspondiente.

III. Se permitirá la instalación de depósitos de combustible y las industrias de alto riesgo, siempre y cuando:

a) Se ubiquen a una distancia no menor de 2 kilómetros fuera del límite de crecimiento urbano del respectivo centro de población, o la que determine el estudio de riesgo correspondiente.

b) Se rodeen de una área de amortiguamiento en la sección que indique el respectivo estudio de riesgo, en la que no se permitirán construcciones habitacionales, comerciales ni de servicios.

c) Se cumplan los demás requisitos que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y la Secretaría de Ecología fijen por alguno o algunos de los conceptos relativos señalados en esta Ley y su reglamentación para dichos usos, atendidos los impactos urbanos y ecológicos que produzcan en su área de influencia.

IV. En los casos de excepción a que se refieren las fracciones II y III de este artículo, los titulares de las respectivas autorizaciones deberán inscribirlas en el registro de construcciones en áreas no urbanizables a que se refiere el artículo 43 de esta Ley, dentro de los 30 días hábiles contados a partir de la expedición de la respectiva autorización.

V. Las edificaciones habitacionales existentes en áreas no urbanizables, así como la vivienda rural a que se refiere el inciso d) de la fracción II, únicamente podrán ser objeto de alguna o algunas de las obras menores para las cuales, de acuerdo a la reglamentación de esta Ley, no se precise licencia estatal de uso del suelo ni licencia municipal de construcción.

Las construcciones existentes dentro de los límites de las áreas no urbanizables de los centros de población se inscribirán en el registro a que se refiere el artículo 43, en los términos que señale la reglamentación de esta Ley y conforme a los programas que para la demarcación física del límite de crecimiento urbano y su control lleven a cabo los ayuntamientos de la entidad.

VI. Sólo podrán ampliarse, mejorarse o reconstruirse las edificaciones e instalaciones no habitacionales existentes en las áreas no urbanizables, al igual que las señaladas en las fracciones II inciso b) y III de este artículo, que en el futuro llegaren a autorizarse.

VII. Se podrá autorizar la explotación de bancos de materiales para la construcción, de acuerdo al artículo 127 de esta Ley y normas reglamentarias correspondientes.

VIII. Las áreas no urbanizables quedarán sujetas en general a las políticas y normas de ordenamiento ecológico que se establezcan en los planes de desarrollo urbano y demás instrumentos que dicten las autoridades competentes.

Para los efectos de la aplicación de esta Ley, las áreas ubicadas fuera de los límites de crecimiento urbano de los centros de población, se entenderán como no urbanizables, salvo que el respectivo plan de desarrollo urbano le señale una clasificación diferente. Para los centros de población que carezcan de plan, se requerirá del dictamen correspondiente que emitirán las autoridades competentes del Estado y Municipio.

## **CAPITULO VI**

### **De las Construcciones Privadas, los Conjuntos y los Condominios**

**Artículo 113.-** Se establecen para las construcciones privadas las normas básicas siguientes:

I. Toda edificación que se realice en el territorio del Estado, requerirá de la licencia municipal de construcción, de acuerdo con la zonificación establecida y conforme a las normas de esta Ley, salvo los casos de excepción que señale la reglamentación, debiendo su titular respetar el alineamiento que se le fije.

II. Se sujetarán a los usos, superficies edificables, áreas libres y número de pisos permitidos en la zona.

III. Se ajustarán a las restricciones de uso del suelo y de construcción correspondientes.

IV. Dispondrán de lugares de estacionamiento de vehículos en la cantidad que señalen tanto los planes de desarrollo urbano como el reglamento de la Ley.

V. Los locales deberán tener iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, patios interiores o espacios abiertos, excepto los no habitables permanentemente, para los cuales se podrán utilizar ductos con elementos electromecánicos complementarios.

VI. Cumplirán los requisitos de seguridad estructural que les permitan satisfacer los fines para los cuales fueron proyectados.

VII. Los locales tendrán las dimensiones mínimas que fueren necesarias para el cumplimiento de las funciones previstas para cada tipo de local.

VIII. Estarán provistas del servicio de agua potable capaz de cubrir las demandas mínimas de las actividades que se vayan a desempeñar en ellas.

IX. Dispondrán de espacios y muebles sanitarios de bajo consumo de agua (6 lts.) en número suficiente para su utilización por los usuarios.

X. Estarán dotadas en su caso de los dispositivos y mecanismos que sean indispensables para tratar sus desechos contaminantes y proteger de sus ruidos.

XI. Las que concentren alto número de usuarios y las que se dediquen a actividades riesgosas, tendrán circulaciones y salidas de emergencia de fácil evacuación.

XII. Se ejecutarán con materiales, instalaciones y equipos que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendio.

XIII. Las que se ubiquen en zonas de patrimonio histórico, artístico y cultural, cumplirán las normas sobre altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que

señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o en su caso el plan de desarrollo urbano correspondiente.

XIV. Las construcciones de equipamiento turístico y gasolineras, serán las únicas que se permitirán en una franja de 100 metros medida a partir del derecho de vía de carreteras federales o estatales y a cada lado de este.

XV. Toda construcción que se concluya requerirá de constancia de terminación de obra.

XVI. Las construcciones en conjuntos y condominios deberán sujetarse además, a las normas básicas contempladas en el artículo 117 de esta Ley.

XVII. Las construcciones de infraestructura para el abasto y los desarrollos macrócomerciales se registrarán por las normas que al efecto emita la Secretaría de Desarrollo Económico.

XVIII. Observarán las demás normas aplicables que expidan las autoridades competentes.

**Artículo 114.-** Las construcciones en régimen condominal podrán ser de tipo vertical, horizontal y mixto.

I. Para todos los efectos de esta Ley, se entenderá por:

a) Condominio vertical: La modalidad en la cual cada condominio es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda, o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general.

b) Condominio horizontal: La modalidad en la cual cada condominio es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y, en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietaria de las áreas, edificios e instalaciones de uso común.

c) Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes.

II. Las modalidades de condominio a que se refiere la fracción anterior, se subclasifican en los tipos siguientes:

a) Habitacional popular.

b) Habitacional social progresivo.

c) Habitacional residencial.

d) Habitacional campestre.

e) Industrial.

f) De abasto, comercio y servicios.

g) Mixtos.

**Artículo 115.-** Para la construcción de condominios horizontales y mixtos, o verticales en su caso, se deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas la

autorización de la lotificación de los predios en áreas privativas y comunes, la cuales se insertará en la Escritura Pública de constitución del respectivo condominio a que se refiere el artículo 3 del reglamento del artículo 947 del Código Civil del Estado.

La autorización de lotificación de un predio o lote para dedicarlo a condominio vertical procederá solamente cuando se vaya a construir en el dos o más edificios.

La construcción de condominios se sujetará a las normas siguientes:

I. Los predios o lotes que se proyecte dedicar a condominios habitacionales verticales, deberán tener las dimensiones mínimas que se indican:

a) En condominios de tipo habitacional popular o social progresivo: 120 metros cuadrados de superficie y de 7 y 10 metros de frente, cuando la construcción fuere en duplex o triple respectivamente.

b) En condominios de tipo habitacional residencial: 150 metros cuadrados de superficie de 10 o 12 metros de frente, para construcciones en duplex o triple, según el caso.

II. Las áreas privativas de los lotes que se proyecte dedicar a condominios horizontales, deberán tener las dimensiones mínimas siguientes:

a) En condominios de tipo habitacional popular y social progresivo, 60 metros cuadrados de superficie y 6 metros de frente, para vivienda unifamiliar; y 120 metros cuadrados de superficie y 9 metros de frente si la edificación es en duplex.

b) En condominios de tipo habitacional residencial: 150 metros cuadrados de superficie y 10 metros cuadrados de frente cuando la construcción fuere en duplex, tratándose de unifamiliar 120 metros cuadrados de superficie y 9 metros de frente.

III. Cuando en el condominio campestre se proyecte concentrar las viviendas en una porción del predio, las áreas privativas podrán tener una superficie mínima de 240 metros cuadrados y 12 metros de frente, siempre que el número de viviendas se calcule a razón de una por cada 2000 metros cuadrados de la superficie total del predio. La superficie del área de uso común se destinará exclusivamente a jardines y áreas verdes.

IV. En el condominio industrial, las áreas privativas deberán tener como mínimo 500 metros cuadrados y 20 metros de frente; las que se dediquen a industria artesanal, habrán de tener 150 metros cuadrados de superficie y 10 metros de frente.

V. Las áreas de uso común no serán inferiores a 12 metros cuadrados por vivienda prevista en los condominios habitacionales; el 5 por ciento del área total del predio en condominios industriales y del 10 por ciento del mismo en condominios comerciales y de servicios, excluyéndose circulaciones y estacionamientos. A partir de 25 viviendas en el área de uso común se construirá y habilitará un local de usos múltiples, a razón de 0.5 metros por cada vivienda prevista. La reglamentación de esta Ley señalará las construcciones e instalaciones generales que habrán de ejecutarse como mínimo en las áreas de uso común de los demás tipos de condominio.

VI. Los propietarios de los condominios de cualquier tipo, a excepción del social progresivo, quedan afectos a la obligación de ejecutar obras de equipamiento semejantes a las que para análogos tipos de fraccionamientos se establecen en el artículo 94 de esta Ley. La reglamentación de esta Ley señalará los términos en que se habrá de cumplir esta obligación.

No estarán afectos a la obligación precedente los condominios que se proyecte realizar en los conjuntos a que se refiere el artículo 117 de esta Ley o en los lotes de un fraccionamiento o subdivisión autorizada.

En este último caso, sin embargo, cuando a la fecha de solicitarse la autorización de la lotificación condominal hubieren transcurrido más de cinco años de la fecha de recepción final de las obras de equipamiento del fraccionamiento del que formaba parte el predio por lotificar condominalmente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas podrá exigir al solicitante que rehabilite o complete tales obras en los términos que determine la reglamentación de esta Ley.

VII. En condominios habitacionales de cualquier modalidad, el número máximo de viviendas será de 60 por predio o lote resultante de la subdivisión o fraccionamientos que a tal efecto se lleve a cabo.

La obligación de realizar obras de equipamiento urbano en los condominios habitacionales, podrá ser cumplida mediante la ejecución directa de las mismas por el titular del condominio, o el pago al ayuntamiento respectivo del costo de dichas obras. En este último caso, será el ayuntamiento quien deberá ejecutarlas. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas determinará el costo de las obras referidas, el cual deberá señalarse en la autorización de la lotificación condominal.

Las obras de equipamiento para los condominios habitacionales se determinará sobre la base de 2 metros cuadrados por vivienda prevista. Cuando de aplicarse esta regla, los metros cuadrados por edificar a que se estaría obligado fuera inferior al mínimo para ejecutar cualquiera de las obras a que se alude en el párrafo primero de la fracción VI de este artículo, esta obligación quedará sustituida por la de donar al municipio el valor equivalente a 2 metros cuadrados por vivienda prevista, con el objeto de colaborar a la conservación y mantenimiento de las obras de equipamiento existentes. La autorización dejará constancia del valor referido, conforme se regule en la reglamentación de la Ley.

VIII. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del terreno, salvo aquellos que den servicio a viviendas con frente a la vía pública.

IX. Los condominios contarán con conexiones únicas a las redes de infraestructura.

X. Las circulaciones vehiculares interiores que den acceso a edificaciones o zonas de estacionamiento, podrán tener un ancho de 8 metros y las circulaciones peatonales de 3 metros.

XI. Se deberá delimitar físicamente el terreno mediante bardas o con la propia edificación, y en condominios campestres con setos o árboles.

XII. En la escritura pública de constitución del condominio deberá insertarse copia íntegra de la autorización de la lotificación del predio en áreas privativas y comunes emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

XIII. Los condominios comerciales y de servicios, deberán ceder áreas de donación para equipamiento cuando se tenga prevista la construcción de más de 2,500 metros cuadrados, en la proporción de 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción. Asimismo, deberán ejecutar las obras de equipamiento correspondientes a razón de 5 metros cuadrados edificables por cada 100 metros cuadrados de construcción. Los conjuntos comerciales y de servicios de carácter condominal, quedarán igualmente afectos a esta obligación. El área de donación podrá ubicarse fuera del condominio, pero dentro del municipio donde se localiza el condominio y en áreas urbanas o urbanizables.

XIV. En los condominios horizontales y mixtos, solo se podrán realizar actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, cuando se encuentren transferidas a la autoridad que corresponda, las áreas de donación; terminadas y recibidas las obras de urbanización interior del condominio; ejecutadas las instalaciones y construcciones de las áreas comunes y, en su caso, realizadas las obras de equipamiento urbano respectivas o efectuados los pagos correspondientes al ayuntamiento. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas otorgará la autorización cuando se cumplan dichos requisitos, o se garantice la ejecución de las obras referidas en los términos que se regulen en la reglamentación de esta Ley.

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

XVI. En los condominios para el abasto y macrocomercio se considerarán las normas que emita la Secretaría de Desarrollo Económico en cuanto a las características de las áreas privativas.

**Artículo 116.-** El conjunto urbano es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo, las vialidades públicas, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población, conforme a las normas de esta Ley.

El conjunto urbano, que para los efectos de esta Ley se denominará «el conjunto», podrá ser habitacional, de servicios, abasto y comercio o industrial. Cada tipo de conjunto podrá comprender la mezcla de usos permitidos en los planes de desarrollo urbano respectivos y, en su caso, la que se contemple en el convenio y autorización a que se refiere el artículo siguiente.

Los conjuntos habitacionales que se realicen en colonia populares, tendrán por objeto esencial dotar a estas de servicios de equipamiento educativo, salud y asistencia, recreación, comercio básico y demás que fueren necesarios para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes. En su caso, de vialidades que enlacen los conjuntos referidos a la red vial del centro de población.

**Artículo 117.-** El conjunto se sujetará a las normas generales siguientes:

I. Deberá encuadrarse dentro de los lineamientos de regulación urbana y política ambiental establecidos en el plan de desarrollo urbano correspondiente.

II. Se aplicará a los terrenos incluidos por los contratantes en el convenio de concertación a que se refiere el inciso b) de la fracción VI de este artículo, sean estos de propiedad particular, municipal o estatal. Se extenderá también a los terrenos que los terceros aporten al conjunto mediante adhesiones al convenio y a los que fueren expropiados para ser incorporados al conjunto, de acuerdo a la fracción VII del artículo 54 de esta Ley.

III. En el conjunto podrán coexistir inmuebles de propiedad pública, particular o de cualquier otro régimen jurídico. Los de dominio privado podrán ser individuales, condominiales o en copropiedad.

IV. Para los condominios que se realicen dentro de los conjuntos, se aplicarán además las normas especiales siguientes:

a) No habrá límite máximo para el número de viviendas en condominio que puedan edificarse dentro de un conjunto, por lo cual no será necesario subdividir los predios;

no obstante, dichas viviendas deberán proyectarse reunidas en grupos que no excedan de 60 viviendas.

b) El acceso a cada grupo de viviendas se efectuará a través de vialidades públicas o privadas, vehiculares y andadores, según las características del respectivo proyecto.

c) Cada grupo de viviendas contará con conexiones propias a las redes de agua, alcantarillado, electricidad y demás infraestructura, debiendo dotárseles de medidores por vivienda o por grupo en lo que corresponda.

d) La demarcación de la parte de terreno destinada a cada grupo, se efectuará de preferencia con setos vivos y deberá incluir las áreas privativas, las respectivas vialidades vehiculares o peatonales internas, las áreas de estacionamiento de vehículos y las demás de uso común, y sus instalaciones, cuya utilización se asignará exclusivamente a los condominios del respectivo grupo.

e) En el reglamento interior del respectivo condominio, deberá establecerse la organización y administración separada para cada uno de los grupos de vivienda.

f) Los condominios de cada grupo de vivienda quedan obligados a la conservación y mantenimiento, a sus expensas, de las vialidades de acceso, estacionamientos, áreas comunes y de las instalaciones de estas, comprendidas en la porción de terreno demarcada para el respectivo grupo, en la forma que se señale en el reglamento interior del condominio y, en lo que corresponda, en el Reglamento del Artículo 947 del Código Civil.

V. Para la autorización de conjuntos de todo tipo, se aplicarán las mismas normas establecidas en los Artículos 75 fracciones V y VI, 92, 93 y 94 de esta Ley, para los fraccionamientos, en lo relativo a garantías, vías públicas, urbanización, áreas de donación para equipamiento urbano y sus respectivas obras.

VI. Para la autorización de un conjunto se deberán cumplir previamente los requisitos mínimos siguientes:

a) Obtención de un dictamen de factibilidad del conjunto, en los términos previstos para los fraccionamientos en la fracción I del artículo 70 de esta Ley.

b) Obtención de la opinión favorable del ayuntamiento respectivo.

c) Celebración de un convenio de concertación entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, el ayuntamiento respectivo, las dependencias estatales y municipales que correspondan y los propietarios promotores del desarrollo, en el que se fijen las bases para la elaboración del proyecto y se establezcan las obligaciones que asume cada una de las partes y todas las demás estipulaciones que fueren necesarias para la eficacia del convenio y la ejecución del conjunto. El convenio se deberá protocolizar notarialmente por los promotores.

d) Los demás que señale la reglamentación de esta Ley.

VII. La autorización del conjunto se expedirá por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado e incluirá implícitamente las autorizaciones de fusiones o subdivisiones; de lotificaciones de terrenos para la constitución de condominios horizontales, mixtos y verticales en su caso; cuando corresponda, de modificaciones de usos o de intensidades del aprovechamiento del suelo, establecidos en el plan de desarrollo urbano aplicable; de apertura de vías públicas o de ampliación o modificación

del trazado de las mismas y, en general, de todos los demás actos administrativos de competencia estatal que fueren necesarios para la total ejecución del conjunto. Al efecto, será suficiente que en la autorización del conjunto se haga referencia en forma genérica a las autorizaciones antes señaladas, las cuales deberán estar específica y gráficamente indicadas en el o los planos del conjunto, anexos a dicha autorización e integrantes de la misma.

VII. La autorización de los proyectos de obras de urbanización y equipamiento urbano, la entrega y recepción de las mismas, así como en su caso la expedición de licencias municipales de construcción, se regularán en las pertinentes disposiciones de la reglamentación de esta Ley.

IX. La autorización del conjunto así como el convenio de concertación respectivo, deberán inscribirse, con sus planos integrantes, en el Registro Público de la Propiedad. Asimismo, las autorizaciones implícitas a que se refiere la fracción VII de este artículo, se inscribirán al margen de las inscripciones de los títulos de dominio correspondiente.

## **CAPITULO VII De la Vía Publica**

**Artículo 118.-** Para los efectos de esta Ley se establecen las definiciones siguientes:

I. Vía pública es todo inmueble de dominio público y uso común destinado al libre tránsito, cuya función sea la de dar acceso a los predios colindantes, alojar las instalaciones de obras o servicios públicos y proporcionar aireación, ventilación, iluminación y asoleamiento a los edificios.

Se presume vía pública, salvo prueba en contrario, todo inmueble que en calidad de tal conste en cualquier archivo estatal o municipal oficial así como en museos, bibliotecas o dependencias igualmente oficiales.

II. Derecho de vía es la franja de terreno de restricción federal o estatal, que corre paralela a ambos lados de las vías públicas existentes. En el caso de la vía pública proyectada, el derecho de vía comprende además la franja de terreno para el trazado y construcción de la misma.

**Artículo 119.-** Para la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas no previstas en los respectivos planes de desarrollo urbano, como también para los centros de población que carezcan de estos, será necesaria la autorización previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a petición del ayuntamiento correspondiente.

**Artículo 120.-** Se establecen como normas básicas para la vía pública las siguientes:

I. El ancho o sección mínima será:

- a) Para vialidades primarias: 21 metros.
- b) Para vialidades secundarias o colectaras: 18 metros.
- c) Para vialidades locales: 12 metros.
- d) Para vialidades con retorno: 9 metros.
- e) Andadores: 6 metros.

II. Los anchos mínimos de las banquetas serán: de 3 metros en las vialidades primarias; de 2 metros en las secundarias o colectoras; de 1.80 metros en las locales y de 1.20 metros en las de vialidades con retorno.

III. Las vialidades colectoras se establecerán a cada 1, 000 metros de distancia como máximo.

IV. La separación máxima entre las vialidades locales será de 150 metros, pudiéndose ajustar como corresponda a la topografía y configuración del terreno.

V. La distancia entre las vialidades con retorno o estacionamientos colectivos y en lote al cual accede, será como máximo de 100 metros.

VI. Todas las vialidades cerradas deberán contar con un retorno para salir de ellas.

VII. Las zonas comerciales o industriales que son o pueden ser intensamente utilizadas por el público deberán contar con acceso de carga y descarga por vialidades laterales o posteriores y dentro del predio.

VIII. Las vías proyectadas como prolongaciones de una existente, no podrán tener una sección menor de ésta, siempre que la misma cumpla con el mínimo fijado en este artículo.

IX. Las señales de tránsito, lámparas, casetas y demás elementos integrantes del mobiliario urbano, serán instalados de manera que no obstaculicen la circulación o la visibilidad de los usuarios.

X. Las redes de instalaciones subterráneas de los servicios públicos de teléfonos, energía eléctrica, alumbrado, semáforos, gas natural y cualesquiera otros, deberán situarse en las banquetas y camellones, de acuerdo a las normas que emitan las autoridades competentes.

## **CAPITULO VIII**

### **De la Conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural**

**Artículo 121.-** Se establecen como normas básicas para la conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural, sin perjuicio de las normas consignadas en otros ordenamientos legales, las siguientes:

I. Los sitios y los edificios que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura se identificarán en los planes correspondientes y el Ejecutivo podrá declarar de interés público su conservación y protección.

II. El patrimonio histórico, artístico y cultural estará constituido por:

- a) Los inmuebles vinculados a la historia local o nacional.
- b) Los inmuebles que tengan valor arquitectónico.
- c) Las plazas, parques y calles que contengan expresiones de arte o que constituyan apariencia tradicional.
- d) Las zonas arqueológicas y poblados típicos.

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

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

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

IV. En las zonas y construcciones declaradas del patrimonio histórico, artístico y cultural, no se permitirá colocar anuncios.

V. Las autoridades podrán establecer convenios con los propietarios de inmuebles declarados del patrimonio histórico, artístico y cultural para su mejoramiento, conservación, reparación, utilización y mejor aprovechamiento.

## **CAPITULO IX**

### **De las Licencias, de la Explotación de Bancos de Materiales y de los Peritos**

#### **SECCION PRIMERA**

##### **De la Licencia Estatal de Uso del Suelo**

**Artículo 122.-** La licencia estatal de uso del suelo será expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y se requerirá para solicitar:

I. Licencia municipal de construcción para ejecutar toda clase de edificaciones en centros de población estratégicos, así como el cambio de uso de construcciones existentes a usos permitidos.

II. Licencia municipal para la construcción, en cualquier lugar de la entidad, de edificaciones u obras que generen impacto significativo en su área de influencia y medio ambiente.

III. Licencia municipal para la construcción o demolición de todo tipo de obra situada en zonas y monumentos del patrimonio histórico, artístico y cultural de cualquier lugar de la entidad, y, del mismo modo, para las que se vayan a ejecutar en predios colindantes.

IV. Autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción.

Los casos de usos que generan impacto significativo en su área de influencia, se señalarán en la reglamentación de esta Ley y en los respectivos planes de desarrollo urbano.

**Artículo 123.-** Para la obtención de la licencia estatal de uso del suelo, el promovente, además de cubrir el pago de los derechos que correspondan, señalará en su solicitud el uso actual del predio; la clave catastral; la superficie construida, si la hubiera; el uso del suelo que se pretende; la superficie por construir en su caso, y el croquis de su localización, acompañando copia simple de los documentos que acrediten su propiedad o posesión.

Tratándose de usos que generan impacto significativo en su área de influencia, se deberá además acompañar:

I. Título que acredite la propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

II. Autorización de la Secretaría de Desarrollo Social de la Federación, si las obras son de aquellas a que se refieran los artículos 28 a 32 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Si las obras por ejecutar fueren de competencia local, los estudios aprobados por las autoridades competentes a que se refiere el artículo 23 de la Ley de Protección al Ambiente del Estado y su Reglamento de Materia de Impacto y Riesgo Ambiental.

III. Anteproyecto arquitectónico o de diseño urbano y memoria descriptiva del mismo; Esta última contendrá el estudio de impacto urbano y ambiental, así como las medidas de mitigación correspondiente.

La licencia estatal de uso del suelo que se obtenga no faculta a su titular para iniciar la ejecución de construcción, obras o actividades industriales o comerciales.

**Artículo 124.-** La licencia estatal de uso del suelo deberá dejar constancia cuando menos, de lo siguiente:

I. Número de la licencia.

II. Ubicación del predio y clave catastral.

III. Nombre y domicilio del solicitante.

IV. Uso o usos generales del suelo que se autorizan.

V. Intensidad máxima de aprovechamiento del suelo.

VI. En su caso, intensidad máxima de ocupación del suelo y número obligatorio de cajones de estacionamiento.

VII. Cuando corresponda, las restricciones federales y estatales, así como las condicionantes que fue la Secretaría de Ecología del Estado.

VIII. Fecha de vencimiento.

IX. Lugar y fecha en que se expida, así como el nombre, cargo firma del funcionario que autoriza.

En el caso de usos que generen impacto significativo, la licencia estatal señalará los requisitos a que deberá sujetarse la construcción nueva o existente, su ampliación o reconstrucción, en cuanto a la localización de las mismas, infraestructura, estacionamientos, accesos prevención de riesgos, protección del medio ambiente, imagen urbana y otros aspectos de índole semejante.

La intensidad máxima de aprovechamiento del suelo es, para uso habitacional, el número máximo de viviendas permitido. Para uso no habitacional, es la superficie máxima de construcción permitida resultante de sumar todos los pisos o niveles por construir, con exclusión de los estacionamientos cubiertos, circulaciones verticales y, andadores externos techados que den servicio al inmueble.

La intensidad máxima de ocupación del suelo es la superficie máxima permitida de construcción directa con el suelo, quedando en consecuencia libre de construcción la parte restante del predio.

## **SECCION SEGUNDA** **De la Licencia Municipal de Construcción**

**Artículo 125.-** La licencia municipal de construcción será otorgada por los ayuntamientos y tendrá por objeto autorizar:

I. La ejecución de construcción nueva, así como la ampliación, modificación o reparación de la existente.

II. La excavación y demolición.

III. El alineamiento y número oficial.

IV. La conexión de agua potable y drenaje a las redes municipales.

V. El cambio de uso del suelo de la construcción actual a un uso permitido.

No se autorizará el cambio de uso a que se refiere la fracción V, cuando la construcción existente no cuente con los cajones de estacionamiento fijados en las normas correspondientes del respectivo plan de desarrollo urbano o las conducentes de la reglamentación de esta Ley.

En los casos de la fracción I, la licencia municipal de construcción podrá también comprender los servicios de alineamiento y número oficial, uso específico del suelo, ocupación de la vía pública, demolición y conexiones de agua potable.

Para los efectos de esta Ley, se entenderá por uso específico del suelo, el aprovechamiento, el funcionamiento o la actividad concreta que se permite en un inmueble determinado.

**Artículo 126.-** A la solicitud de licencia municipal de construcción se deberán acompañar, como mínimo, los documentos siguientes:

a) Para obra nueva, ampliación y modificación: Proyecto arquitectónico, estructural y de instalaciones con las memorias de calculo correspondientes, así como alineamiento y número oficial. Cuando se trate de ampliación y modificación, además, la constancia de terminación de obra original y sus planos autorizados.

b) Para reparación: Proyecto estructural y memoria del cálculo.

c) Para excavación y demolición: programa de excavación y demolición, memoria descriptiva del procedimiento con las medidas de seguridad y protección que se adoptarán. En el caso de excavación, croquis y alineamiento oficial.

d) Para cambio de uso de la construcción existente como igualmente para su cambio a régimen condominial: Licencia y planos autorizados de la construcción existente. En el caso del cambio a régimen condominial: Planos de la construcción en que se señalen los pisos, departamentos, viviendas o locales que serán de dominio exclusivo de los condominios, los elementos comunes de la misma y las áreas de uso común del predio.

Cuando se trate de construcción u obra situada en centro de población estratégico o que generen impacto significativo en su área de influencia, en los casos de los incisos a), b), y d), a la solicitud de licencia municipal de construcción se deberá acompañar, además, la respectiva licencia estatal de uso del suelo vigente.

Para las construcciones y obras localizadas en zonas y monumentos del patrimonio histórico, artístico y cultural y asimismo en sus predios colindantes, se deberá agregar la autorización o permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

La solicitud de licencia municipal de construcción y la documentación que debe acompañarla, llevarán la correspondiente responsiva del perito responsable de la obra, salvo los casos de excepción que precise la reglamentación de esta Ley.

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

En el caso de viviendas de interés social que no excedan de 60 metros cuadrados edificados ni de dos pisos de altura y los claros de las habitaciones tengan como máximo cuatro metros, la licencia municipal de construcción se otorgará con solamente el título de propiedad del predio o justificación de hallarse en proceso de regularización de su tenencia; plano de la construcción debidamente acotado o prototipo aprobado por la correspondiente autoridad u organismo estatal o municipal; y licencia estatal de uso del suelo, cuando el predio se encuentre ubicado en algún centro de población estratégico.

### **SECCION TERCERA** **De la Explotación de Bancos de Materiales** **para la Construcción**

**Artículo 127.-** La explotación de bancos de materiales para la construcción se sujetará a las normas básicas siguientes:

I. La autorización será expedida por el respectivo ayuntamiento, para lo cual se requerirá previamente de licencia estatal de uso del suelo y autorización del impacto ambiental por la Secretaría de Ecología, acompañarse el título de propiedad respectivo y en su caso, el título de la concesión pública o el contrato privado que permitan al solicitante llevar a cabo la explotación, así como dar cumplimiento a la normatividad reglamentaria conducente.

II. La explotación solo podrá efectuarse en áreas no urbanizables del centro de población o municipio.

III. No deberá alterar o dañar los elementos naturales del área de influencia ni tampoco la infraestructura existente en su entorno.

IV. Contará con acceso por vialidades primarias o carreteras.

V. Se ejecutara a cielo abierto en ladera, prohibiéndose efectuarla en forma de túneles o galerías. La inclinación de los taludes deberá corresponder al ángulo de reposo natural del material que se explote y sus condiciones de saturación de humedad.

VI. Se dejará libre de explotación una franja no menor de 20 metros de ancho en todo el perímetro de las colindancias del predio, o mayor según fueren las características del material. Cuando en el predio o en alguno de sus linderos se encontrará una zona de restricción federal o estatal, dicha franja se contará a partir del límite de dicha zona o del correspondiente derecho de vía.

VII. Se rehabilitará el terreno laboreado para su aprovechamiento posterior sin riesgo de derrumbes o daños a terceros.

VIII. Las autorizaciones a que se refiere la fracción I, deberán inscribirse en el registro de bancos de materiales para la construcción del Estado, que organizará y tendrá a su cargo la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en los términos de la reglamentación respectiva.

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

#### **SECCION CUARTA De los Peritos**

**Artículo 128.-** La calidad de perito se adquiere por la correspondiente inscripción en el registro a que se refiere el párrafo tercero de este artículo y su oportuno refrendo. Respecto de una obra o peritaje determinado, el perito asumirá las funciones, obligaciones y responsabilidades consiguientes en virtud de alguno de los actos que a continuación se indican:

I. Contrato de servicios profesionales o cualquier acto, convenio o contrato, declaración, certificación o constancia que así lo exprese inequívocamente.

II. La firma de los planos arquitectónicos, de instalaciones y estructurales de una obra.

III. La firma de los proyectos de fraccionamiento, conjunto o lotificación condominial para la construcción del condominio horizontal o mixto y sus obras de urbanización.

IV. La firma de los proyectos para la explotación de bancos de materiales para la construcción y rehabilitación de los terrenos laboreados.

V. La firma de las solicitudes de licencia municipal de construcción.

VI. La firma de los dictámenes de estabilidad o seguridad de un inmueble, así como de los manuales de operación y mantenimiento de edificios.

VII. La firma de cualquier tipo de dictamen relativo a las materias de que trata esta Ley y su reglamentación.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas organizará, manejará y conservará el registro de peritos responsables de obra, el cual tendrá por objeto inscribir en sus correspondientes categorías las personas físicas o morales habilitadas para el desempeño de las funciones propias de su especialización pericial en cualquier parte de la entidad, vigilar su correcto desempeño y dar fe de su idoneidad mientras este vigente su inscripción.

La reglamentación de la Ley regulará lo relativo a la organización y funcionamiento del registro a que se refiere el párrafo anterior.

**TITULO SEXTO**  
**De las Obligaciones; de las Medidas de Seguridad y Sanciones;**  
**y del Recurso de Reconsideración**

**CAPITULO I**  
**De las Obligaciones de las Autoridades Administrativas**  
**Estatales y Municipales; Notarios; y**  
**Registradores de la Propiedad**

**Artículo 129.-** Los permisos, autorizaciones y licencias que expidan las autoridades administrativas estatales y municipales, se ajustaran a lo establecido por esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano y las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos. Los que se expidan en contravención a esta disposición serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno.

**Artículo 130.-** Los notarios solo podrán autorizar escrituras públicas relativas a actos, convenios y contratos sobre propiedad, posesión o cualquier otro derecho, cuando contengan las cláusulas de utilización de áreas y predios conforme a los planes y declaratorias correspondientes. En su caso, se deberán asimismo transcribir las respectivas licencias estatales de uso del suelo, licencias municipales de construcción y las autorizaciones de la subdivisión del inmueble.

Cuando corresponda, deberá insertarse también la actuación judicial o notarial de que el Estado o municipio respectivo hizo o no, uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo 48 de esta Ley.

Tratándose de lotes de un fraccionamiento, subdivisión de inmuebles en copropiedad o adjudicación por herencia, lotificación condominial, construcción de inmuebles en régimen condominial y conjuntos, así como adquisición de inmuebles por usucapión o inmatriculación administrativa o judicial, deberá dejarse constancia del número, fecha y nombre de la autoridad que hubiere expedido la respectiva autorización, conforme al ejemplar que el notario de fe haber tenido a su vista.

**Artículo 131.-** Los registradores de la propiedad sólo inscribirán escrituras públicas e instrumentos privados que de acuerdo a las leyes correspondientes no requieran la forma notarial, relativos a actos, convenios y contratos sobre propiedad o posesión cuando cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

**CAPITULO II**  
**De las Inspecciones**

**Artículo 132.-** Las autoridades estatales y municipales podrán ordenar inspecciones para vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales de la materia y de las autorizaciones, licencias o permisos otorgados, para llevarse a cabo en lugares específicos o zonas dentro o fuera del respectivo centro de población.

Los inspectores deberán estar provistos de órdenes escritas expedidas por la dependencia o el ayuntamiento respectivo, en las que deberá precisarse el objeto y alcance de la inspección, así como contener las disposiciones legales que la fundamenten.

**Artículo 133.-** Derogado.

**CAPITULO III**  
**De las Medidas de Seguridad y Sanciones**

**SECCION PRIMERA**  
**Disposiciones Preliminares**

**Artículo 134.-** Las medidas de seguridad son determinaciones preventivas ordenadas por las autoridades administrativas correspondientes; serán de ejecución inmediata; durarán todo el tiempo en que persistan las causas que la motivaron y tendrán por objeto evitar daños a personas o bienes, que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones y obras de cualquier índole, en razón de existir deficiencias en su edificación, ser de mala calidad los materiales empleados, estar en estado ruinoso o presentar otra circunstancia análoga.

**Artículo 135.-** Derogado.

**Artículo 136.-** Las medidas de seguridad y sanciones se sujetarán a las normas comunes siguientes:

- I. Podrán imponerse simultáneamente, cuando las circunstancias así lo exijan.
- II. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública.
- III. Se aplicarán sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere emanar de los mismos actos o hechos que las originaron.
- IV. La demolición total o parcial que ordene la autoridad competente será ejecutada por el afectado o infractor a su costa y dentro del plazo que fue la resolución respectiva de no hacerlo dicha autoridad la mandará ejecutar por cuenta y cargo del afectado infractor y su monto constituirá un crédito fiscal.
- V. Los afectados por las medidas de seguridad y sanciones, podrán interponer ante las autoridades estatales o municipales correspondientes el recurso de reconsideración de que trata el capítulo IV de este título.

**SECCION SEGUNDA**  
**De las Medidas de Seguridad**

**Artículo 137.-** Las medidas que la autoridad competente podrá adoptar, son las siguientes:

- I. Suspensión temporal, total o parcial, de la construcción, instalación, explotación, obras o servicios.
- II. Desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles.
- III. Prohibición de actos de utilización de inmuebles.
- IV. Demolición total o parcial.

V. Retiro de materiales e instalaciones.

VI. Evacuación de zonas.

VII. Cualquiera otra acción o medida que tienda a evitar daños a personas o bienes en los casos a que se refiere el artículo siguiente.

**Artículo 138.-** La autoridad administrativa competente podrá adoptar medidas de seguridad para evitar daños a personas o bienes que puedan causar:

I. El Estado ruinoso o peligroso de la construcción existente por vetustez, incendio, sismo o cualquiera otra circunstancia.

II. Los defectos de la construcción existente o en ejecución, por deficiencias en su edificación o en la calidad de los materiales empleados.

III. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución.

IV. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros.

V. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios.

VI. La obstrucción de las salidas de emergencia de los cines, estadios y demás recintos de espectáculos y esparcimientos públicos, así como aquellos lugares que sean habilitados para la concentración masiva de personas.

VII. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes de explosivos, depósitos de combustible, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante.

VIII. Cualquier otro hecho que pudiere afectar a un edificio, instalación, obra o explotación de materiales, existente o en ejecución que se expusiere la seguridad física de los ocupantes, trabajadores, transeúntes y terceros en general, así como inmuebles, vehículos y demás bienes próximos.

**Artículo 139.-** En la adopción de medidas de seguridad, se observarán las siguientes reglas básicas

I. Podrá iniciarse el procedimiento, a iniciativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o el respectivo ayuntamiento, o por denuncias de terceros en ejercicio de la acción pública.

II. La autoridad correspondiente dispondrá de inmediato la práctica de una inspección de la edificación o vía pública existente o de la construcción o urbanización en ejecución, parque, área o zona ecológica o del banco de materiales en explotación. Con el resultado de la inspección, se pronunciará sobre las medidas de seguridad procedentes, a menos que se requiera de un peritaje u otra diligencia. Todo ello sin perjuicio de lo que en definitiva se resuelva.

III. En el caso de ordenarse una medida de seguridad, la resolución correspondiente contendrá al menos lo siguiente:

a) Ubicación del predio.

b) Nombre completo del propietario o poseedor del predio o del que lleve a cabo la obra o la haya ejecutado, si se supieren; en caso contrario, será suficiente dirigirla en abstracto al propietario o poseedor del inmueble o de la construcción o del banco en explotación.

c) Motivo para la adopción de la o las medidas de seguridad.

d) Medida o medidas de seguridad que se ordene ejecutar y plazo para su cumplimiento.

e) En caso de peligro inminente, la orden de cumplirse de inmediato, la o las medidas de seguridad.

f) Cargo, nombre y firma del funcionario que expida la medida de seguridad.

IV. Realizada la audiencia, con asistencia del afectado o en su rebeldía; con las pruebas que se hallegaren, y con las medidas para mejor resolver que pudieren ordenarse, la autoridad resolverá en breve plazo lo conducente.

V. Si en el plazo que se fije no se cumpliera la medida de seguridad impuesta o la que en definitiva se estableciera en la resolución a que se refiere la fracción anterior, se impondrá al afectado una multa equivalente de 20 a 10,000 veces el salario mínimo general diario de la zona económica correspondiente, según la gravedad y circunstancias del daño que motiva la medida.

En el caso de imponerse la medida de demolición total o parcial, se aplicará lo previsto en la fracción IV del artículo 136 de esta Ley.

### **SECCION TERCERA De las Sanciones**

**Artículo 140.-** Las infracciones a las disposiciones de esta Ley y su reglamentación, así como a las determinaciones de las autoridades competentes, se sancionaran por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o los ayuntamientos, según corresponda, atendiendo a la naturaleza, gravedad y circunstancias del hecho, con:

I. Clausura provisional o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones, explotaciones de bancos de materiales, obras y servicios.

II. Demolición total o parcial de las construcciones.

III. Revocación de las autorizaciones, licencias o permisos otorgados y en su caso, la intervención del desarrollo respectivo.

IV. Multa equivalente de 5 veces a 5,000 veces el monto del salario mínimo general de la zona económica correspondiente. Tratándose de fraccionamientos, subdivisiones, apertura, prolongación, ampliación o modificación de calles, lotificación de inmuebles para su constitución en condominio horizontal y mixto, y conjuntos de viviendas y/o servicios, comercio e industria, de 50 veces a 100,000 veces el monto del salario mínimo general diario de la zona económica correspondiente.

V. Suspensión hasta por seis meses de la inscripción del perito en el registro correspondiente, así como la cancelación de ésta.

Las infracciones en que pudieran incurrir los servidores públicos del Gobierno del Estado y de los municipios, se sancionarán conforme la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios. Los notarios podrán ser sancionados en términos de la Ley Orgánica del Notariado del Estado de México.

Las multas se duplicarán en caso de reincidencia y se podrán aplicar conjuntamente con cualquiera de las sanciones contempladas en las fracciones la III de este artículo, cuando corresponda.

Las sanciones se aplicaran tomando en cuenta la naturaleza y gravedad de las infracciones cometidas así como la capacidad económica de los infractores.

**Artículo 141.-** Derogado.

**Artículo 142.-** Al iniciarse el procedimiento para la aplicación de sanciones, la autoridad estatal o municipal podrá ordenar la suspensión temporal, total o parcial de la respectiva construcción, obra o banco de materiales a que se refiere el mismo, cuando éstas se estén llevando a cabo:

I. En un predio situado en áreas urbanas, urbanizables o no urbanizables y dicho aprovechamiento corresponda a un uso prohibido para la respectiva área de zonificación.

II. Sin licencia estatal de uso del suelo, licencia municipal de construcción o la autorización para subdividir o fraccionar terrenos o lotificarlos para condominios horizontales y mixtos, ejecutar conjuntos de viviendas y/o servicios, comercio e industria o explotar el banco de materiales para la construcción, según sea el caso.

III. Con infracción a lo contemplado en la correspondiente licencia o autorización de que se trate o en contravención a las normas establecidas en esta Ley, su reglamentación y demás normatividad aplicable.

IV. Con licencia o autorización vencida y sin haberse solicitado previo a su vencimiento la prórroga correspondiente.

V. Cuando se impida en cualquier forma el cumplimiento de las funciones de inspección y vigilancia del personal autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o el respectivo ayuntamiento.

La suspensión de la ejecución de la construcción u obra o de la explotación del banco de materiales para la construcción en los casos señalados en este artículo, se notificará al afectado conjuntamente con la citación para que concurra a desahogar la respectiva garantía de audiencia.

#### **CAPITULO IV** **Del Recurso de Reconsideración**

**Artículo 143.-** Contra los actos y resoluciones administrativos que dicten o ejecuten las autoridades competentes, en aplicación del presente ordenamiento, los particulares afectados tendrán la opción de interponer el recurso administrativo de inconformidad ante la propia autoridad o el juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

**Artículo 144.-** Derogado.

**Artículo 145.-** Derogado.

## **T R A N S I T O R I O S**

**ARTICULO PRIMERO.-** La presente Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México entrará en vigor al día siguiente de su publicación «Gaceta del Gobierno».

**ARTICULO SEGUNDO.-** Se abroga la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México publicada en la «Gaceta del Gobierno» del Estado de México de fecha 16 de diciembre de 1983.

**ARTICULO TERCERO.-** Se derogan todas las demás disposiciones de igual o menor rango que contravengan lo establecido por esta Ley.

**ARTICULO CUARTO.-** Los asuntos pendientes de resolución y que se hayan iniciado antes de la vigencia de esta Ley, se tramitarán y resolverán conforme a la Ley que se abroga.

**ARTICULO QUINTO.-** El Ejecutivo Estatal expedirá la reglamentación de esta Ley.

**ARTICULO SEXTO.-** En tanto se adecuan los planes de desarrollo urbano vigentes a las disposiciones de la presente Ley, las referencias que consignan los planes a áreas de preservación ecológica, se entenderán como áreas no urbanizables para los efectos de esta Ley, salvo que el correspondiente dictamen urbano determine que es de preservación ecológica.

**ARTICULO SEPTIMO.-** Los titulares de los fraccionamientos o sus causahabientes, que cuenten con autorización expresa del Ejecutivo del Estado y no hayan iniciado las obras de urbanización y demás obligaciones correspondientes antes, aún cuando llegasen a contar con prórroga vigente, deberán de obtener previamente a la iniciación de dichas obras, el dictamen de factibilidad a que se refiere el artículo 70 fracción I de esta Ley. Sólo se permitirá la realización de las obras de urbanización y equipamiento de aquellos fraccionamientos que procedan conforme a los resultados de dicho dictamen.

LO TENDRA ENTENDIDO EL GOBERNADOR DEL ESTADO, HACIENDO QUE SE PUBLIQUE Y SECUMPLA.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, el primer día del mes de marzo de mil novecientos noventa y tres.- Diputado Presidente.- C. Lic. Jesús de la Cruz Martínez; Diputado Secretario.- C. Lic. Eduardo Alarcón Zámamo; Diputado Prosecretario.- C. José Méndez Tejeda; Diputado Prosecretario.- C. Profra. Gloria Martínez Orta.- Rúbricas.

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

Toluca de Lerdo, México; a 1° de marzo de 1993.

**EL GOBERNADOR DEL ESTADO DE MEXICO**

**LIC. IGNACIO PICHARDO PAGAZA**  
**(Rúbrica)**

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

**LIC. HUMBERTO LIRA MORA**  
**(Rúbrica)**

<b>APROBACION:</b>	1 de marzo de 1993.
<b>PROMULGACION:</b>	1 de marzo de 1993.
<b>PUBLICACION:</b>	1 de marzo de 1993.
<b>VIGENCIA:</b>	2 de marzo de 1993.

**ADICIONES Y REFORMAS**

**Decreto No. 11.-** Publicado en la Gaceta del Gobierno el 7 de febrero de 1997. Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, Artículo Cuarto Transitorio por el que se derogan los artículos 133, 135, 141, 144 y 145. Artículo Quinto Transitorio por el que se reforma el artículo 143 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.